

aktiv.



Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND

**Bangsund | Enebolig med 3  
soverom | Garasje | Solrik tomt  
med nærhet til elva Bogna | Eiet  
tomt |**



Avdelingsleder/Megler

## Torleif Sommerseth

**Mobil** 928 06 396

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

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 61 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 451 140,-  
**Selger:** Jan Vold  
Anita Lian Vold

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1985  
**BRA-i/BRA Total** 122/196 kvm  
**Tomtstr.:** 1208.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 34, bnr. 357  
**Oppdragsnr.:** 1706260029

## Din nye bolig?

Eiendom med fin beliggende på Smimoen på Bangsund, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Romslig, flat, solrik og eiet tomt med gangavstand til skole, barnehage, butikk, og fotballbane. Boligen framstår som velholdt og det er utført en del oppgraderinger siden boligen var ny i 1985. Deler av terrasse er innglasset.

Verdt å merke seg:

Bad er oppgradert 2018.

Dobbelgarasje med hemsrom.

Det er installert elbillader i garasje.

Eiet og flat tomt på 1 208 kvm.

Barnevennlig område.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegninger .....	38
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	65
Energiattest .....	72
Nabolagsprofil .....	77
Tegninger mottatt fra kommunen .....	80
Ferdigattest bolig .....	86
Ferdigattest garasje .....	88
Kommunale avgifter .....	90
Kommunal tilknytning .....	91
Matrikkelkart og -rapport .....	92
El-opplysninger fra Tensio .....	98
Opplysninger pipe/ildsted .....	99
Situasjonskart .....	100
Reguleringskart .....	103
Reguleringsbestemmelser .....	104
Arealplaner .....	116
Budskjema .....	123

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 63 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 196 kvm

TBA: 33 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 73 kvm Vindfang, gang, vaskerom, bod, kjøkken, stue, toalettrom.

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 49 kvm Gang, kontor, 3 soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 kvm

2. etasje

3 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm 2 garasjer, bod.

2. etasje

BRA-e: 14 kvm Isolert rom, trapperom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst

som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal på loft er vanskelig å måle pga. av skråhimlinger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1208.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 208 kvm. Flat tomt som er opparbeidet med gårds plass, plen og noe beplantning.

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

### **Beliggenhet**

Eiendom med fin beliggende på Smimoen på Bangsund, i et veletablert og barnevennlig boligområde. Romslig, flat, solrik og eiet tomt med gangavstand til skole, barnehage, butikk, og fotballbane.

### **Adkomst**

Enkel adkomst med avkjøring fra kommunal vei.

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

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 0.8 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 3.1 km

Barstad barnehage (1-5 år) 7.2 km

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 0.6 km

Olav Duun videregående skole 14.1 km

Grong videregående skole 61.2 km

### **Bygningssakkyndig**

Lars Brattsti

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark.

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags og 2-lags glass.

Garasje:

Dobbel garasje er oppført på støpt plate. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddporter i metal med portåpnere. Med isolert rom i 2 etasje. Det er etablert vedbod mellom garasjer. Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

Bemerk mer mindre skade i port til høyre.  
Trapp til 2 etasje er noe bratt og har en enkel konstruksjon.  
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Nedløp og beslag:

Nedløp og beslag av metal.

Veggkonstruksjon:

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

Skiftet kledning og etterisolert på 3 vegger i 2020.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør montert i 2020 og malte balkongdører i tre.

Balkongdør i 1 etasje fra 2012.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i impregnert trevirke.

Med vinterhage på terrasse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2014.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1985.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har støpt plate på mark.

Terrengforhold:

Boligen ligger i flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Veggkonstruksjon:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Avviket gjelder kledning på værvegg og oppløft på tak.

Takkonstruksjon/Loft:

Det registreres spor etter mus på loft i et begrenset omfang. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Vinduer:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Enkelte vinduer av nyere dato uten avvik. 1 vindu på vaskerom fra 2019.

Takvindu på kontor med noe uttørkede fuktmerker i karmen.

Dører:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør på loft har noe utvendig slitasje. Ytterdør henger noe og tar nesten i karm.

Overflater:

Bemerk at laminatgulv i gang 2 etasje er ikke lagt etter leggeanvisning.

Skjøter er ikke lagt forbandt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Registrerer opptil 20 mm på soverom 1 på loft.

Ellers med høydeforskjeller fra 0 til 15 mm TG 1.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

1 Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke

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

1 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Klemmring er noe skjev og klemmer ikke rundt hele sluken.

Loft - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikon i nedre del av plater i våtsoner. Åpning mellom plate og alulist bør fylles helt.

Med noe trappinger på plater.

Loft - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er ikke fall til sluk.

Deler av rommet er noe lavere enn sluk.

Loft - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Gulvbelegg er ufagmessig lagt og det er noe usikkerhet om at løsninger i hjørner er vanntette. Det er stedvis tettet med silikon og festet med skruer.

Det er silikonert rundt klemring. Usikker på tetthet rundt klemring.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

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

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det mangler topplister på grunnmursplast.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

TG3

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. 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. Takstige er ikke godkjent da den ikke er festet til takkonstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det mangler håndlist i deler av trappen.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Rombenevneelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 31.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Gjelder bad - toalett 2 etg . Nytt våtromsbelegg på gulv . Fuktbestandig plater /panel på vegg og tak. Nytt hengende toalett, nytt dusjkabinett og innredning. Ny ovn og fuktstyrt avtrekk. Nødvendig EL - oppgradering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Heldekkedekkende våtromsbelegg "bretta " ned i sluk.

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar; Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Utlekking og etterisolering på 3 vegger. Ny asfaltplate, vindspærre og kledning. Ny dør i hovedinngang. Vinterhave - ny terrasse ca 2017.

Pkt. 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Kondens - fukt på takvindu kontor

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Eldre uthus / garasje revet. Nytt bygg med 2 garasjerom vedrom, og isolert rom på hems, Støpt plate.

Tekniske installasjoner

Pkt. 20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Tisløv

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vedovn.

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Elpros

Beskrivelse av arbeidet: Fortløpende fra 2011 og utover ved fornyelse og oppgradering. Sikringsskap og automatsikringer oppgradert 2025 Elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Utvidelse av terrasse - bygd vinterhave

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Litt utvidelse av terrasse.

Vinterhaven; Gulv av terrassebord Vegger mot øst og sør - av glass skyvedører mot vest hel vegg med vindu. Tak isolert og med stålplater.

Generelt

Pkt. 41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Mistanke om kuldebro - dårlig isolasjon i plata huset står på. Hadde planer om isolasjon og for eksempel. steinplate på denne.

### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang, gang, vaskerom, bod, kjøkken, stue, toalettrom.

Innglasset balkong.

2. etasje:

Gang, kontor, 3 soverom, bad.

Frittstående dobbelgarasje med bod og isolert rom i 2. etasje.

### **Standard**

1. etasje:

Vindfang: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Sikringsskap.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Skyvedørgarderobe og trapp.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og stoppekran.

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

Kjøkken: Laminat på gulv, laminatplater på vegg over benk og malt overflate på vegger.

Takess i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn. Utgang til terrasse.

Toalett: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc og naturlig avtrekk.

Loft

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Luke til kaldloft og takess i himling. Trapp.

Kontor: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Mdf panelbord i himling.

Garderobeskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Mdf panelbord i himling.

Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Utgang til balkong.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Mdf panelbord i himling. Panelovn.

Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 31.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger ikke i handelen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber fra NTE/Altibox.

### **Parkering**

På egen gårdsplass og i dobbel garasje.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket

mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 16.09.2020 - ingen merknad/med merknader.

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 11.03.2026.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 8. år, neste gang 2034. (med forbehold om endringer)

### **Energimerke**

E

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 390 000

### Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

---

61 140 (Omkostninger totalt)

78 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 451 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 468 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 470 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 25 543 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 516 846 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 067 385 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 34, bruksnummer 357 i Namsos kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/34/357:

28.07.1830 - Dokumentnr: 900012 - Utskifting

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

13.10.1846 - Dokumentnr: 900010 - Erklæring/avtale  
Vedr.oppføring av laksegård i Bogna.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1. Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.06.1974 - Dokumentnr: 3708 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:357 F

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

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

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

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

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

14.01.1982 - Dokumentnr: 260 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver:Namsos Kommune.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:357 F

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

01.06.1990 - Dokumentnr: 4184 - Erklæring/avtale

RETT FOR NAMSOS KOMM. TIL BYGGING AV 2 STK. PUMPESTASJONER.  
DIV. VILKÅR.

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

25.10.2007 - Dokumentnr: 860838 - Bestemmelse om naustplass

Rettighetshaver: Sørø Vera Louise

Gjelder i 50 år

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

-----  
Transport av rettighetshaver

Fra: Sørø Vera Louise

Til: Strand Tore

Til: Sørø Vera Louise

-----  
Transport av rettighetshaver

Fra: Strand Tore

Fra: Sørø Vera Louise

Til: Sørø Vera Louise

10.07.2009 - Dokumentnr: 510192 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:269

Rett til uttak av masser i sjøen / elven

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

17.03.2026 - Dokumentnr: 300098 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

06.11.2019 - Dokumentnr: 1324205 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festnr:

Knr:5005 Gnr:34 Bnr:1 Fnr:11

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1626830 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:357

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 23.04.1985. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Følgende arbeider gjenstod på ferdigattest:

Terrang rundt huset må gis fall fra grunnmur.

Montering av utvendig trapper.

Taknedløp tilkobles bunnledninger.

Utvendige tømmermannskledning må ferdigspikres

Beslag for karnappvindu på stue må utføres håndverksmessig.

Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av ny garasje datert 11.11.2024.

Soverom 1 på planskisse fra takstmann er på godkjent byggetegning benevnt som Klær. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om bruksendring til soverom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

23.04.1985.

### **Vei, vann og avløp**

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

Kommentar:

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 19 000 Utlegg tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 109 975

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,-for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
torleif.sommerseth@aktiv.no  
Tlf: 928 06 396

### **Ansvarlig megler bistår av**

Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
torleif.sommerseth@aktiv.no  
Tlf: 928 06 396

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

14.04.2026





















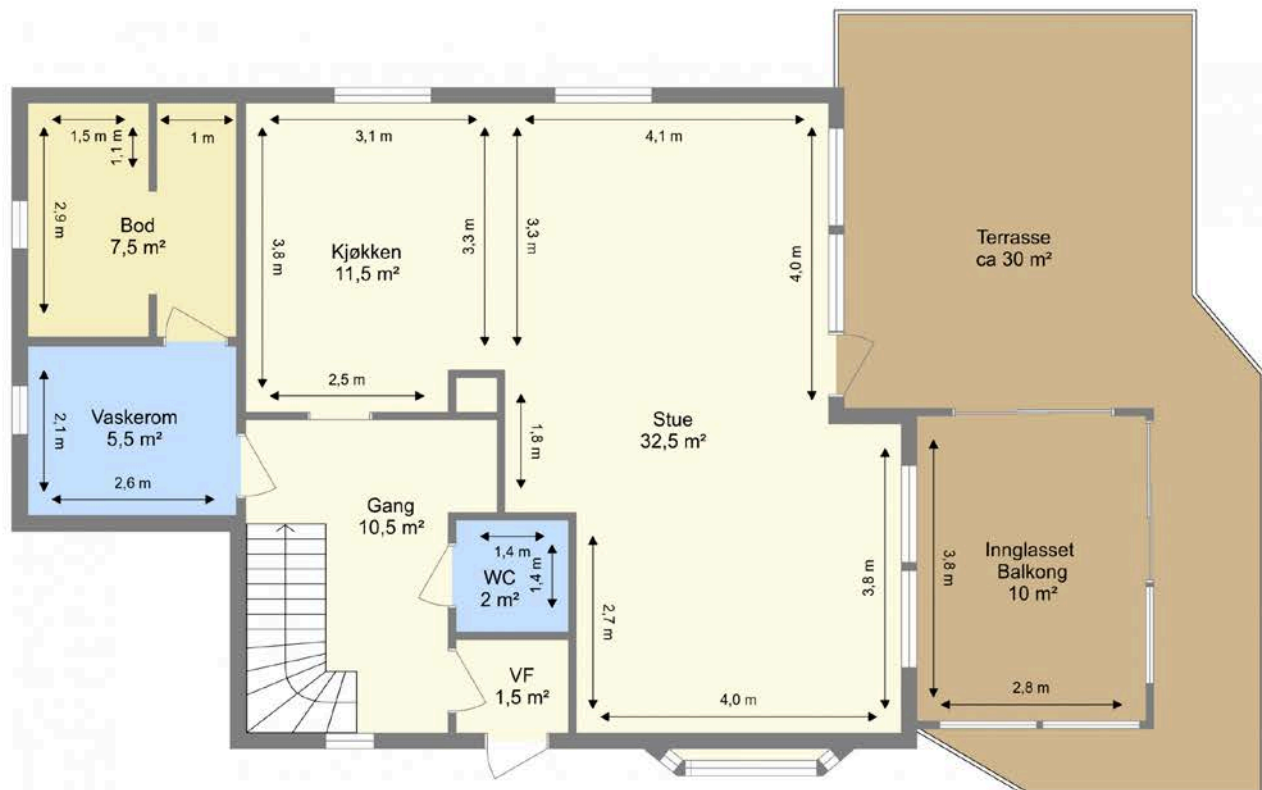






# Tostenvegen 11

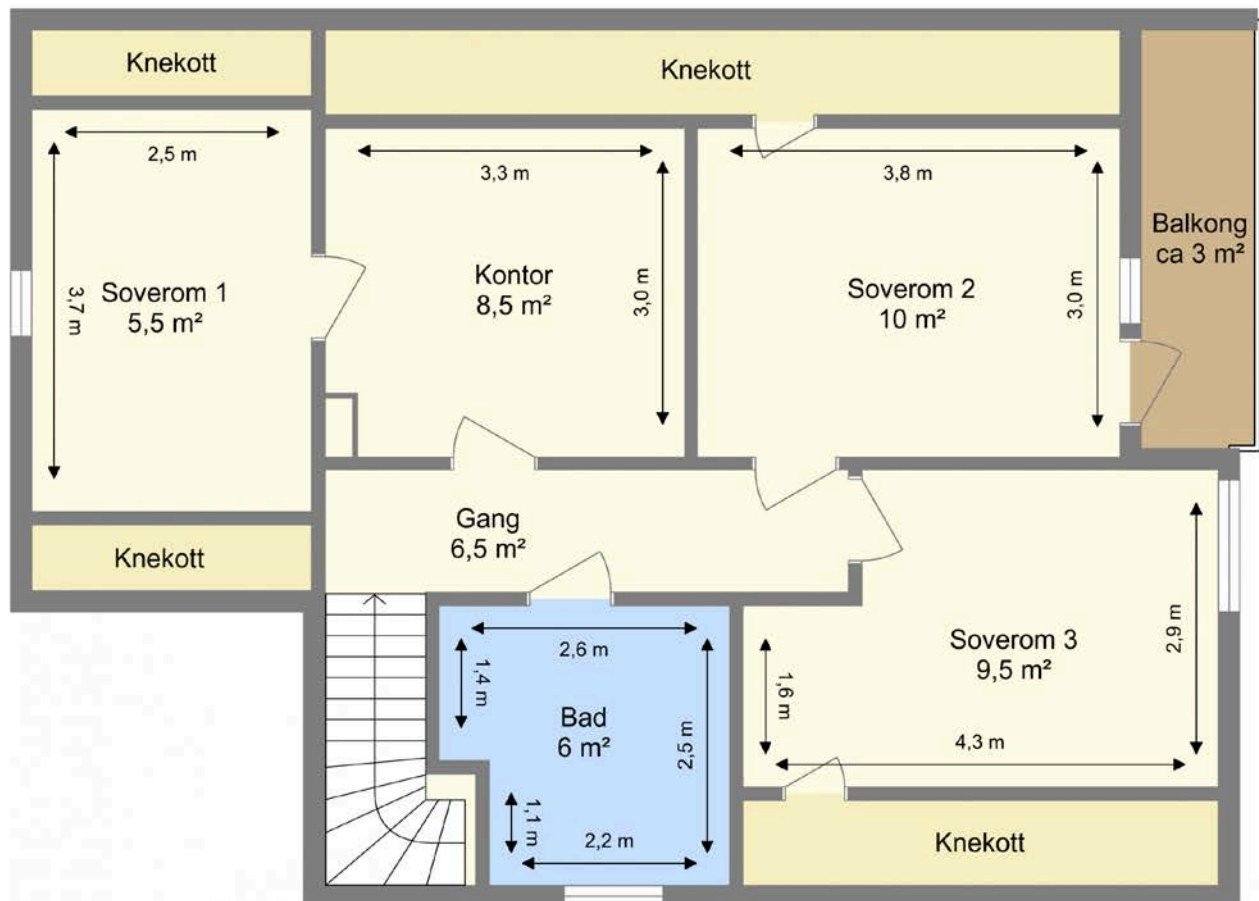
## 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Tostenvegen 11

## Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

# Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT




74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tostenvegen 11 , 7822 BANGSUND

 NAMSOS kommune

 gnr. 34, bnr. 357

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m<sup>2</sup> BRA-i: 122 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 20543-1351

Referansenummer: WF9621

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

#### Rapportansvarlig

*Lars Brattsti*

Lars Brattsti

Uavhengig Takstingeniør

[lars@tft.no](mailto:lars@tft.no)

916 45 125



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

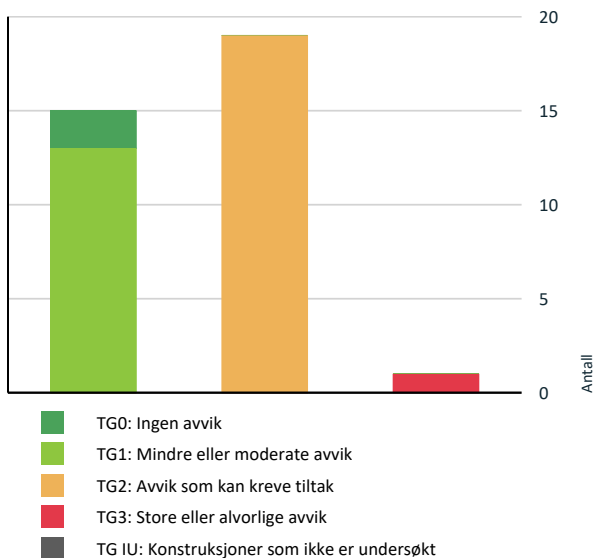
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

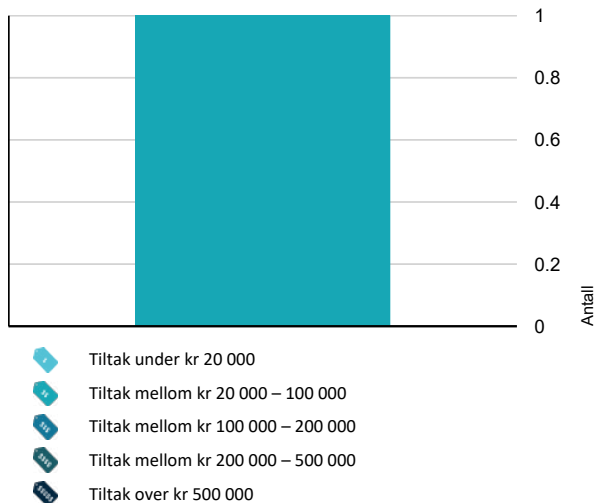
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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](#)

#### 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](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1985

### Kommentar

Ferdigattest datert 03.05.1985

### Anvendelse

#### Standard

Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags og 2-lags glass.

#### Vedlikehold

Det er utført tiltak på boligen i senere år.

Henviser til selgers egenerklæring for detaljer.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking 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.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag av metal.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Takstige er ikke godkjent da den ikke er festet til takkonstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Forskriftsmessig takstige må etableres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Skiftet kledning og etterisolert på 3 vegger i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avviket gjelder kledning på værvegg og oppløft på tak.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres spor etter mus på loft i et begrenset omfang. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger har satt opp musefeller etter min befaring. Ingen mus tatt pr dags dato.

Anbefaler at musefeller brukes for å avdekke om det er et pågående problem.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettestfunksjon.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Enkelte vinduer av nyere dato uten avvik. 1 vindu på vaskerom fra 2019.

Takvindu på kontor med noe uttørkede fuktmerker i karmen.

### Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler at takvindu holdes under oppsikt for å avdekke årsak til fuktmerker.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør montert i 2020 og malte balkongdører i tre. Balkongdør i 1 etasje fra 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør på loft har noe utvendig slitasje.

Ytterdør henger noe og tar nesten i karm.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i impregneret trevirke.

Med vinterhage på terrasse.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bemerket at laminatgulv i gang 2 etasje er ikke lagt etter leggeanvisning.

Skjøter er ikke lagt forbandt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men mulighet for løse skjøter/bord.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate på mark.

### 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.

Registrerer opptil 20 mm på soverom 1 på loft.

Ellers med høydeforskjeller fra 0 til 15 mm TG 1.

### 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.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2014.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Montert nye våtromplater ca 2022. Gulvbelegg oppmalt. Gulvbelegg fra 1985. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har badersplater. Taket har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemmring er noe skjev og klemmer ikke rundt hele sluken.

## Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra loftsvifte. Styres fra kjøkkenskap ved avtrekksvifte.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det er kun åpne rørføringer unntatt til utekran. Fuktmålinger på overflater uten avvik.

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad renoverert i 2018. Egeninnsats.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler silikon i nedre del av plater i våtsoner. Åpning mellom plate og alulist bør fylles helt.  
Med noe trappinger på plater.

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 .

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke fall til sluk.

Deler av rommet er noe lavere enn sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

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

Gulvbelegg er ufagmessig lagt og det er noe usikkerhet om at løsninger i hjørner er vanntette. Det er stedvis tettet med silikon og festet med skruver. Det er silikonert rundt klemring. Usikker på tetthet rundt klemring.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales med tanke på at det er stedvis motfall og at det er usikkerhet om tetthet på gulvbelegg.



## LOFT > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Selger opplyser om demonterbar kasse på vegghengt toalett.

## LOFT > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## LOFT > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpnet inn til vegg i knekott. Ingen avvik registrert. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### **TG 1** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom

Selger opplyser om demonterbar kasse til veggengt toalett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 2** Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### 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.

#### **TG 2** Avløpsrør

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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.

## 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Sikringskap er plassert i vindfang.

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.

1985

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

Det mangler på deler av anlegget.

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?

Ja DLE fra 2020 uten avvik.

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## 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, jmfør 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?

**Ja Det mangler samsvarserklæringer på deler av anlegget.**

**Hvis erklæringer kan fremvises/innhentes er det ikke behov for el-tilsyn.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1985.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler topplst på grunnmursplast.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Topplst bør etableres for å forhindre vann bak grunnmursplast.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1985. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### 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.

## 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 bygnings sakkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler håndlist i deler av trappen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

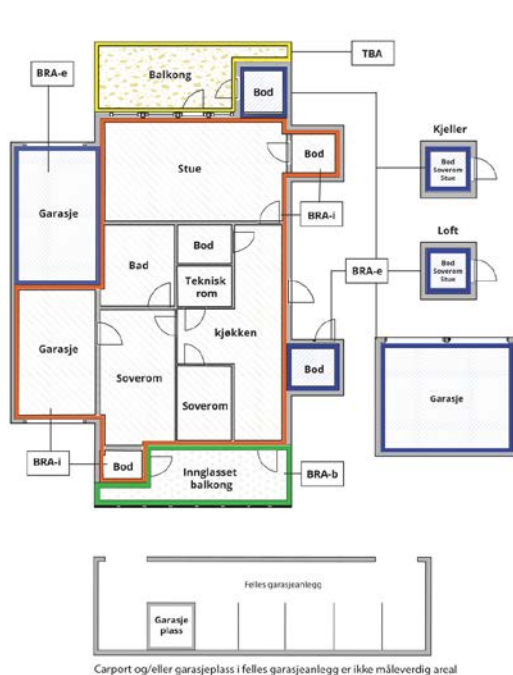
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	73		11	84	30
Loft	49			49	3
<b>SUM</b>	<b>122</b>		<b>11</b>		<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>133</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, vaskerom, bod, kjøkken, stue, toalettrom		Innglasset balkong
Loft	Gang, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

### Kommentar

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Areal på loft er vanskelig å måle pga av skråhimlinger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført elektriske arbeider siste 5 år.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		49		49	
2 Etasje		14		14	
<b>SUM</b>		<b>63</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, garasje 2, bod	
2 Etasje		Isolert rom, trapperom	

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Lars Brattsti Jan Vold	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	34	357		0	1208.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Tostenvegen 11

#### Hjemmelshaver

Vold Anita Lian, Vold Jan

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2011

#### Kommentar

Midlertidig brukstillatelse datert 13.12.2011.  
Ferdigattest datert 07.11.2024..

#### Standard

Dobbel garasje er oppført på støpt plate. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddporter i metal med portåpnere.  
Med isolert rom i 2 etasje. Det er etablert vedbod mellom garasjer.

#### Vedlikehold

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.  
Bemerk mindre skade i port til høyre.  
Trapp til 2 etasje er noe bratt og har en enkel konstruksjon.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	26.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

---

## Selgere

Anita Lian Vold

Jan Vold

---

## Boligen

Tostenvegen 11  
7822 Bangsund

5007-34/357/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2011
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Gjelder bad - toalett 2 etg . Nytt våtromsbelegg på gulv . Fuktbestandig plater /panel på vegg og tak .Nytt hengende toalett , nytt dusjkabinett og innredning . Ny ovn og fuktstyrt avtrekk .Nødvendig EL - oppgradering .

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Heldekkedekkende våtromsbelegg "bretta " ned i sluk .

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Utlekking og etterisolering på 3 vegger .Ny asfaltplate , vindsperre og kledning Ny dør i hovedinngang . Vinterhave - ny terrasse ca 2017

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Kondens - fukt på takvindu kontor

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



#### Ufaglært arbeid:

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** Eldre uthus / garasje revet . Nytt bygg med 2 garasjerom vedrom , og isolert rom på hems , Støpt plate .

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Tisløv

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av vedovn

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.  
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Firmanavn:** Elpros

**Beskrivelse av arbeidet:** Fortløpende fra 2011 og utover ved fornyelse og oppgradering . Sikringsskap og automatsikringer oppgradert 2025 Elbillader

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utvidelse av terrasse - bygd vinterhave

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Litt utvidelse av terrasse .

Vinterhaven ; Gulv av terrassebord Vegger mot øst og sør - av glass skyvedører mot vest hel vegg med vindu . Tak isolert og med stålplater .

---



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Mistanke om kuldebro - dårlig isolasjon i plata huset står på . Hadde planer om isolasjon og for eksempel steniplate på denne .

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse <b>Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND</b>	
Dato for energimerking <b>27.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-275596</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>185126005</b>
Gårdsnummer <b>34</b>	Bruksnummer <b>357</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1985</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>130,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>130,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**265,43 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**315,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**43 565 kWh**



## Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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 20: 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 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 22: 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 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 25: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### 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>

# Nabolagsprofil

Tostenvegen 11 - Nabolaget Bangsund - vurdert av 30 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Bangsund skole Linje 781, 784	7 min 0.6 km
Namsos lufthavn	16 min

## Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 145 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 14.1 km
Grong videregående skole 265 elever	55 min 61.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

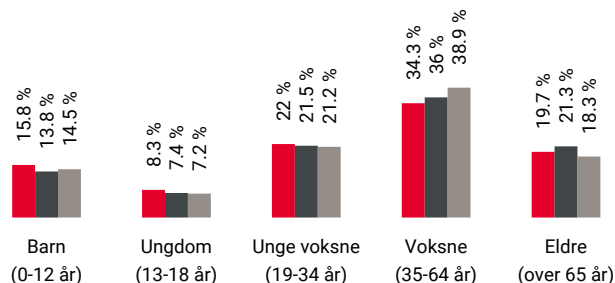
Godt vennskap 76/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 29 barn	10 min 0.8 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 3.1 km
Barstad barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 7.2 km

## Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	10 min 0.9 km
--------------------------------	------------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



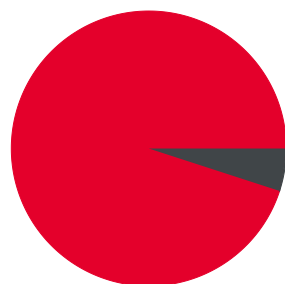
### Støynivået

Lite støynivå 87/100

## Sport

	Bangsund stadion-balløkke Ballspill, fotball	6 min	0.6 km
	Håmyrveien balløkke Ballspill	15 min	1.3 km
	Care Namsos	15 min	
	Træn Namsos	16 min	

## Boligmasse

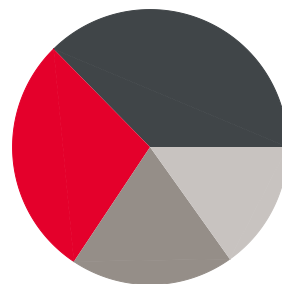


■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Namsos	16 min
	Apotek 1 Østre	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

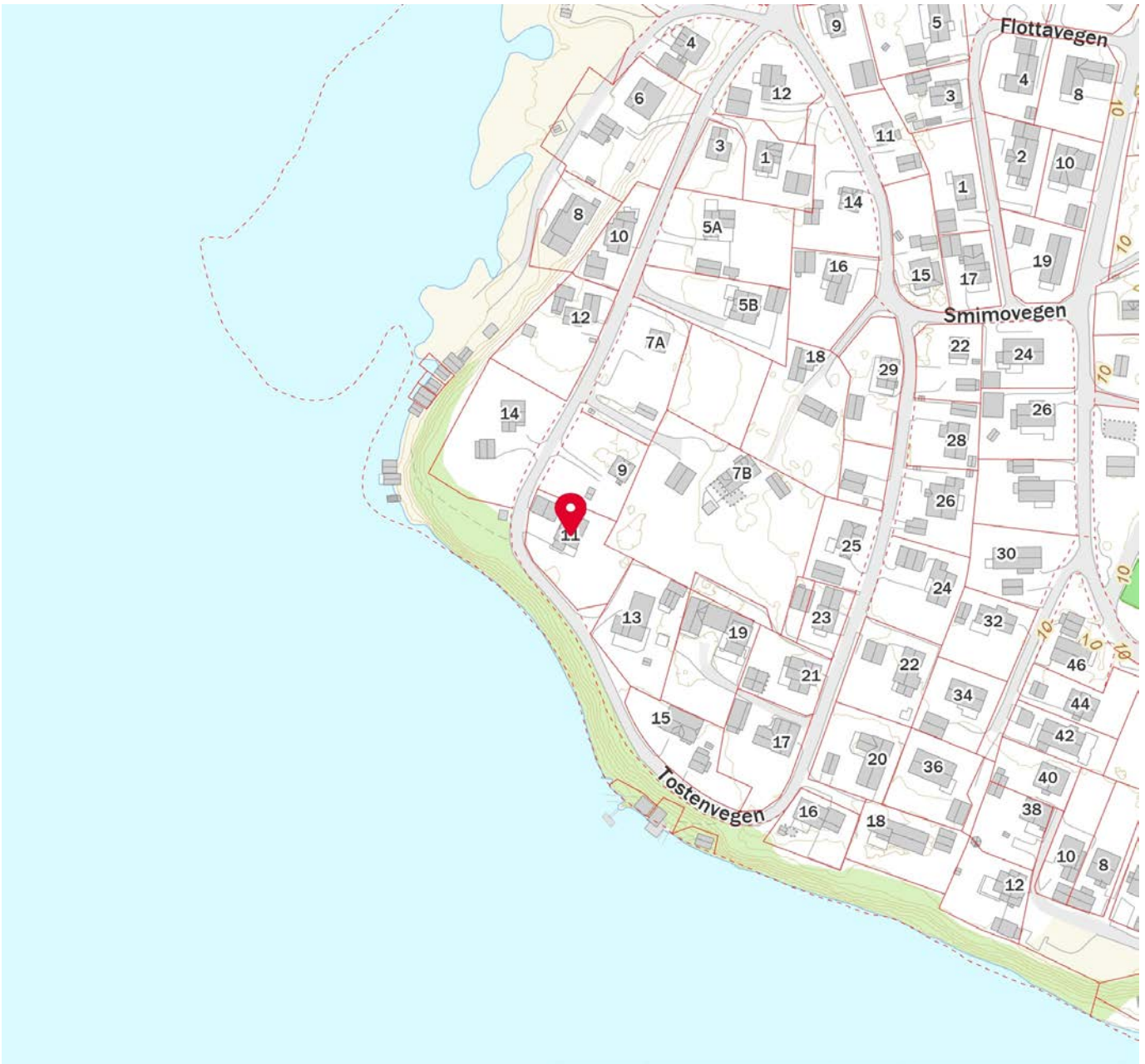


0% 45%

■ Bangsund  
■ Namsos  
■ Norge

## Sivilstand

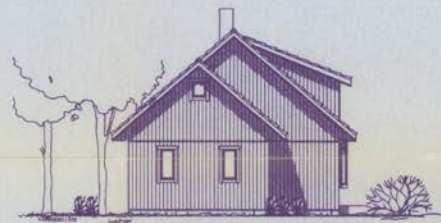
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



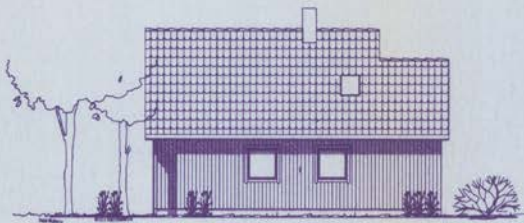
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



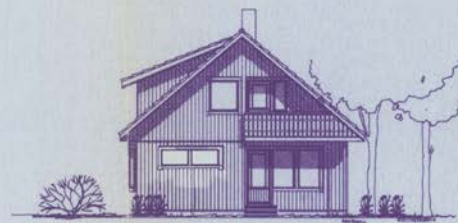
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

NUMMOS BYGNINGSVEJLEDER  
 Adresse: 23, T-84  
 Stue: 1  
 Skitse nr.: 4625 5/1

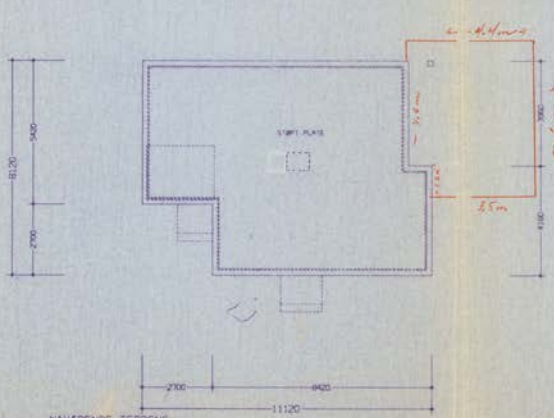
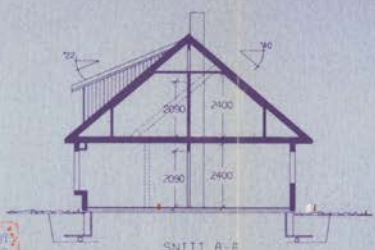
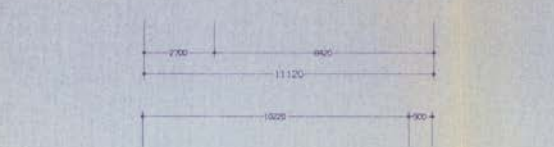
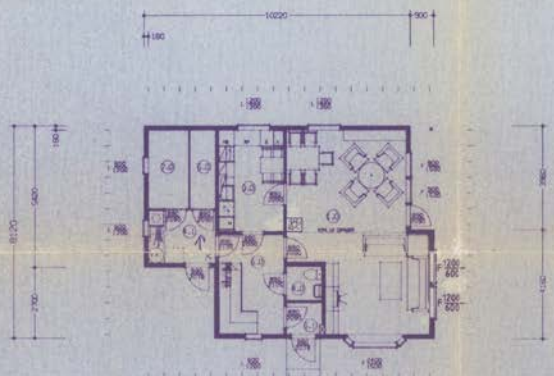
Dat. nr. 249 / 0184  
 Skits nr. 14 1081 BY  
 mimer knud  
 Tegning udarbejdet af j.m.

Rev. Vindu stue	T.B. 0407.84.
S.A.S. 1988	

BLOCK 91 S -84		dise og Havn Drejs	
FASADER		Smitteal	
		TEGN. VO	TEGNINGS NR.
		200384	20818
PRJ. 11100	PROJ. NR.	DME 18	
DATO 200384	Tegningen er hermed færdig og alle ændringer og udførelse af arbejdet skal ske i henhold til denne tegning.		

..... NÅVERENDE TERRANG  
 ————— ENDELIG TERRANG

ALLE RETTIGHEDER TIL DENNE TEGNINGEN  
 TILHØRER BLOCK-WARNE  
 KUNDTAKER ER ANSVARLIG FOR  
 ETHVERT MISBRUK



AG 74/87  
 plan - 24.15.87  
 m. l. 24.15.87  
 m. l. 24.15.87

SÄKES STYRNINGSBOK  
 nummer 3145-87  
 nr 2409 / 87  
 klass nr 511

BRÄ - 163 KVM  
 BA - 131 KVM

UTREKNING AV LEJEFLETE

T. ETAGE	7,80 x 8,10	=	63,18 KVM
INTRUKKET	2,90 x 3,90	=	11,43 KVM
VINDKÄLL	1,50 x 1,30	=	1,95 KVM
LEJEFLETE T. ETAGE		=	57,66 KVM
HÖFTORN	3,20 x 8,10	=	25,92 KVM
HÖFTORN	1,20 x 2,40	=	2,88 KVM
INTRUKKET	2,70 x 3,90	=	10,53 KVM
TILLSAMMEN	NETTO	=	100,47 KVM

BLOCK 91 S -84  
 PLANER / SNITT

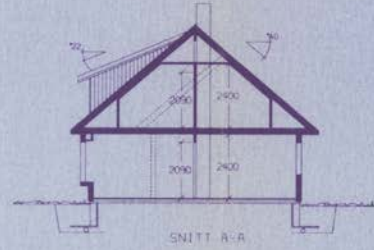
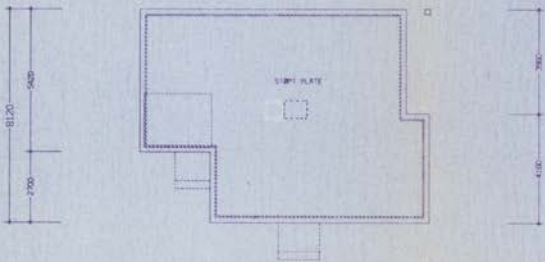
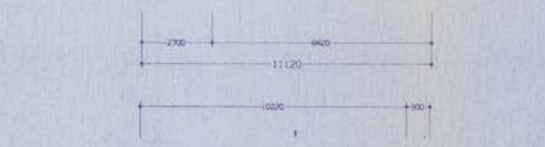
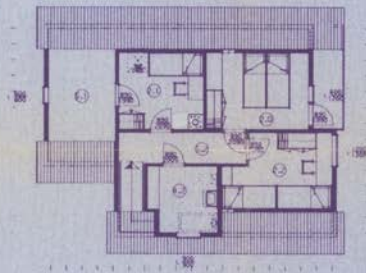
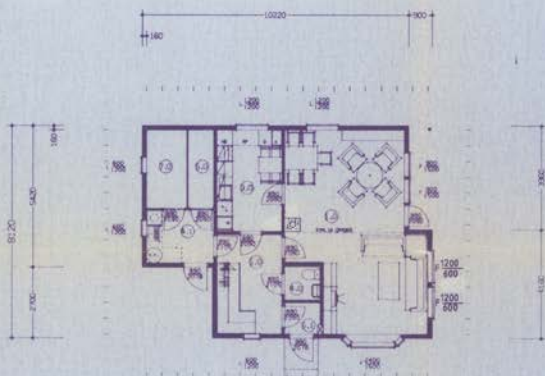
W  
 0 BLOK WÄNE A/S, FLERET. T.J. 1981. 42 38 00  
 0 BLOK WÄNE A/S, LINGEBY. T.J. 1981. 81 800  
 0 BLOK WÄNE A/S, SKEN. T.J. 1981. 81 801

REN. NR.	ROHVEDTELSE	REN. AREAL	VÄRDE AREAL	RENH. AREAL
1.0	STIE	020,2	08,33	
2.0	KÄRREN	008,6	01,42	
4.0	KC	005,1	00,00	
4.1	VÄSKORN	009,2	00,00	
5.0	WIT	008,8	00,00	
6.0	HALL	009,4	00,70	
8.1	VINDINGE	001,5	00,00	
7.0	SPRIT	004,5	00,00	
	REN 1 2 ETAGE	040,9	11,05	040,93
2.0	SÖMERN	011,5	01,78	
2.1	SÖMERN	009,5	01,27	
2.2	SÖMERN	011,1	01,42	
4.2	BAU	008,4	00,79	
5.1	KLAV	018,8	00,00	
6.2	ÖRN	008,8	00,00	
	REN 2 2 ETAGE	051,1	06,21	044,89
	REN TOTALT	121,0	18,26	118,82
	VINDSKÄRM	14,68		

ALLA RETTIGHETER TILL DENNA TEJNINGEN  
 TILLHÖR BLOK WÄNE  
 KÖTTAVEN. DEN ANSVÄRLIG FOR  
 ETHERT WISERUM

Rev. Vindskärm	Rev. Fyller	T. B. 04.07.84
0.1	0.000	
dise og Hans Dehn		
SMITTEA		
TIDN.	VD	TEJNING NR.
000/1		28413
MÅL	1:1100	PROJ. NR.
DATO	200384	DME18

NAVERENDE TERRENG  
 ENDELIG TERRENG



SNITT A-A

BRA - 153 KVM  
BA - 131 KVM

STREDNING AV LEIPLATE

1. ETAGE	3,90 x 8,10	=	63,18 KVM
INTELSKIVET	2,98 x 3,90	=	3,58 KVM
VINDFANG	1,50 x 1,30	=	1,95 KVM
LEIPLATE 1. ETAGE		=	51,65 KVM
KLOSETTOM	5,20 x 8,10	=	42,12 KVM
KLOF. TOM	3,90 x 2,40	=	9,36 KVM
INTELSKIVET	3,90 x 3,90	=	15,21 KVM
TILSAMMEN	NETTO	=	100,47 KVM

BLOCK 91 S - 84  
PLANER / SNITT



S. BLOCK WITNE A/S. KLEPP. TLF. 0041 42 35 00  
S. BLOCK WITNE A/S. LITJEBY. TLF. 1001 87 800  
S. BLOCK WITNE A/S. STROM. TLF. 0074 81 200

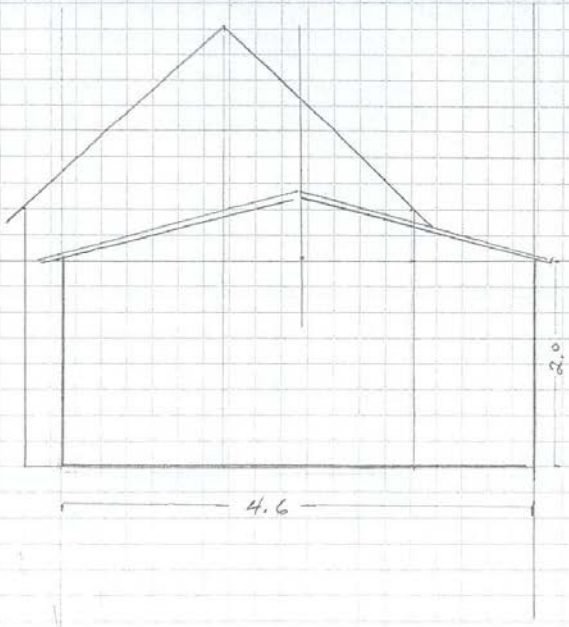
ROM NR.	ROMTITTEL	ROM AREAL	VINDFANG	PRIMER AREAL
1.0	SOLE	005,2	00,50	
3.0	KARUSJEN	009,6	01,42	
4.0	H.C.	001,7	00,00	
4.1	VASKEROM	005,2	00,00	
5.0	HAI	002,8	00,00	
6.0	HALL	029,4	05,79	
6.1	VINDFANG	001,5	00,00	
7.0	SPIS	024,5	00,00	
	BR. 1. ETAGE	859,5	11,05	967,55
2.0	SOVEROM	011,5	01,79	
2.1	SOVEROM	009,5	01,21	
2.2	SOVEROM	011,1	01,42	
4.7	BR.	006,4	00,79	
5.1	KL. W.	012,8	00,00	
6.7	ONE	005,8	00,00	
	BR. 2. ETAGE	051,1	05,21	045,94
	BR. TOTAL	127,0	16,26	110,87
	2. VINDFANG		14,86	

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEJNINGEN  
TILHØRER BLOCK WITNE  
MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR  
ETNØYTT MISBRUK

84 s - 349 12 84  
10/05/84  
mimerkrad  
Herman Bjørnhaugen jm

Bev. Vindu stue, pipe flyttet	T.B. 04.02.84
S.O. 1. ETAGE	
dvs da Hans Debes	
TEGN. S. WITNE	TEKNIKER. W.
VO	
DEK. L.	28413
PR. 1:100	PROJ. W.
DATO 200304	DME 10

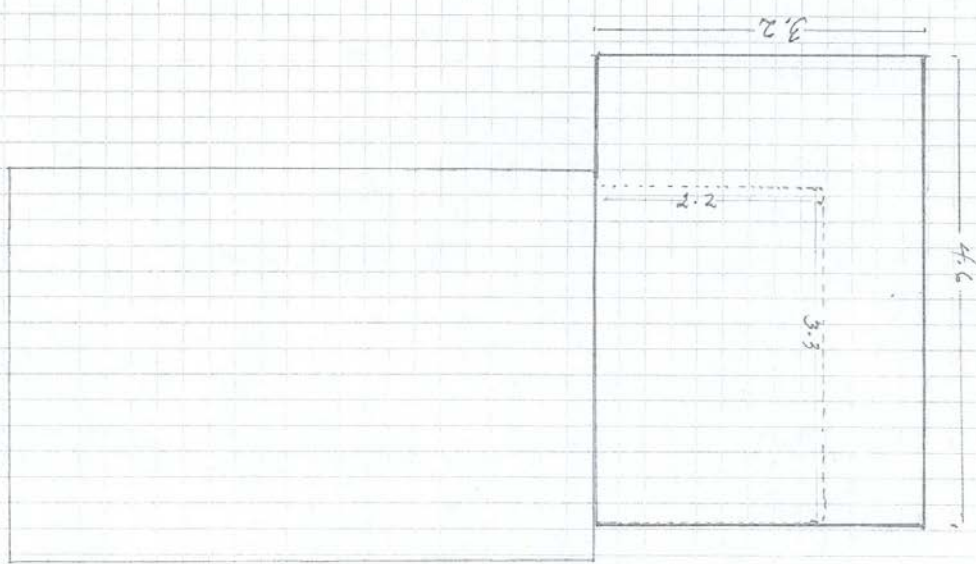
NAVERENDE TERRENG  
ENDELIG TERRENG



Sak nr. M0143/99  
 Godkjent 24/6-99  
 Namsos kommune  
 Teknisk seksjon EV

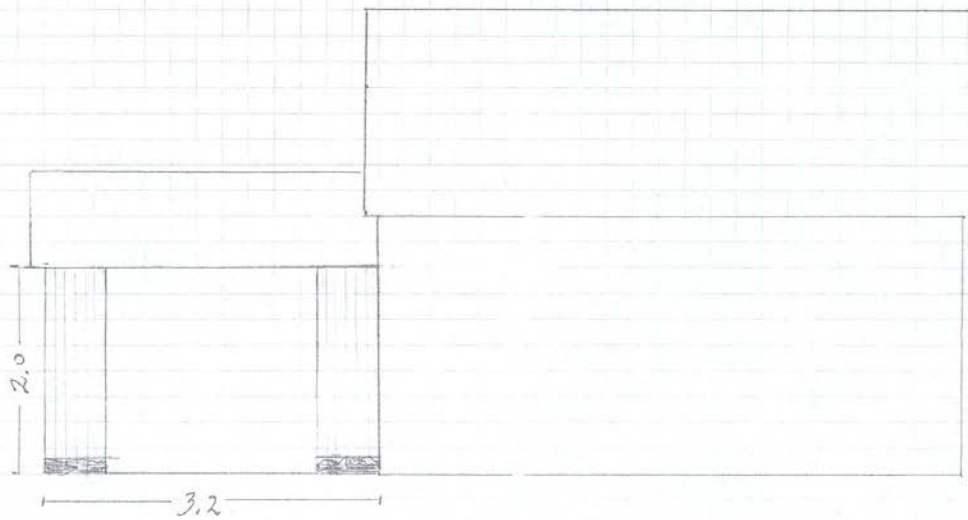
NAMSOS KOMMUNE	
SEKSJON TEKNISK	
Årsaker:	Løpnr./dok.nr.
99/0124-1	008143/99
11 JUN 1999	
Ark.kode P	34/1/11
Ark.kode S	L42
Avdeling	STC
Revisjonsnr.	Saksomr. SL
	Grønting

HANS DEEIS  
 M 1:50



<b>NAMSOS KOMMUNE</b>	
SEKSJON TEKNISK	
Drøkknr.	Løpnr./dok.nr.
99/01724-1	008143/99
<b>11 JUN 1997</b>	
Ark.kode P	34/1/11
Ark.kode S	L42
Avdeling	SFE
Subavdel.	SL
Kassenskrnr	Erstatning

Hans Deis  
M 1:50



NAMSOS KOMMUNE	
SEKSJON TEKNISK	
Arbeidsnr. 99/01724-1	Løpnr./dok.nr. 008143/99
11 JUN 1999	
Arkivkode P 34/1/11	
Arkivkode S L42	
Føring STE	Saksbeh. SL
Prosjekt/MB	Grønting

Hans Dees  
M 1:50

Hans Derås  
Tostenvegen 11

7822 BANGSUND

**FERDIGATTEST**

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

23.04.85

Arbeidssted	Tostenvegen 11, Bangsund
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Hans Derås
Byggemelder	Lise og Hans Derås
Ansvarshavende	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).  
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Gjenstående arbeider med frist 1. juli 1985

Terrenget rundt huset må gis fall fra grunnmur.  
Montering av utvendige trapper.  
Taknedløp tilkobles bunnledninger.  
Utvendige tømmermannskledning må ferdigspikres.  
Beslag for karnapvindu på stue må utføres håndverksmessig.

Gjenpart: Block Watne A/S v/Tor Berntsen

Namsos

den 3. mai 1985

Bjørn Logisch  
bygn.sjef

Torberg Hestø  
bygn.kontr.

**FERDIGMELDING/  
BESIKTIGELSE**

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Denne blankett (Del A - ferdigmelding) fylles ut og sendes til teknisk etat i kommunen i 2 eksemplarer.					
Til teknisk etat i (Kommunens navn) <i>Namsos</i>					
Byggeplass (Adresse) <i>Tostenvn. 11, Bangsæed</i>		Matr. nr.	G. nr.	B. nr.	Parsell nr.
Eier/Fester av tomt <i>Hans Perås</i>		Adresse <i>Bangsæed</i>			Telefon

**A. FERDIGMELDING**

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner  
i henhold til anmeldelse/utstedt installasjonstillatelse av  
Dato \_\_\_\_\_, ferdigstillet og etterkontrollert og klar for  
kommunens besiktigelse.

*Arbeide over kjellergrøt utført av oss.*

Sted *Namsos* Dato *24/4-88*  
Autorisert rørlegger *[Signature]*  
1820 Namsos  
Signatur

**B. FERDIGBESIKTIGELSE**

Ferdigbesiktigelse foretatt  
Dato \_\_\_\_\_

De utførte installasjoner

Godkjennes på følgende betingelser m.v. :     Godkjennes *ikke* av følgende grunner m.v. :

Ny ferdigmelding må innsendes når de påpekte mangler/feil er rettet.

Sted \_\_\_\_\_ Dato \_\_\_\_\_  
Signatur \_\_\_\_\_

K-blankett 54,15 (formularbeskyttet)  
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo.

**NB! Dette skjema utfylles og sendes i 2 eksemplarer.**

E.B. A/S - OTTA



**Namsos kommune**  
**Nåavmesjenjaelmien** tjielte

Avd. Byggesak

Jan Vold  
Tostenvegen 11  
7822 BANGSUND

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2024/12313-2		Kari Åshild Vollan	99506099	11.11.2024

**FERDIGATTEST**

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 547/24  
Behandlet i: Delegert vedtak eByggesak

Byggested: Tostenvegen 11, 7822 Gnr/Bnr: 34/357/0  
Bangsund  
Tiltakshaver: Jan Vold Adresse: Tostenvegen 11, 7822  
BANGSUND  
Ansvarlig søker: Jan Vold Adresse: Tostenvegen 11, 7822  
BANGSUND  
Tiltakets art: Oppføring av ny garasje Bruksareal: 68 m<sup>2</sup>

Tillatelse til tiltak er gitt 27.09.2011.

Midlertidig brukstillatelse for 1. etasje er gitt 13.12.2011.

Søknad om ferdigattest er mottatt 07.11.2024.

Søknaden er vedlagt;

Uttalelse fra avd. Kommunalteknikk vedrørende avstand til veg.

Erklæring fra nabo

Ansvarlig søker har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

**E-post:** postmottak@namsos.kommune.no  
**Tlf:** 74 21 71 00  
**Internett:** namsos.kommune.no

**Postadresse:**  
Stavarvegen 2  
7856 Jøa

**Besøksadresse:**  
Carl Gulbransons gate 7, 7800  
Namsos

**Kontonr:** 4212.31.87436  
**Kontonr skatt:** 7855.05.17034  
**Org.nr:** 942 875 967

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Oppgi vår referanse / saksnummer ved kontakt i saken.

---

*Hilsen*

*Kari Åshild Vollan*  
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Interne kopimottakere  
Marita Fjær  
André Michael Aglen

Økonomi  
Kommunalteknikk



## Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 357

**Adresse:** Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND

**Referanse:** 1706260029

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5846
Avløp		7816
Renovasjon		6071
Branntilsyn, feiing		539
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	5271

#### Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 931 000,-.

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

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 357

**Adresse:** Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND

**Referanse:** 1706260029

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

#### Kommentar

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

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

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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 34, Bruksnr 357	<b>Kommune:</b>	5007 Namsos
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Bangsund syd
Veiadresse:	Tostenvegen 11, gatenr 2192 7822 Bangsund	<b>Valgkrets:</b>	3 Bangsund
Oppdatert:	07.11.2019	<b>Kirkesogn:</b>	9110102 Klinga
		<b>Tettsted:</b>	7012 Bangsund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	06.11.2019	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 208,6 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/34/357	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.10.2019	Avgiver	5007/34/1	-1 208,6
	Matrikkelført:	06.11.2019	Berørt	5005/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5007/34/1/24	0,0
			Berørt	5007/34/16	0,0
			Berørt	5007/34/74	0,0
			Tidligere festegrunn	5005/34/1/11	0,0
			Mottaker	5007/34/357	1 208,6

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tostenvegen 11	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.08.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	14.09.1984
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.04.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185126005			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		74,0		74,0				
H02			48,0		48,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	57,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	27.09.2011
Energikilde:		BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	11.11.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	13.12.2011
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300250674			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				54,0	54,0				
H02				14,0	14,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

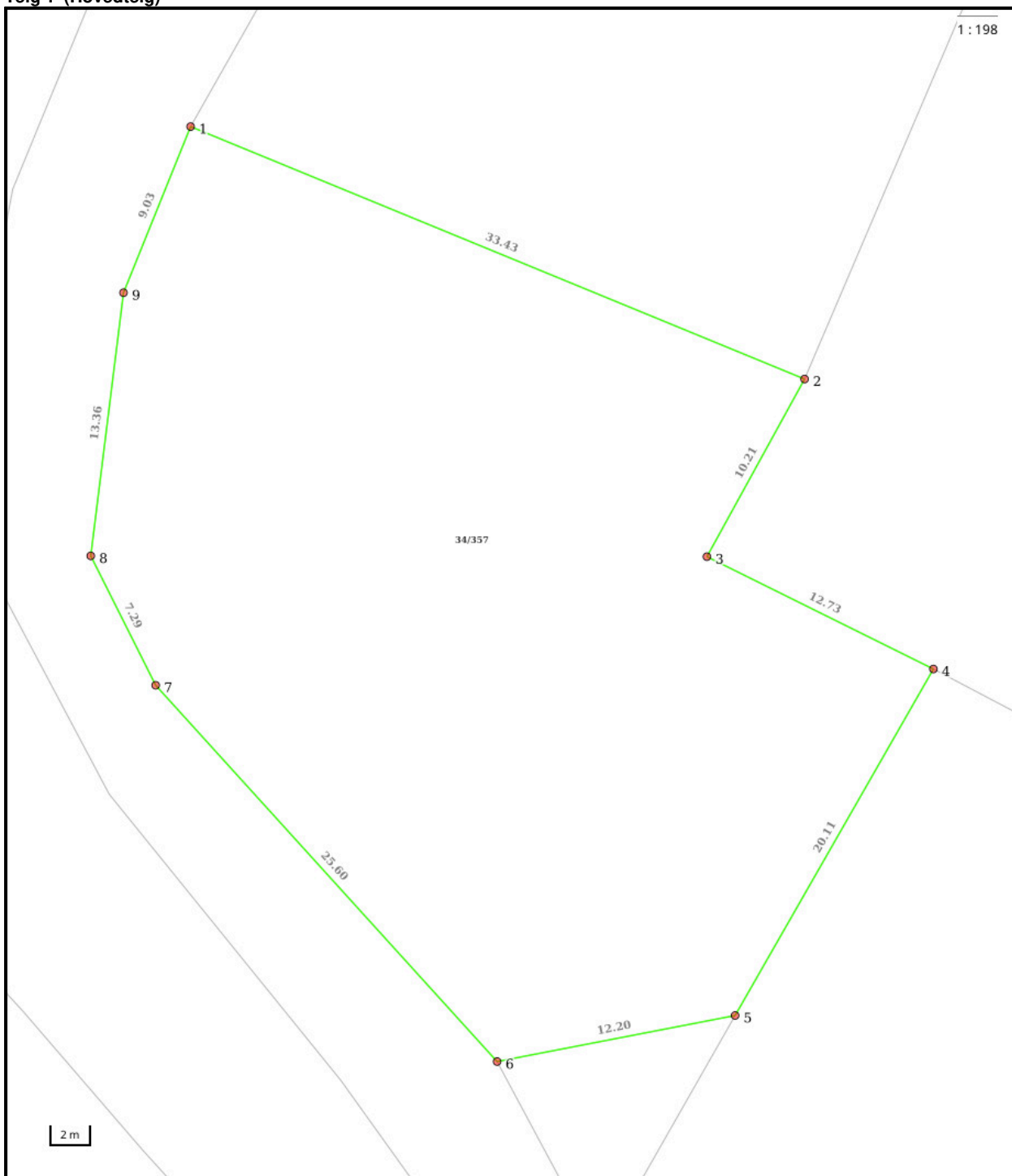
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- Vannkant
- Veikant

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 208,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 142 655,59	615 273,66	33,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 142 645,85	615 305,64	10,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 142 636,48	615 301,59	12,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 142 631,92	615 313,48	20,11m	Beregnet	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 142 613,60	615 305,18	12,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 142 610,16	615 293,47	25,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 142 627,41	615 274,56	7,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 142 633,59	615 270,69	13,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	7 142 646,94	615 271,08	9,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	34	Bruksnr:	357	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND						
Dato:	18.03.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.09.2020	
Merknader:		

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,  
Stavarvegen 2  
7856 JØA

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

## Megleropplysninger - pipe/ildsted info

---

**Kommunale avgifter pr dato 17.03.26**

---

Gnr.: **34**      Bnr.: **357**      Fnr.:      Snr.:

Adresse: **Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND**

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 11.03.2026.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 8. år, neste gang 2034.  
(med forbehold om endringer)

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

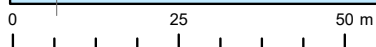
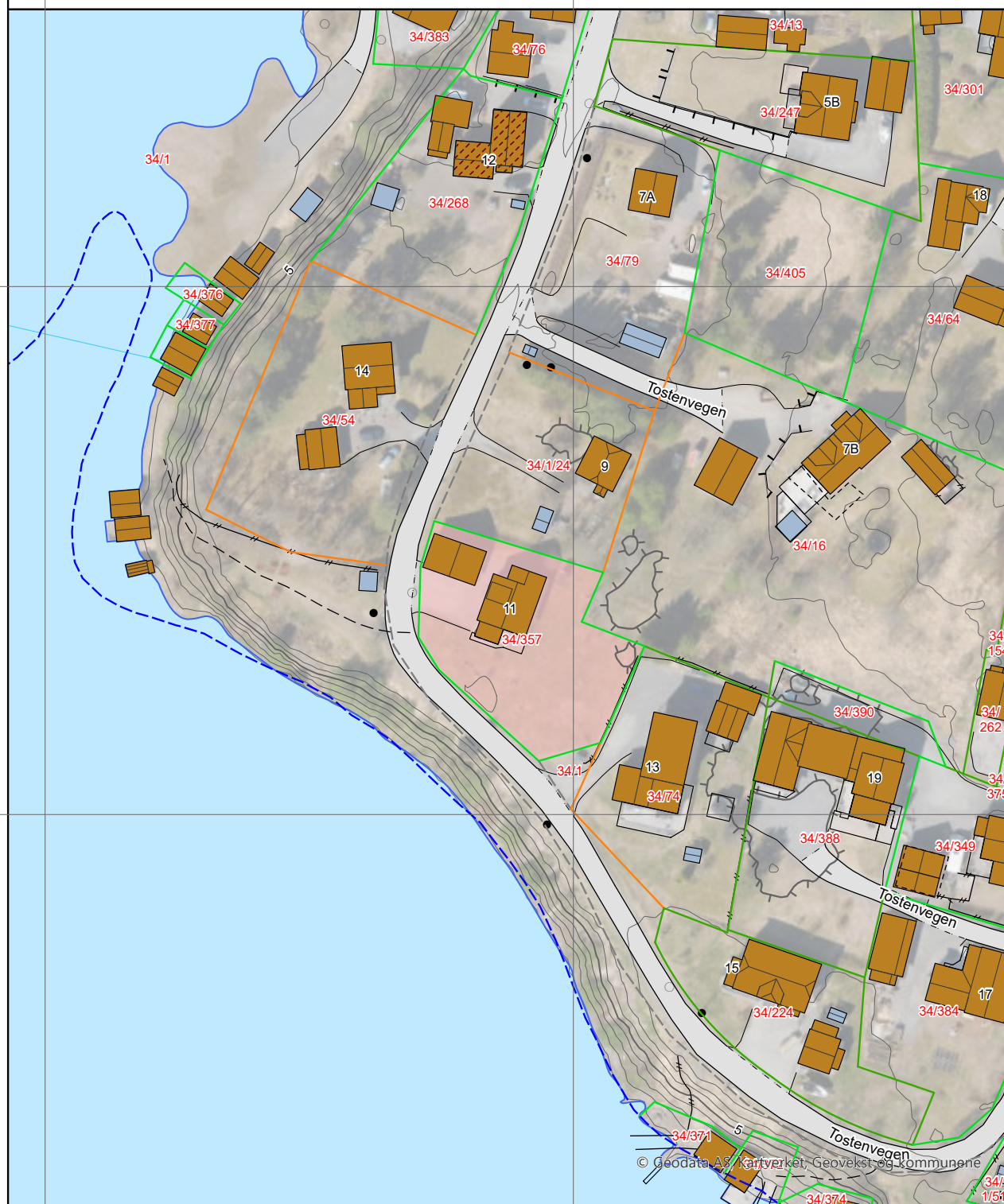
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/34/357/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |



Målestokk 1:1000  
Dato: 16.3.2026



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

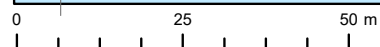
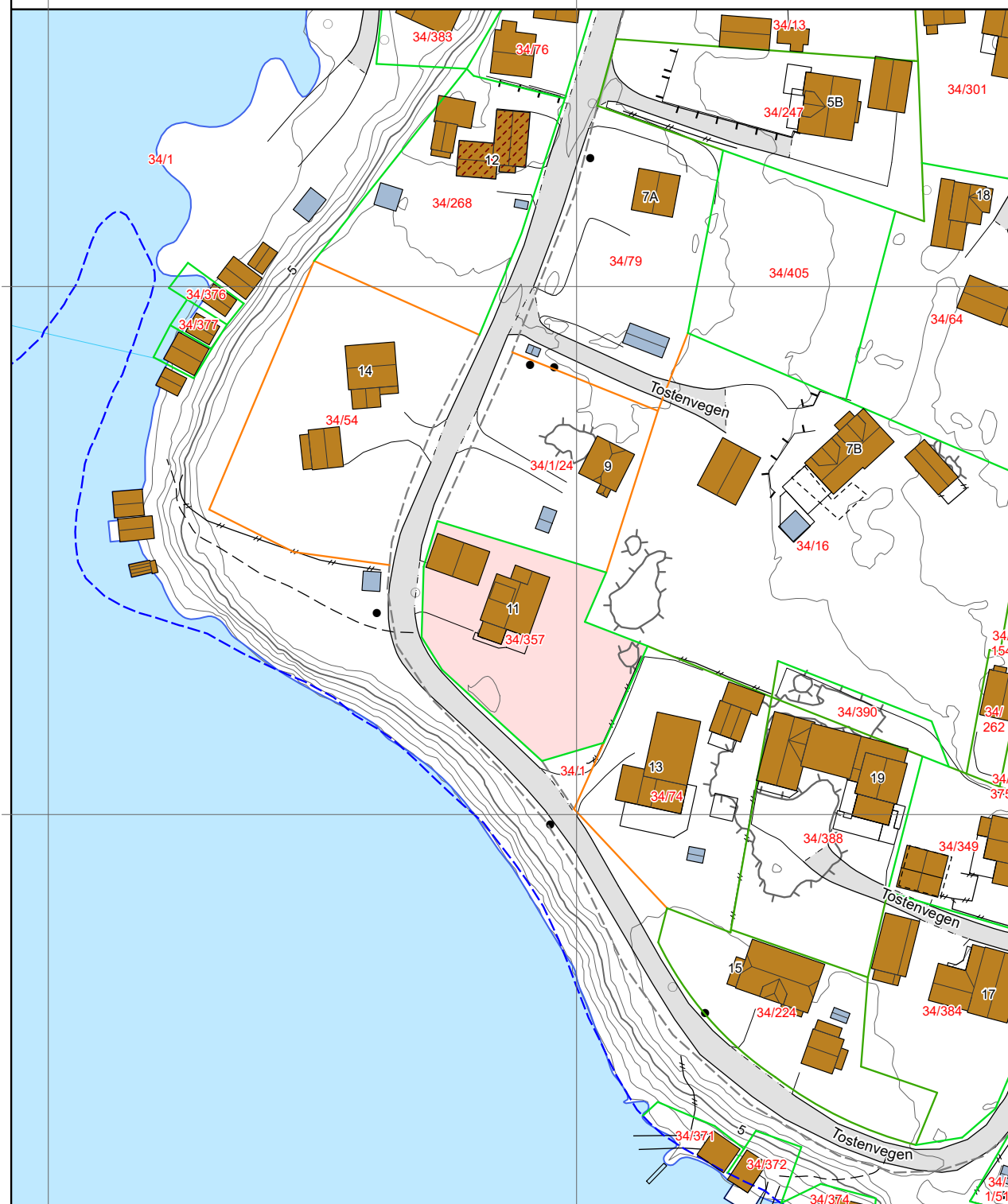
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/34/357/0/0

## Eiendomsgrenser

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">—</span> Nøyaktig måling 3-11 cm            | <span style="color: red;">- - -</span> Omtvistet grense    |
| <span style="color: green;">—</span> Middels nøyaktig 12-31 cm          | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant           |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig 32-100 cm         | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant            |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig 101-600 cm          | <span style="color: grey;">- - -</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet 601-5000 cm        | <span style="color: grey;">- - -</span> Teigdelinje        |
| <span style="color: green;">—</span> Uavklart grense over 5001-30000 cm | <span style="color: grey;">- - -</span> Punktfeste         |




















Målestokk 1:1000  
Dato: 16.3.2026









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

## Tegnforklaring









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

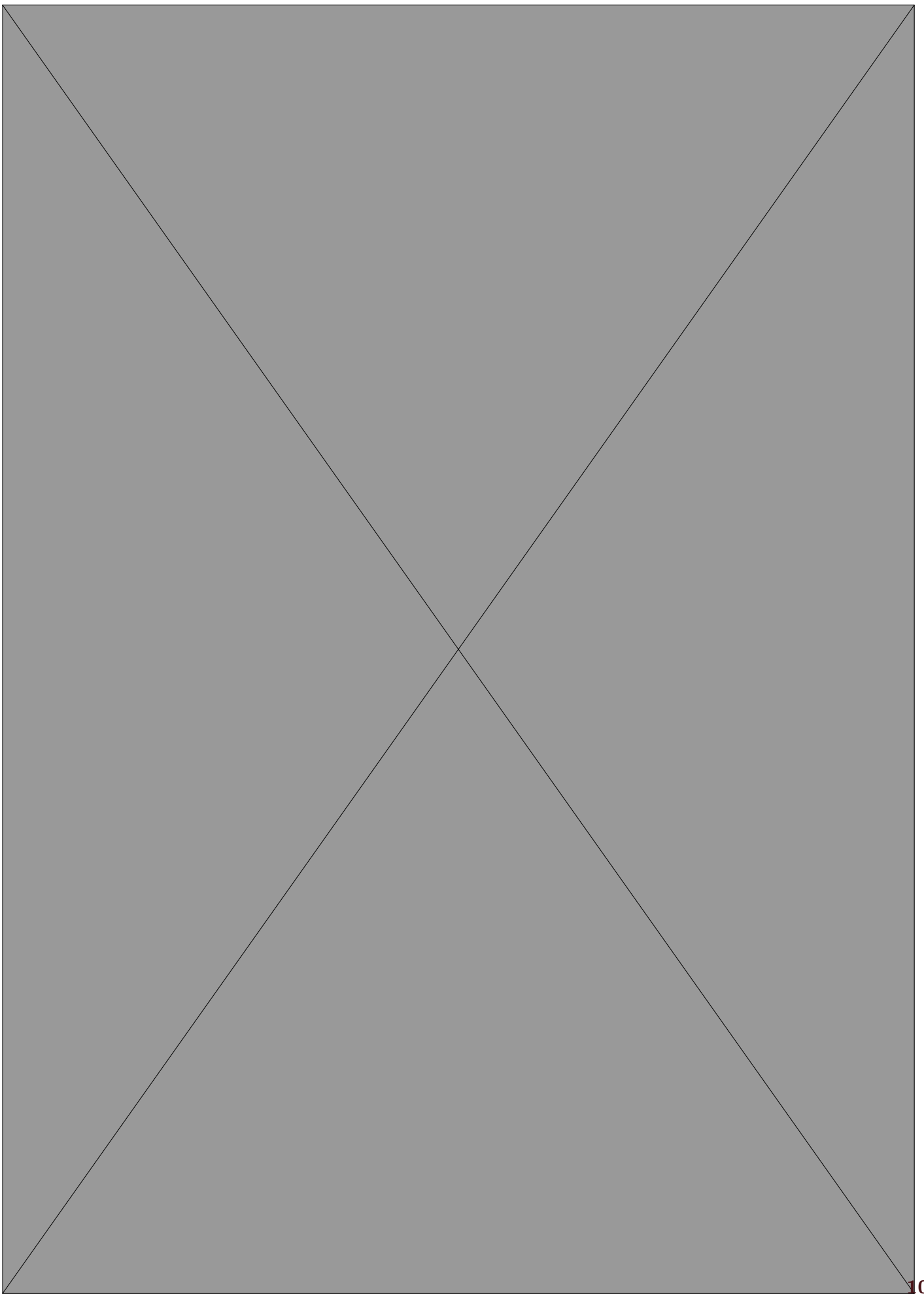
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



# Områderegulering for Bangsund

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 25.03.2023

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

### Saksbehandling:

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

## 1. Planens hensikt

---

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

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1. Avgrensing

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

### 2.2. Krav om nærmere dokumentasjon

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

### 2.3. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader

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

### 2.4. Flom/skredfare for eksisterende byggetomter

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

### 2.5. Byggegrense mot sjø og vassdrag

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

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

## 2.6. Prinsipp for behandling av vassdrag

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

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

## 2.7. Tekniske planer

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

## 2.8. Eieform

Områder regulert som offentlig eide områder er benevnt med o\_. Areal merket f\_ er fellesareal.

## 2.9. Automatisk fredete kulturminner

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

## 2.10. Støy

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

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

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

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

## 2.11. Luftforurensning

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

## 2.12. Naturtypkartlegging

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

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

### 2.13. Terrengingrep og fremmede arter

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

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

### 2.14. Frisiktsoner

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

### 2.15. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

### 2.16. Parkering

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende norm (minimum – maksimum):

- Bolig: 1 – 2 plasser pr. boenhet
- Kontor: 1 – 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Forretning, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet: 2 – 3 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA.

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

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

Sykkelparkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser for sykkel beregnes etter følgende norm:

- Bolig: minimum 2 plasser pr. boenhet
- Kontor: minimum 4 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

- Forretning, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet: minimum 4 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA

### 2.17. Leilighetsstørrelser

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

### 2.18. Universell utforming

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

### 2.19. Estetikk og utforming

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

### 2.20. Energiforbruk

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

### 2.21. Vann og avløp

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

### 2.22. Renovasjon

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

### 2.23. Geotekniske forhold

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

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

---

#### 3.1. Boligbebyggelse (felt B1-78)

Felt B1-78 på plankartet kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates eneboliger, eneboliger med utleiedel og tomannsboliger. Utleiedelen skal ikke overstige 60m<sup>2</sup>.

##### 3.1.1. Forhold til regulert byggegrense

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

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

##### 3.1.2. Grad av utnytting og byggehøyde

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

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

##### 3.1.3. Garasjer

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

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m<sup>2</sup> og maks 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

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

##### 3.2.1. BKS1 (Bangdalsbruket)

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

##### 3.2.2. BKS2 (del av gartnertomta)

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

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

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

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

Det skal avsettes 2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet over 60 m<sup>2</sup> og 1 bilparkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet under 60 m<sup>2</sup>.

### 3.3. Fritidsbebyggelse (felt BFF på Naustholmen)

Felt BFF på plankartet kan nyttes til fritidsbebyggelse. Maksimal tomtestørrelse er 1 daa. Maksimal grad av utnytting for tomte skal ikke overstige bebygd areal på 130 m<sup>2</sup> -BYA.

### 3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP)

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

Felt o\_BOP1 på plankartet skal benyttes til undervisningsformål, skole og idrettshall med tilhørende bebyggelse, parkerings- og oppholdsareal. Nye tiltak i byggeområdet skal tilpasses eksisterende bebyggelse material- og fargebruk. Uteområdene, inkludert adkomst fra skoleområdet til idrettshall, skal være universelt utformet.

Felt o\_BOP2 på plankartet skal benyttes til barnehage.

Felt o\_BOP3 på plankartet skal benyttes til helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende anlegg.

Maksimal grad av utnytting for felt o\_BOP1-3, skal ikke overstige 40 % BYA. Minimum utnyttingsgrad er 25 % BYA. Ny bebyggelse kan ha maksimalt tillatte byggehøyde 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre takoppbygg til tekniske anlegg kan tillates.

### 3.5. Idrettsanlegg (felt BIA)

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

### 3.6. Energianlegg (felt BE1-3)

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

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

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

f\_BVA1 på plankartet er felles for boliger i felt B24, B25 og BKS2.

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

### 3.8. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

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

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

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

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

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

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

Fradelt tomt til naust skal ikke være over 150 m<sup>2</sup>. Naust kan være maksimalt 30 m<sup>2</sup> i grunnflate.

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

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

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

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

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

#### 3.11.1. BKB1a og b (bensinstasjonstomta)

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

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

Under formålet forretning tillates dagligvarebutikk med grunnflate på inntil 1000 m<sup>2</sup> BRA. I tillegg tillates annen forretningsmessig virksomhet som blomsterutsalg, frisør mm. i tilknytning til dagligvare. Maksimalt samlet forretningsareal for dagligvare/nærservice er BRA = 1500 m<sup>2</sup>.

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

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

Areal til parkering tillates i tillegg til angitt utnytningsgrad. Det kan opparbeides maksimum 1,0 bilplass pr 50 m<sup>2</sup> BRA forretning/tjenesteyting. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelsehemmede

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

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

#### 3.11.2. BKB2 (gamlebutikken)

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

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

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

Felt BKB3 kan nyttes til boligbebyggelse som i dag, eller til offentlig og privat tjenesteyting som tilleggsareal til helse- /omsorgsinstitusjon i o\_BOP3.

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

Ved bruk av tomta som utvidelsesareal for o\_BOP3 gjelder tilsvarende bestemmelser som for o\_BOP3. Direkteavkjøring til fv. 17 skal da stenges.

#### 3.11.4. BKB4 (bedehuset)

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

#### 3.11.5. BKB5 (eksisterende lager til Bangdalsbruket)

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

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

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

---

### 4.1. Veg (felt SV1-46)

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

### 4.2. Kjøreveg (felt SV 1-46)

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

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

Det er avsatt gang- og sykkelveger innenfor feltene o\_SGS1-14.

Ved bygging av ny gangveg til Kvernhusdalen (o\_SGS12) skal det ved inngrep, nærføring og kryssing av regulerte bekkeløp tas hensyn til sjøørretbestanden i bekken. Anleggsarbeid skal gjennomføres på tid av året der tilslamming av bekken har minst mulig negativ konsekvens for sjøørret, eller at det gjøres tiltak som hindrer tilslamming av vannet nedstrøms for anleggsarbeidet.

### 4.4. Annen veigrunn, grøntareal (felt SVG1)

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

### 4.5. Holdeplass/plattform (felt SH1-)

Felt merket o\_SH1-9 på plankartet kan benyttes til holdeplasser for buss.

### 4.6. Parkering (felt SPA1-2)

Felt f\_SPA1-2 på plankartet er satt av til felles parkering. Felt f\_SPA1 på plankartet er felles for boliger i felt B24, B25 og BKB1. Felt f\_SPA2 er felles for omkringliggende boliger.

### 4.7. Telekommunikasjonsnett (felt STE)

Felt merket STE på plankartet kan benyttes til telekommunikasjonsnett.

## 5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

---

### 5.1. Naturområde (felt GN)

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

### 5.2. Friområde (felt GF)

Friområde i felt f\_GF8 på planområdet skal opparbeides som lekeplass. Lekeplassen skal være felles for boliger i felt B24, B25 og BKS2.

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

---

### 6.1. Landbruksformål (felt L)

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### 7.3. Småbåthavn (felt VS1-3)

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

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

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

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

---

### 8.1. Båndlegging etter annet lovverk (H370)

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

### 8.2. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminnene H730\_1, H730\_2 og H730\_3 på plankartet, er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnernes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Sikringssonen er inkludert i hensynssonen på plankartet.

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

Innenfor hensynssone H730\_1-3 på plankartet kan det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven §3).

### 8.3. Krav om felles planlegging (H810)

#### 8.3.1. Fellesbestemmelser

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

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

#### 8.3.2. H810\_1 - detaljregulering (felt B60 og B61)

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

#### 8.3.3. H810\_2 - detaljregulering felt BSK1, VS2 og BBS2 (Bangdalsbruket mm)

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

#### 8.3.4. H810\_3 - detaljregulering felt BKB2 (gamlebutikken)

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

#### 8.3.5. H810\_4 – detaljregulering av felt BKB4 og B78

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

### 8.3.6. H810\_5 – detaljregulering av felt BKS1b

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

### 8.4. Hensynssone naturvern (§ 11-8 c)

Innenfor område H560\_1 skal det tas spesielt hensyn til de sårbare naturverdiene som er registrert i notat utarbeidet av Natur og Samfunn, datert 07.06.2022.

### 8.5. Fareområder (§ 11-8 a)

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

## 9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 9.1. Midlertidig anleggsområde (#1)

Felt merket med #1 på plankartet er midlertidig bygge- og anleggsområde. Etter bygge- og anleggsperioden for gang- og sykkelvegen (o\_SGS12) langs Fv17, skal områdene føres tilbake til opprinnelig formål. Da opphører det midlertidige anleggsområdet og skravuren kan fjernes fra planregisteret.

### 9.2. Område som kan frigis etter kulturminneloven

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

## 10. Rekkefølgebestemmelser

---

### 10.1. Før igangsettingstillatelse gis

#### 10.1.1. Anleggsperioden

Nødvendige beskyttelsestiltak beskrevet i geotekniske rapport for henholdsvis gangveg (o\_SGS12) og idrettshall (o\_BOP1) skal være gjennomført før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes for disse tiltakene.

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

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

#### 10.1.2. Utomhusplan for idrettshall

Ved søknad om byggetillatelse for ny idrettshall innenfor felt o\_BOP1, skal utomhusplan for hele området godkjennes av kommunen. Planen skal vise plassering av idrettshall, utomhusanlegg, forbindelseslinjer mellom skole og idrettshall, adkomstløsninger med gange, sykkel og bil og varetransport/utrykningskjøretøy og parkeringsløsninger for bil og sykkel. Fundament og lastplan for ny idrettshall skal kontrolleres av geotekniker dersom idrettshall plasseres ved idrettsanlegget, jfr.

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

## 10.2. Før ferdigattest

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

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

### 10.2.2. Før ferdigattest for idrettshall

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

## 11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

---

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



NAMSOS KOMMUNE

Namsos, 17.03.26

**Meglerpakke – opplysninger om nye arealplaner**

Ordrenr: 9061057

Gnr: 34 Bnr: 357 Fnr: 0 Snr: 0

**Adresse:** Tostenvegen 11, 7822 BANGSUND

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

.

Med hilsen

Nina Fjær  
Namsos kommune



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tostenvegen 11  
7822 BANGSUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Torleif SommersethTelefon: 928 06 396  
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre