NORDVIK

Selnesvegen 334

2 soverom | 91 kvm | Enebolig



Velkommen til

Selnesvegen 334

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
38	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
88	Nabolagsprofil
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026









Nøkkelinformasjon

Koselig enebolig i landlige omgivelser - Pent opparbeidet hage - Gode solforhold - Nærhet til flotte turområder

Prisantydning	**980 000,-**
Omkostninger	**25 880,-**
Totalpris	**1 005 880,-**
BRA-i	**91 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Selnesvegen 334!

Koselig enebolig i landlige og flotte omgivelser på Selnes. Perfekt for deg som ønsker å bo litt tilbaketrukket til med nærhet til naturen, samtidig som Namsos sentrum kun er en kort kjøretur unna. Fra eiendommen er det i underkant av 20 minutter inn til Namsos sentrum med det meste av servicefunksjoner tilgjengelig. Fra boligen er det også kort vei til flotte turområder. Her får du et pent opparbeidet uteområde med blant annet gressplen og terrasse.

Boligen har en god planløsning består av gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og to soverom. Det er også etablert eget uthus og bod utendørs for ekstra oppbevaring.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

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

Plan 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



2. Etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm


Til salgs












OLIVENOLIE
EXTRA
VIRGIN


Til salgs










Get Lost


Get Lost




















NORDVIK
Til salgs
Elin Brøndbo
+47 904 08 420
nordvikbolig.no

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0026/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Selnesvegen 334, 7822 BANGSUND
Gnr 35, bnr 3 (ideell andel 1/1) , fnr 8, fnr 8 i Namsos kommune

Selger
Kent Thomas Hedman Aakervik

Kjøpesum og omkostninger
980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
24 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
25 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
45 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 005 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 025 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 91 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 105 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, vindfang
Total BRA: 59 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Soverom, soverom 2, gang
Total BRA: 32 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod
BRA-e: 4 kvm. Bod
Total BRA: 14 kvm.

Innhold
Etasje 1: Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og vindfang
Etasje 2: Soverom, soverom 2 og gang

Standard
UTVENDIG
Taktekkingen er av profilerte stålplater. Undertaket på hoveddelen består av tretro, sannsynligvis med papp. Det er opplyst at undertaket på tilbygget er med plasttro/presenning. Alderen på tekkingen er noe ukjent, men det antas at den er fra slutten av 1980-tallet, da tilbygget ble oppført. Takrenner, beslag og nedløpsrør i stål. Alder ukjent men er fra samme tid som taktekking ble lagt. Taktige opp til pipe med bøyle over møne og sikret med kjetting rundt pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon på eldste del og trolig W-takstoler på tilbygg. Vinduer som lakkerte og malte trevinuer med 2 lags glass. Vinduer med noe varierende alder en fra først på 1990 tallet og til 1999. Kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med glass. Terrasse oppført på pillarer anlagt på betongpillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og krysslagte lekter.

Levegg som prefabrikert med liggende flettet kledning. Noe ukjent alder på terrasse men trolig fra slutten av 1980 tallet. Utvendig trapp som tretrapp uten rekkverk. Trapp vurderes generelt i bra stand ut fra alder men er trolig fra da terrasse ble oppført og godt ut i forventet levetid.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er stubbloft under tilbygg, gang og baderom. I 1. etasje er det målt med planlaser i kjøkken, stue, gang, vindfang og begge soverom, samt gang i andre etasje. Boligen har mursteinspipe med pussede og malte overflater, samt forblendingsstein i stue. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue er plassert på glassplate. Ukjent alder, men vurderes å være fra første del av 2000-tallet.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur med sementerte treullfiberplater på innside i øvre deler. Deler er med puss. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke registrert tegn til fukt men normale fuktverdier da slike eldre konstruksjoner er uten dampsperre på grunn som medfører naturlig kappilæroppsug. Bemerkes at rommene har begrenset høyde på litt over 170 cm.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg bad/vaskerom og gang. Innvedig trapp som malt og lakkert tretrapp. Belegg i trinn med aluminium trappenese. Tett rekkverk med håndlist og kledd med trepanel. Rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje der deler er med siler opp til tak og en mindre de med håndlist og vertikale trespiler. Rekkverk trapp 55 cm høyde og i 2. etasje 64 cm. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dør mellom vindfang og gang med malte overflater og glass.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Baderommet oppgradert ca. 2009. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for komfyr og kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Noe ukjent alder men er oppgradert en i forbindelse med bad/vaskerom i 2014. Ellers en del av eldre dato. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ved byggeåret. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i skap i gang 1. etasje. Luft til luft varmepumpe i gang. Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. 7 fordelingskurser med automatsikringer

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Drenering oppgradert de senere år med rørdrens utenom side ved inngang. Ut fra det som observeres i kjeller vurderes drenering å oppfylle sin funksjon.

Bygningen har betonggrunnmur med pussede og ubehandlede sementerte treullfiberplate på øvre del av vegger i kjeller. Kunde opplyser om at det utvendig er isolert del under bakkenivå samtidig som ny drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert. Grunnmur vurderes ut fra alder i bra stand. Det ble registrert en sprekk innvendig men vurderes å være i puss utenpå tresonittplater. Boligen står på flat tomt. Det er varierende fallforhold fra mur og i hovedsak begrenset fall fra mur.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er noe ukjent alder på vann og avløpsledninger men opplyst om at det er montert utvendig stoppekran i forbindelse med overgang fra privat vasslag til kommunalt vann. Septiktanken er av betong med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Innvendig trapp er med lavt rekkverk på høyde 60 cm på trapp og 64 cm på rekkverk langs trappeåpning. Dette vurderes lavt i forhold til sikkerhet. Utvendig trapp mangler rekkverk som er et krav på utvendige trapper. Åpninger i rekkverk på terrasse er over 10 cm og åpninger vurderes litt store i forhold til sikkerhet for barn.
Bygningen er ikke med radonsikring og det kan anbefales målinger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av profilerte stålplater. Undertaket på hoveddelen består av tretro, sannsynligvis med papp. Det er opplyst at undertaket på tilbygget er med plasttro/presenning. Alderen på tekkingen er noe ukjent, men det antas at den er fra slutten av 1980-tallet, da tilbygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekkingen er godt ut i forventet levetid og er på tilbyggene med noe skader samt at det er en del rustskader. Det er og lekkase i tak over bad/vaskerom da det er synlig utsvelling og høye fuktverdier i takplater. Og stedvis noe råte i vannbord på vindskier.
Tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen bør skiftes ut, spesielt der det er registrert skader og rust, samt over bad/vaskerom hvor det er lekkasje og forhøyede fuktverdier. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere vanninntrenging, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag,TG3
Takrenner, beslag og nedløpsrør i stål. Alder ukjent men er fra samme tid som taktekking ble lagt. Taktige opp til pipe med bøyle over møne og sikret med kjetting rundt pipe.
Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det er på en side på tak over inngangsparti større skader på takrenner samt at endestykke mangler på en ende på hovedtaket. Det er ikke montert snøfangere som var et krav da ny taktekking ble lagt men kravet er der det normalt ferdes folk og det kan være fare for liv og helse ved snøras. Det er montert takstige opp til pipe men denne er ikke godkjent da det i dag er krav til at den skal festes i konstruksjon
Tiltak
- Nye renner og nedløp må monteres
Andre tiltak:
- Takrenner og nedløp med store deformasjoner og manglende endestykke bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt bortledning av vann og forhindre følgeskader på fasade og konstruksjon. Snøfangere kan vurderes montert men det er ved inngang begrenset fare for snøras. Anbefales at det etableres takstige som er innfestet i takkonstruksjon for å etablere sikker adkomst for feiing.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er over taket på inngangspartiet påvist en større råteskade, hvor det er synlig inn i konstruksjonen.
Ellers er det stedvis mindre råteskader, og kledningen har generelt betydelig slitasje på overflatebehandlingen med mye avflassing av maling. En del muselort på kvistrom som indikerer at det er utettheter som gjør at mus kommer inn.
Tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadet kledning må skiftes ut, og musebånd bør etableres i konstruksjonen for å hindre skadedyr i å komme inn. Det bør foretas nærmere undersøkelser der det er synlig helt inn til konstruksjonen for å vurdere eventuelle følgeskader. Dersom råteskader ikke utbedres, er det risiko for ytterligere skade på konstruksjonen, inntrenging av fukt og mulige følgeskader som kan medføre økte utbedringskostnader. Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte kledningen mot videre forvitring og råte eller at det oppgraderes kledning på hele bygningen
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon på eldste del og trolig W-takstoler på tilbygg
Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- I takkonstruksjonen ned mot 2. etasje er det benyttet isolasjonsplater av polyuretan/skum, som ikke er et godkjent materiale i forhold til brann dersom det ikke er tildekket med brannhemmende plater. Det ble registrert en del muselort på isolasjonen, men det ble ikke observert konstruksjonsmessige skader som følge av aktivitet fra mus. Det er ikke adkomst til takkonstruksjonen over tilbygget, og tilstanden her er derfor usikker. Det er registrert fuktskader i himlingen på bad/vaskerom, noe som over tid kan medføre konstruksjonsskader.
Tiltak
- Taket bør etterisoleres med godkjent materiale, eller eksisterende isolasjon må tildekkes med brannhemmende plater for å ivareta brannsikkerheten. Tiltak bør også gjennomføres for å hindre mus i å komme inn, da tilstedeværelse av mus kan føre til lukt, helseplager og skade på isolasjon og konstruksjon over tid. Manglende adkomst til takkonstruksjonen over tilbygget medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Fuktskader i himlingen på bad/vaskerom bør utbedres for å unngå videre utvikling av konstruksjonsskader.

Vinduer,TG2
Vinduer som lakkerte og malte trevinuer med 2 lags glass. Vinduer med noe varierende alder en fra først på 1990 tallet og til 1999.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer er generelt med slitasje og vindu på 1 soverom i 2. etasje er med punktert glass. Og enkelte med større missfarging grunnet fukt/kondens over lengre tid.
Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av vinduer med slitasje, punkterte eller sprukne glass, samt vinduer med misfarging grunnet fukt/kondens. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet på vinduene.

Dører,TG2
Bygningen har malt hovedytterdør med glass
Vurdering av avvik:
- 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.
- Ytterdør med større slitasje og skader på dørblad utvendig. Dørblad er treg å åpne og lukke da den er med skjevheter og tar i terskel. Ellers noe utett i øvre hjørne på åpningsside.
Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør utføres oppgradering eller utskifting av ytterdøren for å utbedre slitasje, skader og utettheter. Dette vil redusere risikoen for varmetap, trekk, ytterligere skader på dør og karm, samt bedre funksjonalitet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Terrasse oppført på pillarer anlagt på betongpillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og krysslagte lekter. Levegg som prefabrikert med liggende flettet kledning. Noe ukjent alder på terrasse men trolig fra slutten av 1980 tallet
Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er registrert noe nedbøyning og svikt i terrassegulvet, som skyldes mangelfull dimensjonering av drager og gulvbjelker. Ellers noe slitasje på overflatebehandling
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør utføres forsterkning av drager og gulvbjelker for å utbedre nedbøyning og svikt i terrassegulvet, slik at videre deformasjon unngås. Overflatebehandling bør fornyes for å hindre ytterligere slitasje.
Innvendig

Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Overflater med normal slitasje ut fra alder men de fleste overflater er eldre enn 1990 tallet. Laminat i stue med en del oppsprekking i skjøter og oppsvelling i skjøter
Tiltak
- Tiltak:
- Overflater med oppsprekking og oppsvelling bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å sikre god funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden på overerflaten. Ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig behov og bruk da deler er noe utidsmessig ut fra dagens standar.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er stubbloft under tilbygg, gang og baderom. I 1. etasje er det målt med planlaser i kjøkken, stue, gang, vindfang og begge soverom, samt gang i andre etasje.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er i 1. etasje avvik på opp til 30 mm i vindfang og gang utenfor baderommet. Eller en del avvik på mellom 10-20 mm i hele rommene. I 2. etasje et avvik på 35 mm i soverom over stue. Og synlige nedbøy i himlinger i begge etasjer. Ellers er det i kjellerom ikke himling men isolasjon dekket med papp og lekter. Mindre områder med manglende/begrenset isolering
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å utbedre avvikene bør det vurderes oppretting av gulv og etasjeskiller, spesielt der høydeforskjellene overstiger anbefalte toleranser. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for videre nedbøyning og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.
Angående skjevheter i tilbygg kan dette holdes under oppsikt da det her trolig har vært setninger. Men det er ikke adkomst til krypkjeller for å vurdere om det kan være svekkelser i konstruksjon
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted,TG3
Boligen har mursteinspipe med pussede og malte overflater, samt forblendingsstein i stue. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue er plassert på glassplate. Ukjent alder, men vurderes å være fra første del av 2000-tallet.
Vurdering av avvik:
- Pipevanger er ikke synlige.

- Pipen er innkledd på alle sider, med unntak av to sider i gangen i 2. etasje. For piper som ikke er rehabilitert, stilles det krav om at alle sider skal være synlige.
Tiltak
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at alle sider av pipen kan inspiseres, i henhold til gjeldende krav. Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader eller svakheter ikke kan oppdages, noe som øker risikoen for brann eller andre alvorlige feil ved bruk av ildsted. Kan og vurderes/undersøkelser angående mulig rehabilitering av pipe med innføring av rør. Det begrenser da nødvendige beskrevne tiltak og konsekvenser.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendige trapper,TG2
Innvedig trapp som malt og lakkert tretrapp. Belegg i trinn med aluminium trappenese. Tett rekkverk med håndlist og kledd med trepanel. Rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje der deler er med siler opp til tak og en mindre de med håndlist og vertikale trespiler. Rekkverk trapp 55 cm høyde og i 2. etasje 64 cm.
Vurdering av avvik:
- Det er betydelig knirk i trapp.
Tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det bør gjennomføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen men er ikke uvanlig for slike eldre tretrapper. Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og kan indikere slitasje eller løshet i konstruksjonen.

Innvendige dører,TG2
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dør mellom vindfang og gang med malte overflater og glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm som medfører ekstra slitasje på dørblad og karm samt redusert funksjon
Tiltak
- Enkelte dører må justeres.
- Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på dørblad og karm. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Våtrom
Etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling,TG2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er synlig svelling på himlingsplater, samt forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater.
Tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede himlingsplater og eventuelt andre berørte overflater. Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av inneklimaet.

Etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv,TG2
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Rommet har høydeforskjell fra dør til sluk men laveste punkt på gulv er i området ved baderomsinnredning. Dette kan ved lekkasjer medføre at det blir stående noe vann på gulv som ikke ledes naturlig til sluk.
Tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det anbefales tilstrekkelig fall mot sluk og økt høydeforskjell ved dørterskel for å sikre at alt vann ledes til sluk. Konsekvensen av dagens løsning er at vann kan bli stående på gulvet.
Etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
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.
- Sluk ligger under kabinett og frontpanel må demonteres for å få tilgang til sluk.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for feil eller mangler. Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for lekkasjer og tette avløp. Anbefales at det foretas jevnlig renhold av sluk for å sikre god avrenning.

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredning med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet og med noe skjevheter dører og bruksslitasje. Oppsvelling skjøt benkeplate samt at ender på benkeplate er med synlig sponplate.
Tiltak
- Tiltak:
- Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller utbedring av skjevheter og slitasje, samt utbedring av oppsvelling og eksponert sponplate på benkeplaten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og fuktskader oppstå, noe som kan redusere funksjonalitet og levetid på kjøkkenet.
Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobber. Noe ukjent alder men er oppgradert en i forbindelse med bad/vaskerom i 2014. Ellers en del av eldre dato.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på det som ikke er i våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø men bemerkes at mye av vannledninger i våtrom ligger åpent.

Avløpsrør,TG2
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Varmtvannstank,TG2
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i skap i gang 1. etasje.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Bereder står plassert i skap i gang uten sluk eller annen vannsikring som aquastopp eller lignende.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje. Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt, og uten vannsikring kan lekkasje føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Andre installasjoner,TG2
Luft til luft varmepumpe i gang
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Varmepumpen er langt ut i forventet levetid da den er 16 år.
Tiltak
- Tiltak:
- Varmepumpen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da den er langt ut i forventet levetid. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselig driftsstans eller feil, noe som kan medføre behov for utskifting og eventuelt tap av en oppvarmingskilde.
Tomteforhold

Terrengforhold,TG2
Boligen står på flat tomt. Det er varierende fallforhold fra mur og i hovedsak begrenset fall fra mur
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe begrenset fall fra mur og stedvis flatt som kan gi dårlig avrenning ved mye nedbør og snøsmelting
Tiltak
- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for å sikre god avrenning av overflatevann. Begrenset fall kan føre til opphopning av vann ved grunnmuren, noe som øker fuktpåkjenning på mur og drenering. Det anbefales fall 1.50 inn til 3 meter fra mur

Utvendige vann- og avløpsledninger,TG2
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er noe ukjent alder på vann og avløpsledninger men opplyst om at det er montert utvendig stoppekran i forbindelse med overgang fra privat vasslag til kommunalt vann.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og vurdere utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

Septiktank,TG2
Septiktanken er av betong med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør vurderes å inspisere og eventuelt oppgradere eller skifte ut septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger. Ikke framlagt tegninger og kan sjekkes nærmere med kommunens byggesaksavdeling. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Uthus/lager
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger. Kan undersøkes nærmere med kommunen om det er byggemeldt men det er ikke krav til byggesøknad på slike bygg. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Bod
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke krav til søknad på slike bygg men skal meldes til kommunen. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Renovert grunnet vannskade få år før jeg overtok eiendommen
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: drenert 2014, pusset skader i grunnmur og slammet, lagt knotteplast og etterisolert med styrofoam 5cm opp til bakkenivå.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: etter eltilsyn ble det montert jord spyd, montert tildekking i sikringsskap og div små oppgraderinger av ledningsnett.. dette ble utført av firma, hvor samsvarserklæringen finnes er uvisst.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei. Eventuell kommentar: hadde eltilsyn for noen år siden, husker ikke årstall.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: montert utvendig stoppekran på vanninntak, entreprenøren var innleid av Selnes vasslag.
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: dårlig takk på tilbygget med bad, kan leke vann under stormvær.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Brannvesen har anbefalt montering av stålrør i tegelsteinspipe.
13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Beskriv: eiendommen manglet drenering når jeg overtok, det var noe fuktflekker på kjeller vegger og gulv.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: tak på tilbygg kan være utett ved stormvær.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: El anlegg manglet jording, dette er utbedret.
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: noe skjevt gult i tilbygg.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja. Beskriv: spor av mus på loft og kjeller.
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: dårlig tak på vedbua, defekt motor på sentralstøvsuger.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Enebolig i 2 etasjer fra 1953 med tilbygg i 1 etasje på 1980 tallet. Bygningen oppført over kjeller og deler med krypkjeller. Grunnmur av betong, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende malt kledning og takkonstruksjon i saltak form med taktekking av profilerte stålplater. Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

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

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Selger opplyser å ha hatt et snitt årlig de siste 4 årene på c. strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 504,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann Kr. 5 290,-
Septikktank Kr. 3 964,-
Renovasjon Kr. 4 498,-
Feie/tilsynsavgift Kr. 539,-
Eiendomsskatt (3,9 promille. Skattetakst Kr. 1 177 000,-) Kr. 3 213,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 6 380,- pr år.
- Trådløst bredbånd fra Telenor 649,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 213,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Namsos kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 443 552,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 774 207,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 8234083

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 570 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Jan Gunnar Witzøe.

Festetiden er 60 år regnet fra 2.05.1952. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 1 556,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2022, neste regulering er i 2032.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

I henhold til tinglyst festekontrakt har eiendommen rett til fri adkomstrett fra hovedveien og til tomten.

Tomtens grenser er ikke oppmålt og koordinatfestet. Ifølge festekontrakt er arealet 570 m². Det er usikkert om det er riktig areal, men det er en indikasjon på tomtens reelle størrelse. I matrikkelen er tomten registrert som en såkalt sirkeleiendom (fiktive grenser). En sirkeleiendom er en kartfaglig betegnelse på en eiendom som er kartfestet og avmerket i matrikkelen som en sirkel. Slike sirkler har blitt generert automatisk i matrikkelen med et areal på cirka 100 m², selv om det avviker fra det virkelige arealet. Det anbefales at kjøper gjennomfører oppmålingsforretning. Et eventuelt avvik mellom areal etter oppmåling og det indikerte arealet på om lag 570 m² er kjøpers ansvar og risiko.

Følgende er angitt i tinglyst festeavtale vedrørende tomten:
- Jordstykket som er ca.570 kvm. har følgende grenser: ved den østlige ende av "Rohaugen " er nedsatt ett merke, defra går grensen i syd 24 mtr. hvor nedsatt merke, defra 27 mtr i vest til nedsatt merke, derfra 19 mtr. i nord til nedsatt merke og videre i 35 mtr. til utgangspunktet ved den østlige ende av "Rohaugen. Leieren plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 1 556,- pr. år
Festekontrakt datert: 07.04.1952
Festetid: 60

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2022, neste regulering er i 2032.

Adkomst
Adkomst via privat veg over grunneiers gårdsplass.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bolig med landlig beliggenhet på Selnes ca.15 km fra Namsos.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for boligen, uthuset eller boden, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger krav om søknad til kommunen for bygging av bod og uthus. Det skal dog meldes til kommunen. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette er gjort. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp
Boligen er tilknyttet offentlig vann og slamtank. Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert. Kjøper overtar ansvar, risiko og kostnader som påløper dersom pålegg blir gitt av kommunen og avrenning fra septiktank må etableres.

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Adkomsten er privat. Det er tinglyst fri adkomstvei fra hovedveien og til tomta.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel Namsos kommune 2024-2036 (15.05.2025).

Adressen ligger i nærheten av Gang-/sykkelveg langs fv. 17 mellom Bangsund og Klingakorsen som er en ny arealplan for Namsos, men selve adressen er det ikke innkommet
nye arealplaner for kommunal behandling.

Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

5007/35/3/8:
09.04.1952 - Dokumentnr: 941 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 15
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Årlig festeavgift endres til kr. 570,-.
Festetid. 80 år fra 010894
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt
Med flere bestemmelser

04.05.2026 - Dokumentnr: 484576 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.04.1952 - Dokumentnr: 941 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:35 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 38544 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 168577 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:35 Bnr:3
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på feiing 29.04.2025;
- Skorsteinshatt er til hinder for feiing og tilsyn. Skorsteinshatt må kunne tas av med et enkelt håndgrep.
Tilsyn 14.03.2013;
- Skorstein er innkledd i 1. og 2. etasje.

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

Eiendommen er en del av et lite grendelag som har som fokus å få til sosiale sammenkomster i løpet av året. Noen av disse sammenkomstene er i grendehuset. Det er 2 kanoer til utlån for de som bor i området. Det er ingen medlemskontingent.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 136 200,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. mai 2026

Ansvarlig megler
Elin Brøndbo, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90408420

Megler
Camilla Forsland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91685107

Meglerforetaket
Nordvik Namsos
Kirkegata 5
7800 NAMSOS
Juridisk navn: Namsos Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 931648667

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Selnesvegen 334 , 7822 BANGSUND
NAMSOS kommune
gnr. 35, bnr. 3, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1544 **Eiendomsverdi ref nr:** JP4696

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Terje Årsandøy

Takstnett
Takstforum Midt-Norge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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

knut@takstforum.com

900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, anneks, 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1953 og tilbygd noe på 1980 talle
Det er i tillegg foretatt noe opgraderinger som vinduer og ytterdør på 1990 tallet og baderom ca. 2009. Oppgradert utvendig tak og takrenner og kjøkken men dette er og trolig fra 1980 tallet eller først på 1990 tallet.
Opplyses at drenering og utvendig fuktsikring samt utvendig isolering på mur i 2014.
Bygningen framstår generelt med en del slitasje og skader spesielt angående utvendige forhold som nevnt under konstruksjoner og det må påregnes en del oppgraderinger og generelt en del vedlikehold de nærmeste årene. På kort sikt må det foretas tiltak på råteskadet kledning og deler av takrenner for å hindre større skader i konstruksjon
Henvises eller til kapittel

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Undertaket på hoveddelen består av tretro, sannsynligvis med papp. Det er opplyst at undertaket på tilbygget er med plasttro/presenning. Alderen på tekkingen er noe ukjent, men det antas at den er fra slutten av 1980 -tallet, da tilbygget ble oppført.
Takrenner, beslag og nedløpsrør i stål. Alder ukjent men er fra samme tid som taktekking ble lagt. Taktige opp til pipe med bøyle over møne og sikret med kjetting rundt pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon på eldste del og trolig W-takstoler på tilbygg
Vinduer som lakkerte og malte trevinuer med 2 lags glass. Vinduer med noe varierende alder en fra først på 1990 tallet og til 1999.
Kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glass
Terrasse oppført på pillarer anlagt på betongpillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og krysslagte lekter. Levegg som prefabrikert med liggende flettet kledning. Noe ukjent alder på terrasse men trolig fra slutten av 1980 tallet
Utvendig trapp som tretrapp uten rekkverk. Trapp vurderes generelt i bra stand ut fra alder men er trolig fra da terrasse ble oppført og godt ut i forventet levetid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er stubbloft under tilbygg, gang og baderom. I 1. etasje er det målt med planlaser i kjøkken, stue, gang, vindfang og begge soverom, samt gang i andre etasje.
Boligen har mursteinspipe med pussede og malte overflater, samt forblendingsstein i stue. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue er plassert på glassplate. Ukjent alder, men vurderes å være fra første del av 2000-tallet.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur med sementerte treullfiberplater på innside i øvre deler. Deler er med puss.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke registrert tegn til fukt men normale fuktverdier da slike eldre konstruksjoner er uten dampsperre på grunn som medfører naturlig kappilæroppsug.
Bemerkes at rommene har begrenset høyde på litt over 170 cm.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg bad/vaskerom og gang
Innvedig trapp som malt og lakkert tretrapp. Belegg i trinn med aluminium trappenese. Tett rekkverk med håndlist og kledd med trepanel. Rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje der deler er med siler opp til tak og en mindre de med håndlist og vertikale trespiler. Rekkverk trapp 55 cm høyde og i 2. etasje 64 cm.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dør mellom vindfang og gang med malte overflater og glass.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Baderommet oppgradert ca. 2009. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe ukjent alder men er oppgradert en i forbindelse med bad/vaskerom i 2014. Ellers en del av eldre dato.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ved byggeåret.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i skap i gang 1. etasje.
Luft til luft varmepumpe i gang
Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. 7 fordelingskurser med automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering oppgradert de senere år med rørdrens utenom side ved inngang. Ut fra det som observeres i kjeller vurderes drenering å oppfylle sin funksjon.

Bygningen har betonggrunnmur med pussede og ubehandlede sementerte treullfiberplate på øvre del av vegger i kjeller. Kunde opplyser om at det utvendig er isolert del under bakkenivå samtidig som ny drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert. Grunnmur vurderes ut fra alder i bra stand. Det ble registrert en sprekk innvendig men vurderes å være i puss utenpå tresonittplater
Boligen står på flat tomt. Det er varierende fallforhold fra mur og i hovedsak begrenset fall fra mur
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig

Beskrivelse av eiendommen

vannforsyning via private stikkledninger. Det er noe ukjent alder på vann og avløpsledninger men opplyst om at det er montert utvendig stoppekran i forbindelse med overgang fra privat vasslag til kommunalt vann.
Septiktanken er av betong med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Innvendig trapp er med lavt rekkverk på høyde 60 cm på trapp og 64 cm på rekkverk langs trappeåpning. Dette vurderes lavt i forhold til sikkerhet
Utvendig trapp mangler rekkverk som er et krav på utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på terrasse er over 10 cm og åpninger vurderes litt store i forhold til sikkerhet for barn

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	1 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke framlagt tegninger og kan sjekkes nærmere med kommunens byggesaksavdeling

Uthus/lager

• Det foreligger ikke tegninger

Kan undersøkes nærmere med kommunen om det er byggemeldt men det er ikke krav til byggesøknad på slike bygg

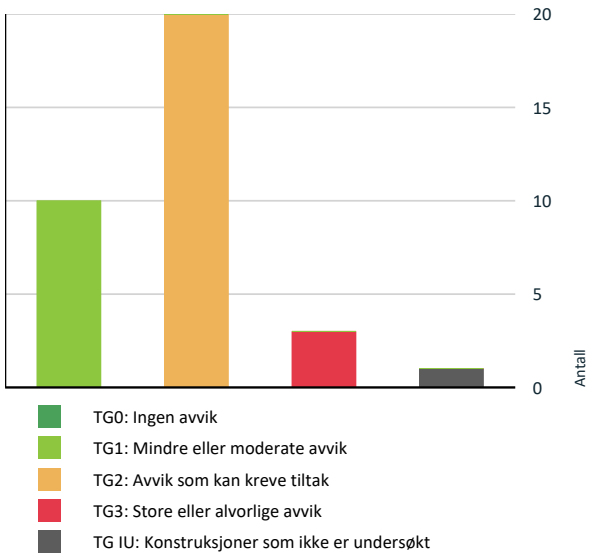
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke krav til søknad på slike bygg men skal meldes til kommunen

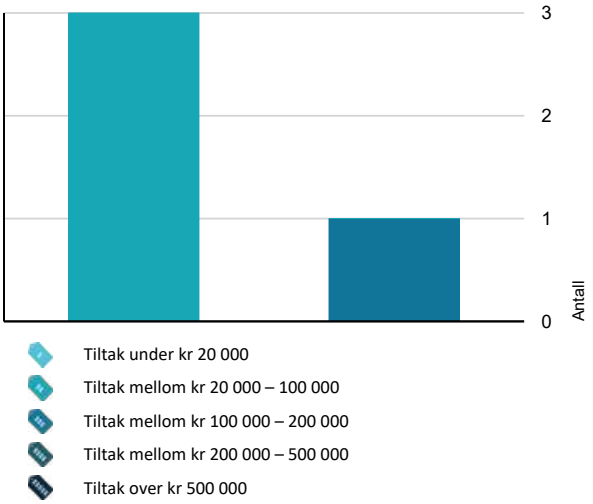
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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 > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Andre installasjoner**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Tilbygg 1987

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikehold og tilbygg siden byggeår men framstår generelt med lite vedlikehold over lengre tid

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Bad og gang
2014	Modernisering	Oppgradering/bad/vaskerom
2014	Modernisering	Vindu kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av profilerte stålplater. Undertaket på hoveddelen består av tretro, sannsynligvis med papp. Det er opplyst at undertaket på tilbygget er med plasttro/presenning. Alderen på tekkingen er noe ukjent, men det antas at den er fra slutten av 1980-tallet, da tilbygget ble oppført.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Taktekkingen er godt ut i forventet levetid og er på tilbyggene med noe skader samt at det er en del rustskader. Det er og lekkase i tak over bad/vaskerom da det er synlig utsvelling og høye fuktverdier i takplater. Og stedvis noe råte i vannbord på vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekkingen bør skiftes ut, spesielt der det er registrert skader og rust, samt over bad/vaskerom hvor det er lekkasje og forhøyede fuktverdier.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for ytterligere vanninntrenging, fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløpsrør i stål. Alder ukjent men er fra samme tid som taktekking ble lagt. Taktige opp til pipe med bøyle over møne og sikret med kjetting rundt pipe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er på en side på tak over inngangsparti større skader på takrenner samt at endestykke mangler på en ende på hovedtaket. Det er ikke montert snøfangere som var et krav da ny taktekking ble lagt men kravet er der det normalt ferdes folk og det kan være fare for liv og helse ved snøras.
Det er montert takstige opp til pipe men denne er ikke godkjent da det i dag er krav til at den skal festes i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres
- Andre tiltak:

Takrenner og nedløp med store deformasjoner og manglende endestykke bør utbedres eller skiftes for å sikre korrekt bortledning av vann og forhindre følgeskader på fasade og konstruksjon.

Snøfangere kan vurderes montert men det er ved inngang begrenset fare for snøras.
Anbefales at det etableres takstige som er innfestet i takkonstruksjon for å etablere sikker adkomst for feiing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er over taket på inngangspartiet påvist en større råteskade, hvor det er synlig inn i konstruksjonen.
Ellers er det stedvis mindre råteskader, og kledningen har generelt betydelig slitasje på overflatebehandlingen med mye avflassing av maling.
En del muselort på kvistrom som indikerer at det er utettheter som gjør at mus kommer inn.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet kledning må skiftes ut, og musebånd bør etableres i konstruksjonen for å hindre skadedyr i å komme inn.

Det bør foretas nærmere undersøkelser der det er synlig helt inn til konstruksjonen for å vurdere eventuelle følgeskader. Dersom råteskader ikke utbedres, er det risiko for ytterligere skade på konstruksjonen, inntrenging av fukt og mulige følgeskader som kan medføre økte utbedringskostnader.

Overflatebehandling bør fornyes for å beskytte kledningen mot videre forvitring og råte eller at det oppgraderes kledning på hele bygningen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som sperrekonstruksjon på eldste del og trolig W-takstoler på tilbygg

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

I takkonstruksjonen ned mot 2. etasje er det benyttet isolasjonsplater av polyuretan/skum, som ikke er et godkjent materiale i forhold til brann dersom det ikke er tildekket med brannhemmende plater.

Det ble registrert en del muselort på isolasjonen, men det ble ikke observert konstruksjonsmessige skader som følge av aktivitet fra mus.

Det er ikke adkomst til takkonstruksjonen over tilbygget, og tilstanden her er derfor usikker. Det er registrert fuktskader i himlingen på bad/vaskerom, noe som over tid kan medføre konstruksjonsskader.
På utstikk takoverbygg inngang henger taket noe ned på en side da det er langt utstikk uten bæring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Taket bør etterisoleres med godkjent materiale, eller eksisterende isolasjon må tildekkes med brannhemmende plater for å ivareta brannsikkerheten.

Tiltak bør også gjennomføres for å hindre mus i å komme inn, da tilstedeværelse av mus kan føre til lukt, helseplager og skade på isolasjon og konstruksjon over tid.

Manglende adkomst til takkonstruksjonen over tilbygget medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Fuktskader i himlingen på bad/vaskerom bør utbedres for å unngå videre utvikling av konstruksjonsskader.

Forhold angående at takutstikk ved inngang henger noe ned anbefales det at det holdes under oppsikt og eventuelt etableres understøttelse.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer som lakkerte og malte trevinuer med 2 lags glass. Vinduer med noe varierende alder en fra først på 1990 tallet og til 1999.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er generelt med slitasje og vindu på 1 soverom i 2. etasje er med punktert glass. Og enkelte med større missfarging grunnet fukt/kondens over lengre tid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av vinduer med slitasje, punkterte eller sprukne glass, samt vinduer med misfarging grunnet fukt/kondens. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet på vinduene.

Tilstandsrapport





TG 1 Vindu kjøkken

Beskrivelse

Kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med glass

Vurdering av avvik:

- 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.

Ytterdør med større slitasje og skader på dørblad utvendig. Dørblad er treg å åpne og lukke da den er med skjevheter og tar i terskel. Ellers noe utett i øvre hjørne på åpningsside.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres oppgradering eller utskifting av ytterdøren for å utbedre slitasje, skader og utettheter.
Dette vil redusere risikoen for varmetap, trekk, ytterligere skader på dør og karm, samt bedre funksjonalitet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført på pillarer anlagt på betongpillarer. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og krysslagte lekter. Levegg som prefabrikert med liggende flettet kledning. Noe ukjent alder på terrasse men trolig fra slutten av 1980 tallet

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert noe nedbøyning og svikt i terrassegulvet, som skyldes mangelfull dimensjonering av drager og gulvbjelker. Ellers noe slitasje på overflatebehandling

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres forsterkning av drager og gulvbjelker for å utbedre nedbøyning og svikt i terrassegulvet, slik at videre deformasjon unngås.
Overflatebehandling bør fornyes for å hindre ytterligere slitasje.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp som tretrapp uten rekkverk. Trapp vurderes generelt i bra stand ut fra alder men er trolig fra da terrasse ble oppført og godt ut i forventet levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med normal slitasje ut fra alder men de fleste overflater er eldre enn 1990 tallet. Laminat i stue med en del oppsprekking i skjøter og oppsvelling i skjøter

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater med oppsprekking og oppsvelling bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å sikre god funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere levetiden på overerflaten.
Ellers kan tiltak vurderes ut fra framtidig behov og bruk da deler er noe utidsmessig ut fra dagens standar.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er stubbloft under tilbygg, gang og baderom. I 1. etasje er det målt med planlaser i kjøkken, stue, gang, vindfang og begge soverom, samt gang i andre etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i 1. etasje avvik på opp til 30 mm i vindfang og gang utenfor baderommet. Eller en del avvik på mellom 10-20 mm i hele rommene. I 2. etasje et avvik på 35 mm i soverom over stue. Og synlige nedbøy i himlinger i begge etasjer.
Ellers er det i kjellerom ikke himling men isolasjon dekket med papp og lekter. Mindre områder med manglende/begrenset isolering

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

For å utbedre avvikene bør det vurderes oppretting av gulv og etasjeskiller, spesielt der høydeforskjellene overstiger anbefalte toleranser.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert bokomfort, utfordringer med møblering, samt økt risiko for videre nedbøyning og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.
Angående skjevheter i tilbygg kan dette holdes under oppsikt da det her trolig har vært setninger. Men det er ikke adkomst til krypkjeller for å vurdere om det kan være svekkelser i konstruksjon

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med pussede og malte overflater, samt forblendingsstein i stue. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue er plassert på glassplate. Ukjent alder, men vurderes å være fra første del av 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innkledd på alle sider, med unntak av to sider i gangen i 2. etasje. For piper som ikke er rehabilitert, stilles det krav om at alle sider skal være synlige.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig slik at alle sider av pipen kan inspiseres, i henhold til gjeldende krav.
Konsekvensen av utilgjengelige pipevanger er at eventuelle skader eller svakheter ikke kan oppdages, noe som øker risikoen for brann eller andre alvorlige feil ved bruk av ildsted. Kan og vurderes/undersøkelser angående mulig rehabilitering av pipe med innføring av rør. Det begrenser da nødvendige beskrevne tiltak og konsekvenser.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur med sementerte treullfiberplater på innside i øvre deler. Deler er med puss. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ikke registrert tegn til fukt men normale fuktverdier da slike eldre konstruksjoner er uten dampsperre på grunn som medfører naturlig kappilæroppsug. Bemerkes at rommene har begrenset høyde på litt over 170 cm.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg bad/vaskerom og gang

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvedig trapp som malt og lakkert tretrapp. Belegg i trinn med aluminium trappenese. Tett rekkverk med håndlist og kledd med trepanel. Rekkverk langs trappeåpning i 2. etasje der deler er med siler opp til tak og en mindre de med håndlist og vertikale trespiler. Rekkverk trapp 55 cm høyde og i 2. etasje 64 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere eller fjerne knirk i trappen men er ikke uvanlig for slike eldre tretrapper. Vedvarende knirk kan oppleves sjenerende og kan indikere slitasje eller løshet i konstruksjonen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dør mellom vindfang og gang med malte overflater og glass.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm som medfører ekstra slitasje på dørblad og karm samt redusert funksjon

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dører som tar i karm bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og hindre unødvendig slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderommet oppgradert ca. 2009. Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er synlig svelling på himlingsplater, samt forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede himlingsplater og eventuelt andre berørte overflater.
Konsekvensen av å ikke utbedre fuktskader er økt risiko for videre skadeutvikling, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av inneklimaet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har høydeforskjell fra dør til sluk men laveste punkt på gulv er i området ved baderomsinnredning. Dette kan ved lekkasjer medføre at det blir stående noe vann på gulv som ikke ledes naturlig til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales tilstrekkelig fall mot sluk og økt høydeforskjell ved dørterskel for å sikre at alt vann ledes til sluk.

Konsekvensen av dagens løsning er at vann kan bli stående på gulvet.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

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.

Sluk ligger under kabinett og frontpanel må demonteres for å få tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført uavhengig kontroll, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for feil eller mangler.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for lekkasjer og tette avløp. Anbefales at det foretas jevnlig renhold av sluk for å sikre god avrenning.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi.

Årstall: 1987 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis på deler av vegg mellom benkeplate og overskap. Det er plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet og med noe skjevheter dører og bruksslitasje. Oppsvelling skjøt benkeplate samt at ender på benkeplate er med synlig sponplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkeninnredningen bør vurderes for utskifting eller utbedring av skjevheter og slitasje, samt utbedring av oppsvelling og eksponert sponplate på benkeplaten.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og fuktskader oppstå, noe som kan redusere funksjonalitet og levetid på kjøkkenet.

Tilstandsrapport







ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Noe ukjent alder men er oppgradert en i forbindelse med bad/vaskerom i 2014. Ellers en del av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på det som ikke er i våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner og innemiljø men bemerkes at mye av vannledninger i våtrom ligger åpent.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt ved byggeåret.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i skap i gang 1. etasje.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder står plassert i skap i gang uten sluk eller annen vannsikring som aquastopp eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt, og uten vannsikring kan lekkasje føre til omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i gang

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er langt ut i forventet levetid da den er 16 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da den er langt ut i forventet levetid.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselig driftsstans eller feil, noe som kan medføre behov for utskifting og eventuelt tap av en oppvarmingskilde.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang i 2. etasje. 7 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   0 Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Kontroll i januar 2021 og tiltak er utført

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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?
    Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering oppgradert de senere år med rørdrens utenom side ved inngang. Ut fra det som observeres i kjeller vurderes drenering å oppfylle sin funksjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med pussede og ubehandlede sementerte treullfiberplate på øvre del av vegger i kjeller. Kunde opplyser om at det utvendig er isolert del under bakkenivå samtidig som ny drenering og utvendig fuktsikring ble oppgradert. Grunnmur vurderes ut fra alder i bra stand. Det ble registrert en sprekk innvendig men vurderes å være i puss utenpå tresonittplater

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står på flat tomt. Det er varierende fallforhold fra mur og i hovedsak begrenset fall fra mur

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe begrenset fall fra mur og stedvis flatt som kan gi dårlig avrenning ved mye nedbør og snøsmelting

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for å sikre god avrenning av overflatevann.
Begrenset fall kan føre til opphopning av vann ved grunnmuren, noe som øker fuktpåkjenning på mur og drenering. Det anbefales fall 1.50 inn til 3 meter fra mur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er noe ukjent alder på vann og avløpsledninger men opplyst om at det er montert utvendig stoppekran i forbindelse med overgang fra privat vasslag til kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser og vurdere utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige skader.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det bør vurderes å inspisere og eventuelt oppgradere eller skifte ut septiktanken, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt eller forurensning av grunn og nærliggende områder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendig trapp er med lavt rekkverk på høyde 60 cm på trapp og 64 cm på rekkverk langs trappeåpning. Dette vurderes lavt i forhold til sikkerhet
Utvendig trapp mangler rekkeverk som er et krav på utvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på terrasse er over 10 cm og åpninger vurderes litt store i forhold til sikkerhet for barn

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Uthus/lager



Anvendelse
Bod

Byggeår
2019

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Som fra byggeåret

Beskrivelse
Lagerbygg/bod oppført på betongpillarer. Gulvkonstruksjon som trekonstruksjon. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med taktekking av stålplater type bølgeblikk.
Ytterdør som nyere mat tredør. På en side er det etablert et takoverbygg.
Bygningen vurderes generelt i bra stand og ut fra det som kunne vurderes med en enkel visuell kontroll er det ikke behov for større tiltak men jevnlig vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse
Vedbod

Byggeår
2015

Kommentar
Opplyses av eier at det er en bod som ble flyttet.

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Som fra byggeår

Beskrivelse
Bod oppført på lettklinkerblokk anlagt på grusfylling med underliggende duk. Gulvkonstruksjon som trekonstruksjon. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende malt trekledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med taktekking av pappshingel lagt på tretro.
Ytterdør som dobbel plassbygd tredør. Bygningen framstår generelt i bra stand men noe svekkelser på pappshingel der det er foretatt noe synlig liming. Anbefales at dette holdes under oppsikt med tanke på eventuelle lekkasjer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 290 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 700 000**
Uthus/lager			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Uthus/lager	Kr.		**110 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 840 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	59			59	
Etasje	32			32	
SUM	**91**				
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, vindfang		
Etasje	Soverom, soverom 2, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke framlagt tegninger og kan sjekkes nærmere med kommunens byggesaksavdeling

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus/lager

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kan undersøkes nærmere med kommunen om det er byggemeldt men det er ikke krav til byggesøknad på slike bygg

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke krav til søknad på slike bygg men skal meldes til kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.5.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
5007 NAMSOS	35	3	8	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selnesvegen 334

Hjemmelshaver
Aakervik Kent Thomas Hedman

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med landlig beliggenhet på Selnes ca.15 km fra Namsos

Adkomstvei

Adkomst via privat veg over grunneiers gårdsplass

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Flat tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Avvik og Tiltak	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Beskrivelse bygning	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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. Strakstiltak 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. 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 fem 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 dampsperren 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/JP4696

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kent Thomas Hedman Aakervik	9578-5997-4-646752	2026-05-27 07:55:19

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. mai 2026

Oppdragsnummer
38-0026/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Selnesvegen 334, 7822 BANGSUND

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Kent Thomas Hedman Aakervik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. mars 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8234083
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Renovert grunnet vannskade få år før jeg overtok eiendommen

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

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

Arbeid som er utført: drenert 2014, pusset skader i grunnmur og slammet, lagt knotteplast og etterisolert med styrofoam 5cm opp til bakkenivå

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: etter eltilsyn ble det montert jord spyd, montert tildekking i sikringsskap og div små oppgraderinger av ledningsnett.. dette ble utført av firma, hvor samsvarserklæringen finnes er uvisst

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: hadde eltilsyn for noen år siden, husker ikke årstall

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: montert utvendig stoppekran på vanninntak, entreprenøren var innleid av Selnes vasslag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: dårlig takk på tilbygget med bad, kan leke vann under stormvær

---

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

Ja

Beskriv: Brannvesen har anbefalt montering av stålrør i tegelsteinspipe

---

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

Ja

Beskriv: eiendommen manglet drenering når jeg overtok, det var noe fuktflekker på kjeller vegger og gulv

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: tak på tilbygg kan være utett ved stormvær

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: El anlegg manglet jording, dette er utbedret.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: noe skjevt gult i tilbygg

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: spor av mus på loft og kjeller

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: dårlig tak på vedbua, defekt motor på sentralstøvsuger

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 38-0026/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kent Thomas Hedman Aakervik	**2026-05-27**

Identifikasjon

Kent Thomas Hedman Aakervik

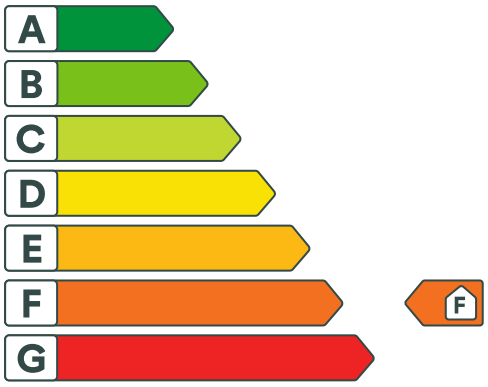
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Selnesvegen 334, 7822 BANGSUND**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302811**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185133826**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **3**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **91,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **345,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **416,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 201 kWh**



Selnesvegen 334, 7822 BANGSUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Selnesvegen 334, 7822 BANGSUND

Tiltak

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: 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 3: 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.Kjøl - 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

1.2.

Stempelmerker kr. 5,00

Dagbok nr. 941 1952.
Namdal Sorenskriverembete

Grunnseddel.

Unnertegnede Egil Eriksen födt 3/10-1912 fester hermed bort til Ole Nilsen födt 31/1-1909 ett stykke jord av min eiendom Selnes gnr.17,bnr.3 i Klinga for ett Tidsrom av 60-seksti-år regnet fra 2 mai 1952.

I festeavgift betales årlig
kr.15,00.
-kroner femten & 0/100-
som erlegges ukrevet hver 2 mai og 2 november, förste gang 2 mai 195

Jordstykket som er ca.570 kvm. har följende grenser:
ved den östlige ende av "Rohaugen " er nedsatt ett merke, defra går grensen i syd 24 mtr. hvor nedsatt merke, defra 27 mtr i vest til nedsatt merke, derfra 19 mtr. i nord til nedsatt merke og videre 35 mtr.til utgangspunktet ved den östlige ende av "Rohaugen.
Leieren plikter å holde tomten forsvarlig inngjerdet.
Leieren har rett til fri adkomstvei fra hovedveien til tomta videre har han uten erstatning rett til å grave brönn utenfor tomta og grave og vedlikeholle nödvendig vannledning.

Tomt nr. 8 under gnr. 17

Når festetiden er om plikter festeren å ryddiggjöre tomta hvis ikke ny avtale er truffet.
Sålenge der hviler pantgjeld på tomta og oppförte bygninger skal:
a.Tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.
b.Grunnleien ikke kunne forhöies.
c.Panthaveren ha rett til å anta ny fester på de opprindelige vilkår for inntil pantgjelden er betalt.

Selnes pr. Bangsund. 8 april 1952.

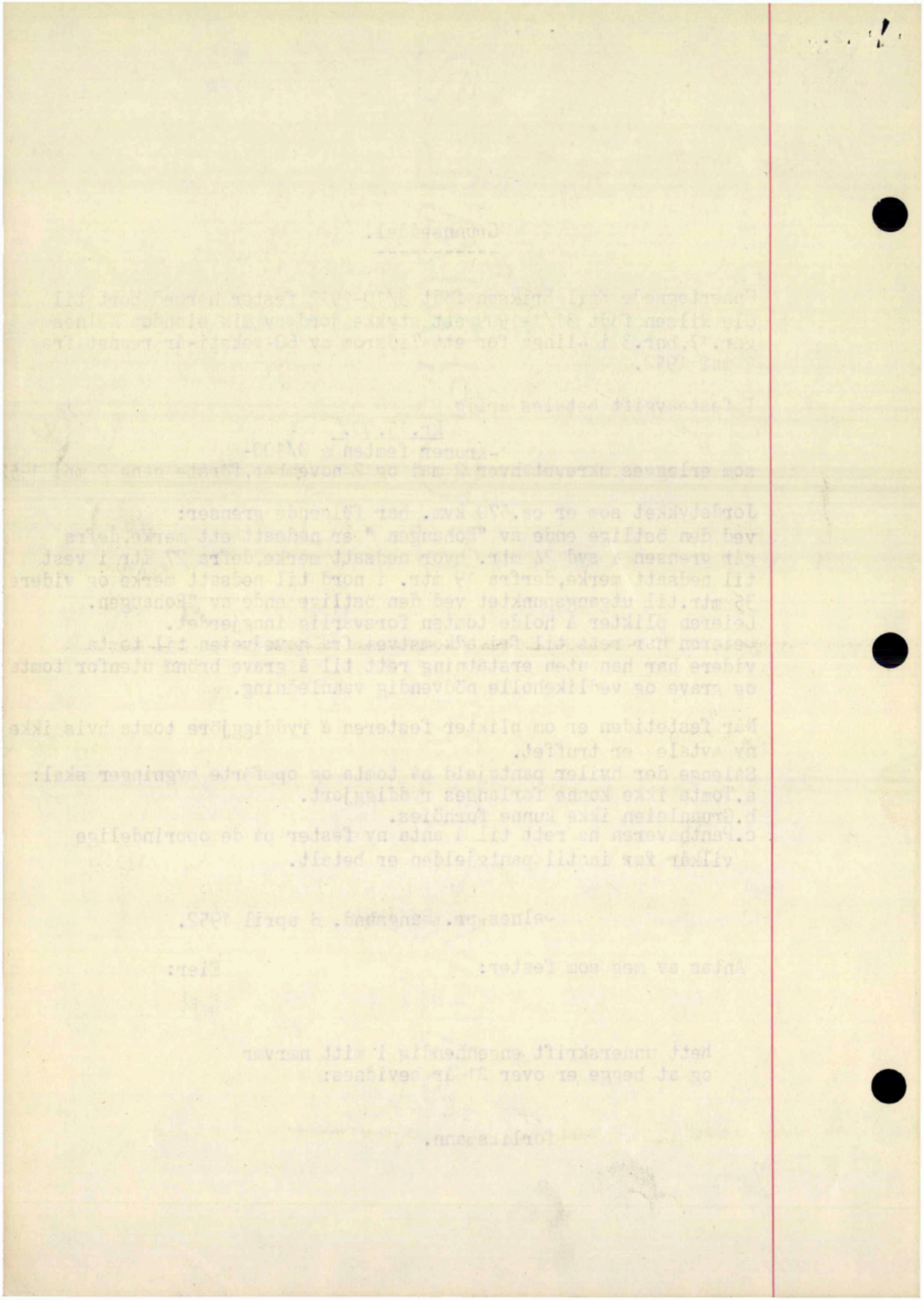
Antas av meg som fester: Ole Nilsen.

Eier: Egil Eriksen.

Rett unnerskrift engenhendig i mitt nærvær og at begge er over 21 år bevidnes:

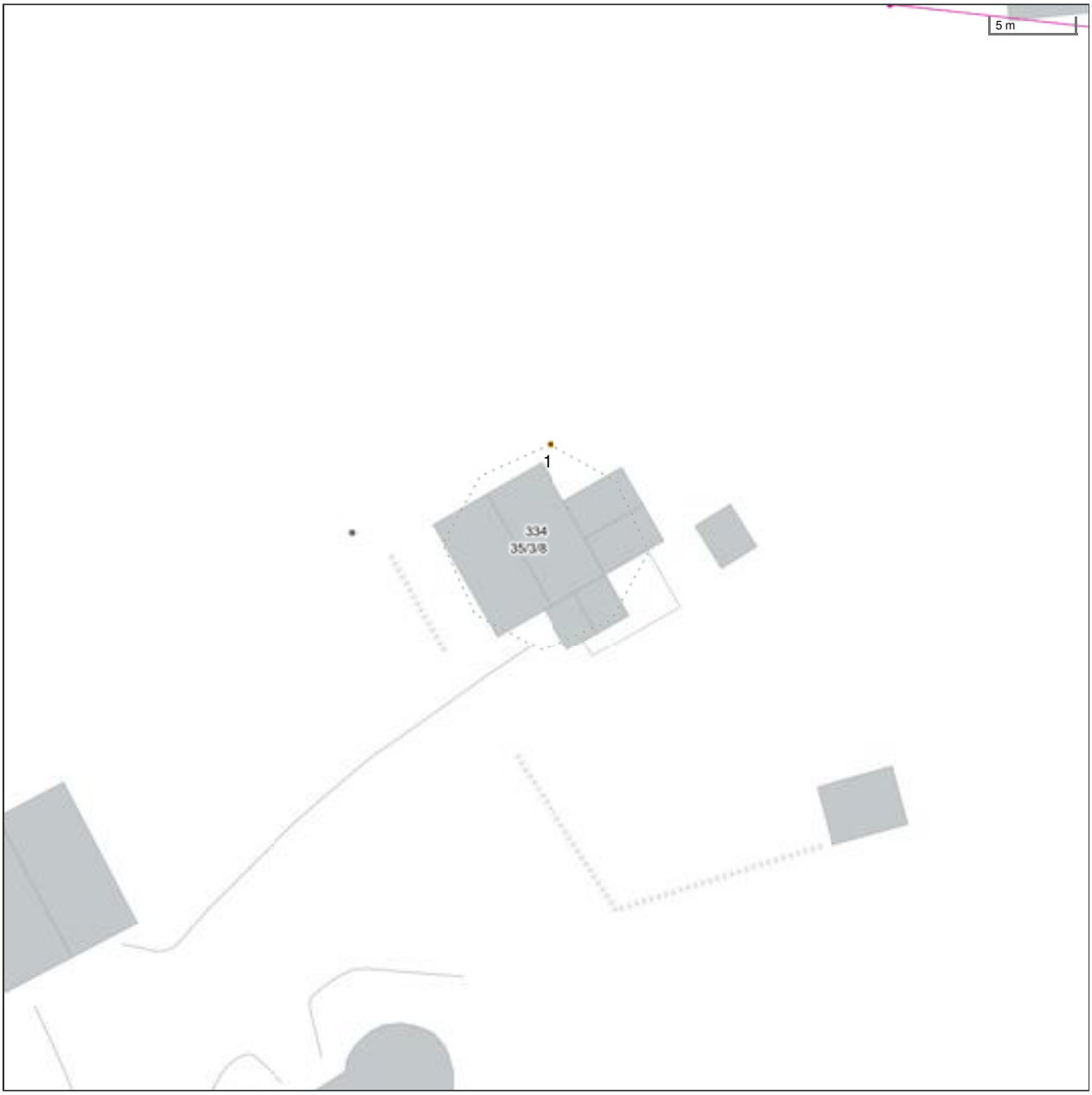
förliksmann.

Fk.



Utskriftsdato: 04.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5007 - 35/3/8/



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	99,90 m^2	**Arealmerknad**	Fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7147184	**Øst**	616337	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7147190,12	616337	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	99.9
Etablert dato	09.04.1952	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Fiktive grenser		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	35/3, 35/3/1, 35/3/2, 35/3/3, 35/3/8
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	35/3, 35/3/1, 35/3/2, 35/3/3, 35/3/8

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7147184	616337	0	Ja	99.9	Fiktive grenser (FG)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAKERVIK KENT THOMAS HEDMAN F110280*****	Fester (F) 1/1	Klingenbergvegen 6 7820 SPILLUM	Bosatt (B)
WITZØE JAN GUNNAR F210665*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SELNESVEGEN 332 7822 BANGSUND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Selnesvegen 334

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7822 BANGSUND	Kirkesogn	09110102 Klinga
Grunnkrets	204 Selnes	Tettsted	
Valgkrets	3 BANGSUND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185133826		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185133826: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	99
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	99
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Selnesvegen 334	H0101	35/3/8	99	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	34	0	34	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0

Selnesvegen 334

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 145 elever, 10 klasser	5 min 5.4 km
Bjørkly skole (1-10 kl.) 30 elever, 3 klasser	6 min 6.2 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 14.8 km
Grong videregående skole 265 elever	55 min 61.9 km

Sport

Bangsund stadion-balløkke	6 min
Håmyrveien balløkke	6 min
Care Namsos	15 min
Træn Namsos	16 min

Offentlig transport

Selnes vegdele Linje 680, 681, 781, 784	3 min 3.4 km
Namsos lufthavn	16 min

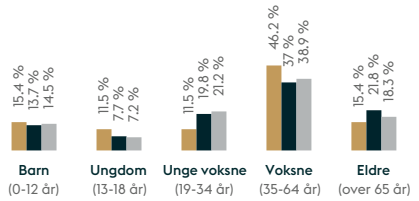
Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 29 barn	5 min 5.3 km
Barstad barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 7.9 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 24 barn	10 min 7.9 km

Dagligvare

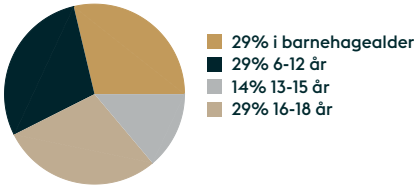
Joker Bangsund	5 min
Coop Extra Namsos	12 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Selnes	51	25
Kommune: Namsos	15 001	7 783
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



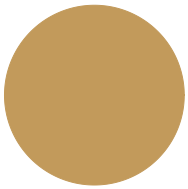
Ladepunkt for el-bil

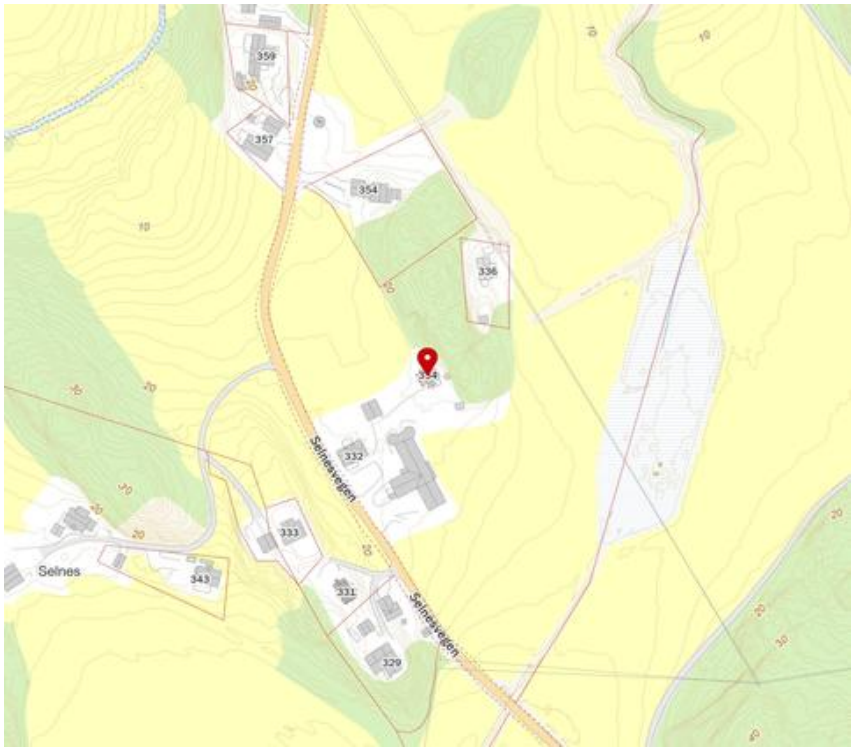
Joker Bangsund	5 min
Coop Extra Namsos	12 min

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	4%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





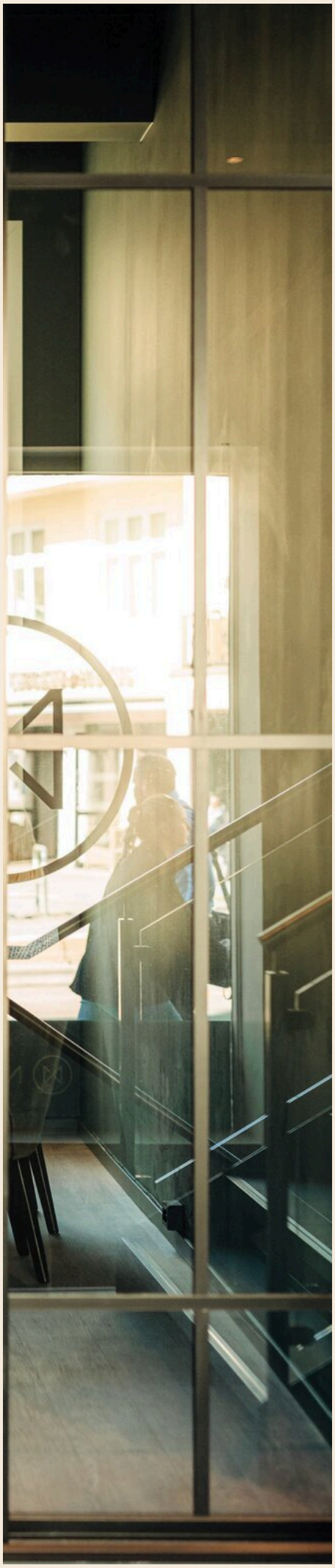
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Namsos

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som setter kvalitet, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Namsos og Namdalen. Gjennom de beste digitale løsninger og en attraktiv presentasjon, gjør vi din bolig synlig. God rådgivning før, under og etter salg. Vi vet hva det er verdt!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

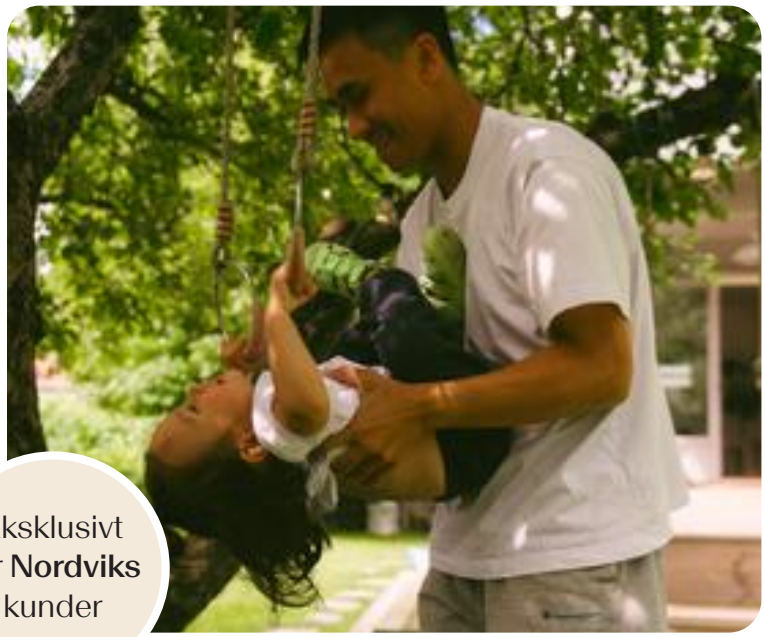


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 38-0026/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Selnesvegen 334 7822 BANGSUND
Matrikkel: Gnr 35, bnr 3 (ideell andel 1/1) , fnr 8, fnr 8 i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Camilla Forsland
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Namsos
c.forsland@nordvikbolig.no
916 85 107

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