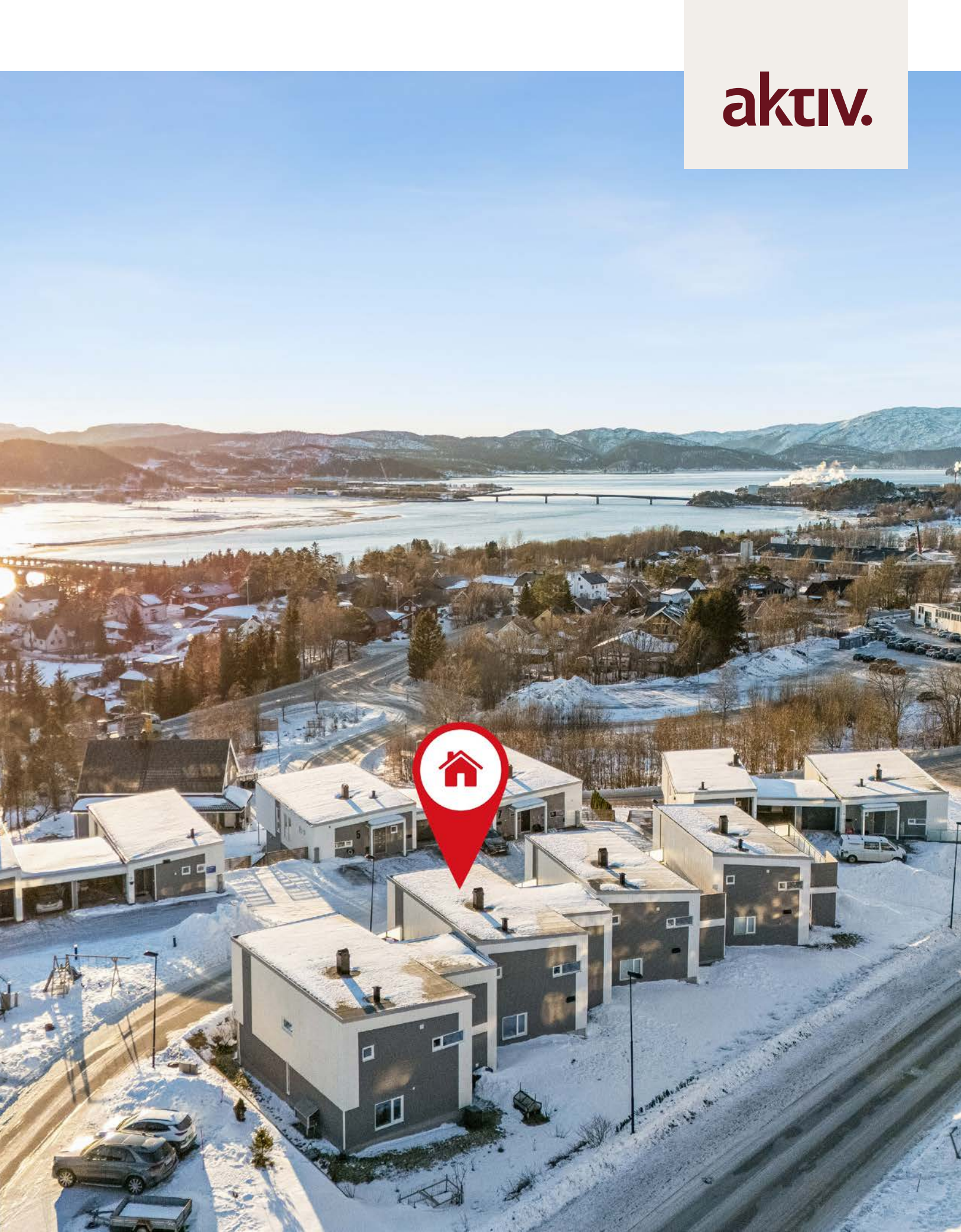


aktiv.





Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 140,-
Total ink omk.: Kr 4 665 140,-
Selger: Lena V: Einseth Haugen
Ole Marius Haugen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 126/143 kvm
Tomtstr.: 308.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 477
Gnr. 18, bnr. 452
Oppdragsnr.: 1706260005

Enebolig i rekke (2018) 3 soverom, Carport Omfattende oppgradert Barnevennlig beliggenhet

Velkommen til Langhusvegen 4!

Tiltalende enebolig i rekke beliggende i Høkneslia. Sør-vendt beliggenhet med utsikt ut over Namsos sentrum, Namsen fjorden og Spillumsfjellet.

Noen kvaliteter:

- Stilrenbolig fra 2018
- 3 soverom
- Skjermet uteplass med flott utsikt
- Gode lys og solforhold
- Attraktiv barnevennlig beliggenhet
- Boligen er omfattende oppgradert ut over vanlig leveranse!
- Carport og 2 stk. uteboder
- Takoverbygd inngangsparti
- El-billader montert

Innhold:

1. etasje: Gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom.
 2. etasje: Stue, kjøkken, gang, toalett.
- Veranda (50 kvm) med skjermet uteplass
2 stk. uteboder med god plass for lagring.

Parkering i carport eller på tomt. Gjesteparkering på angitte plasser.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	62
Energiattest	69
Nabolagsprofil	75
Tegninger	78
Ferdigattest	83
Tinglyst erklæring	85
Vedtekter for realsameiet	87
Kommunale avgifter	92
Matrikkelkart og -rapport	93
El-opplysninger fra Tensio	99
Situasjonskart	100
Sammendrag fra boligmappa	103
Reguleringsplan	104
Reguleringsbestemmelser	105
Budskjema	121

Langhusvegen 4

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 143 kvm

TBA: 50 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Gang, 3 soverom, bad, vaskerom.

BRA-e: 8 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 63 kvm Stue, kjøkken, toalettrom, bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

50 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 kvm Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

308.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 308,5 kvm. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass og støpt carportdekke, samt plen på baksiden av boligen. Svært lettstelt tomt.

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

Beliggenhet

Høkneslia er et attraktivt boligområde i Namsos kun ca. 20 min gange fra bysentrum. I nærområdet finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole og Olav Duun videregående skole med gangavstand fra boligene.

Området innbyr til en aktiv fritid for voksne og barn med bl.a svømmehall, kunstgressbaner og ballbinge ved Namsoshallen.

Sør-vendt solrik beliggenhet med utsikt ut over Namsos sentrum, Namsen fjorden og lakseelva Namsen og Spillumsfjellet.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg. Felles nedkjøring i tunet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 1.1 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 1.5 km

Natur & Idrettsbarnehagen Høknes 1.8 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.2 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.9 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.2 km

Olav Duun videregående skole 0.9 km

Skolekrets

Høknes.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsaeter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

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

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

UTVENDIG BOD

Andel av bod i felles anlegg oppført på støpte plate. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel, Taket er et pulttak og er tekket med papp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med papp.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall. Beslag på taket er ikke besiktiget pga. snø / is.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Taket er et pulttak oppbygd som en lukket konstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med glass og skyvebalkongdør i malt tre med glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en balkong med tett dekke over inngangsparti, utvendig bod og carport.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er at trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2018.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i betongstein. Grunnmuren er utvendig skjult bak fasadeplater, en vurdering / inspeksjon er ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Terrengforhold: Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG2

Veggkonstruksjon

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Vinduer

Det er sporadisk værslitte overflater i vindusbrett og dekkbord.

1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

TGIU

Taktekking

Taket er tekket med papp. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med tett dekke over inngangsparti, utvendig bod og carport.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Grunnmuren er utvendig skjult bak fasadeplater, en vurdering / inspeksjon er ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Utvendig bod i carport er ca: 3m² større en oppgitt areal på byggemeldte tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/
Frode Kvaløssæter, datert 03.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt
bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

På 1 årsbefaringen i 2020 ble det avdekket feilmontering av en våtromsplate, som
førte til fuktskade i skilleveggen mellom dusj og WC.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret av Mesterbygg, og skilleveggen ble skiftet
ut i sin helhet. I samme

forbindelse ble våtromsplatene på veggen mot vaskerommet byttet for å få lysere
overflate. Ingen problemer
registrert etter utbedringen.

Pkt. 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?

Svar: Ja

Etter overtakelsen opplevde vi at det kom vann inn i boden i carporten ved kraftig
nedbør.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: På 1 årsbefaringen ble det avdekket at det manglet beslag på
grunnmuren. Utbedring
ble utført av Mesterbygg, og det har ikke vært problemer etter dette.

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Ved kraftig regnvær rant det vann fra terrassen og ned langs veggene i carporten.

Mesterbygg utbedret forholdet ved å montere beslag som manglet. Etter utbedringen har vi ikke hatt problemer.

Generelt

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Havik Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Plenen bak huset ble replanert for å sikre korrekt fall, slik at regnvann ledes til kummen.

Innhold

1. etasje:

Gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom. Utvendig bod.

2. etasje:

Stue, kjøkken, toalett. Bod.

Standard

1. etasje

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

Skyvedørsgarderobe.

Soverom 1: Flis på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjnise og veggmontert wc.

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

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

2. etasje

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i

himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Toalett: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servantskap og veggmontert wc.

Bod: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 03.02.2026. 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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble vesentlig oppgradert under bygging i 2018.

Det meste av materialvalg i boligen er oppgradert utover standard leveranse og gir et godt helhetsinntrykk.

Oppgradert under bygging i 2018:

- Oppgradert bad.
- Oppgradert kjøkkeninnredningen med blant annet granitt benkeplate.
- Vindu med tre-lags isolerglass.
- Lagt el-gulvvarme i hall og i 2.etg.
- Montert skyvedørgarderobes.
- Montert gipsplater med ekstra hardhet, økt slitestyrke og lydisolerende effekt på vegger i 2.etg.
- Valgt listfrie løsninger.
- Alle gulv er oppgradert.
- Montert plissegardiner på stue.
- Takoverbygd del av terrasse.
- Royal terrassebord.
- Ekstra isolering i tak.
- Støpt dekke i carport.
- Sentralstøvsuger

Modernisering:

2020 - Montert ny dusjvegg, baderomsplater mellom bad og vaskerom.

2020 - Isolert utvendig bod.

2021 - El-bil lader montert

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 03.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

NTE fiber (Altibox)

Parkering

Parkering i carport og på gårdsplass. Det er også anviste plasser for gjesteparkering.

El-bil lader montert i carport.

Solforhold

Gode lys og solforhold.

Diverse

Eiendommen har 1/10 andel i realsameiet. Eiendom kan ikke skilles ut fra sameiet.

Faste kostnader består kun av strøm på fellesanlegg, samt brøyting og strøing. I tillegg påløper noen årlige kostnader til tiltak på fellesområde som besluttet i årsmøte.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, ved og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Lagt el-gulvvarme, bad, vaskerom, gang og i 2. etg (Stue og kjøkken).

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

Tensio opplyser at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

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.

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 03.06.2026. Tilsyn gjennomføres hvert 4. år. Feiling gjennomføres neste gang 2026 (med forbehold om endringer). 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.

Energimerke

B

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 550 000

Omkostninger kjøper

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

115 140 (Omkostninger totalt)

132 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

134 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 665 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 682 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 684 840 (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 29 756 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 1 116 976 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 467 903 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig realsameiet

Kr 2 000

Realsameiet

Langhusvegen realsameie.

Utomhus og fellesareal er organisert som realsameie i forbindelse med drift- og vedlikehold av felles grøntarealer/veier/boder/lekeplasser. 1/10 andel av realsameiet gnr 18, bnr 452 overskjøtes sammen med eiendommen. Gjennom realsameiet er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter.

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 18, bruksnummer 477 i Namsos kommune. Gårdsnummer 18, bruksnummer 452 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:

5007/18/477:

22.11.2016 - Dokumentnr: 1082748 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2016 - Dokumentnr: 1053466 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:452

01.01.2018 - Dokumentnr: 20559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:477

01.01.2020 - Dokumentnr: 1752678 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:477

5007/18/452 (realsameiet):

22.11.2016 - Dokumentnr: 1082748 - Erklæring/avtale

Gjensidig rett
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vedlikehold
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2016 - Dokumentnr: 1053466 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:452

01.01.2018 - Dokumentnr: 20559 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:477

01.01.2020 - Dokumentnr: 1752678 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:477

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.05.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.05.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann og avløp.

Det er private stikkledninger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Privat vei.

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 Høkneslia, detaljregulering datert 07.06.2023 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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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 dekningssalg 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% 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

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 400 Utlegg fotograf ca.

12 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.

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

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

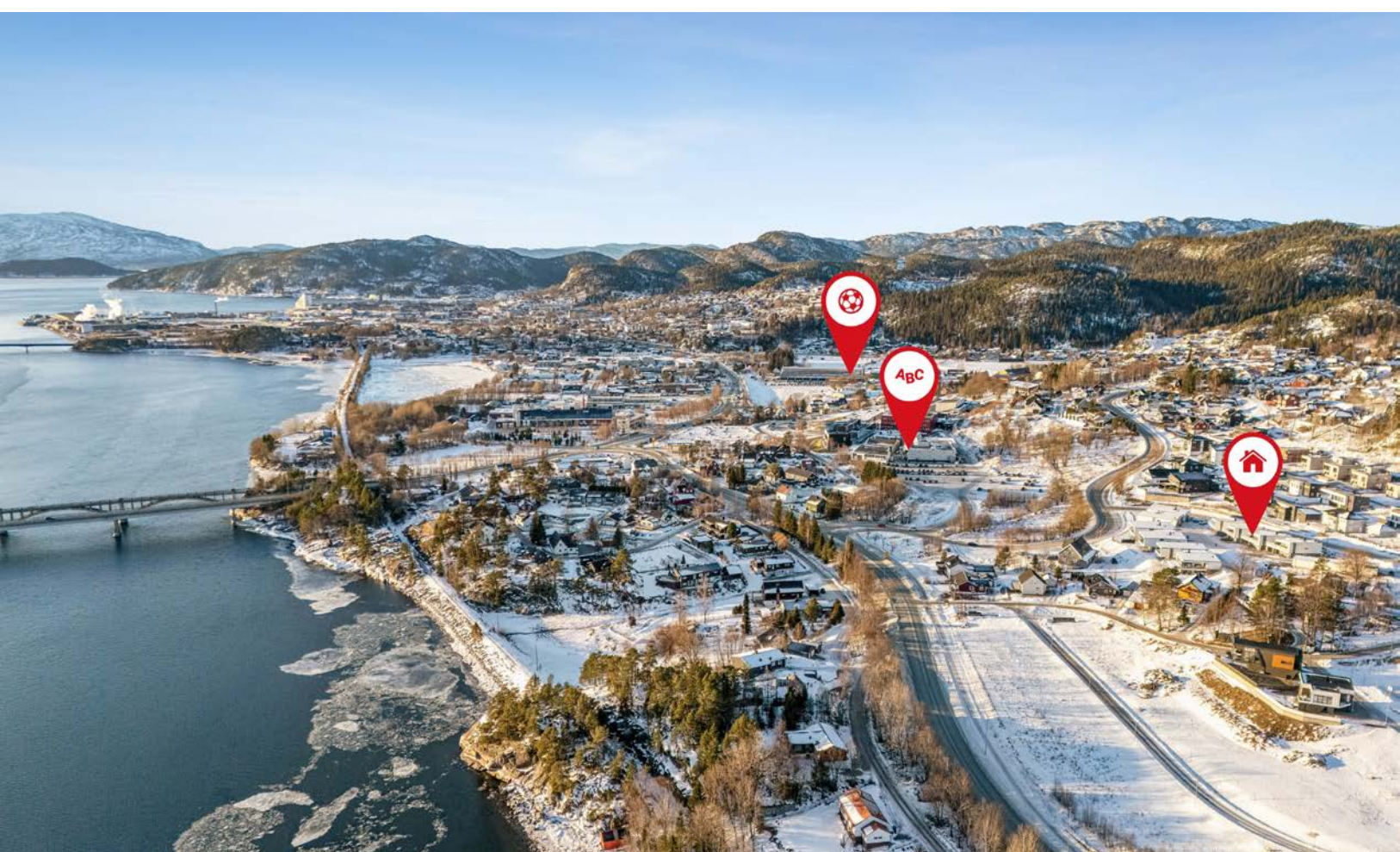
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.02.2026























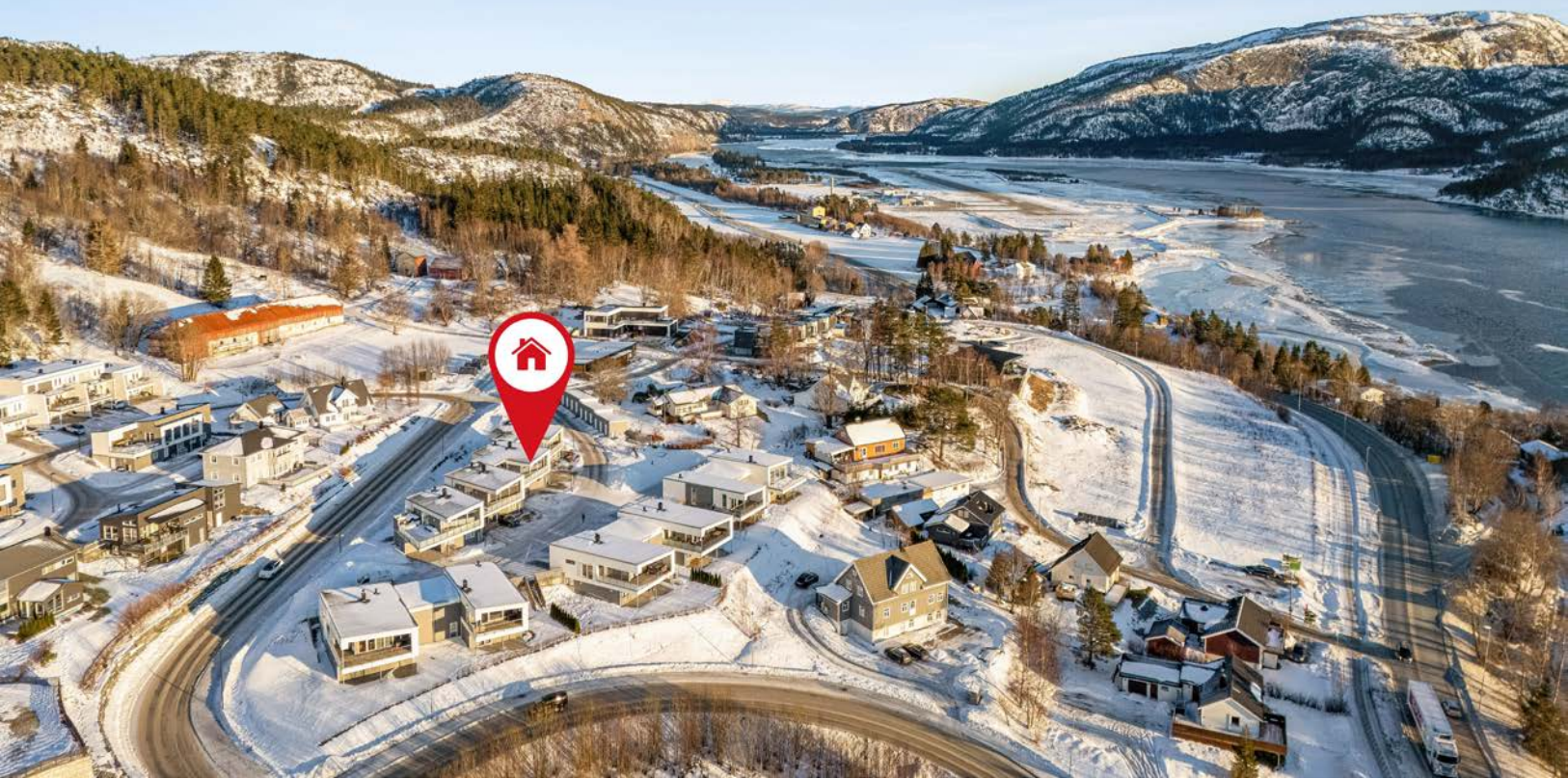






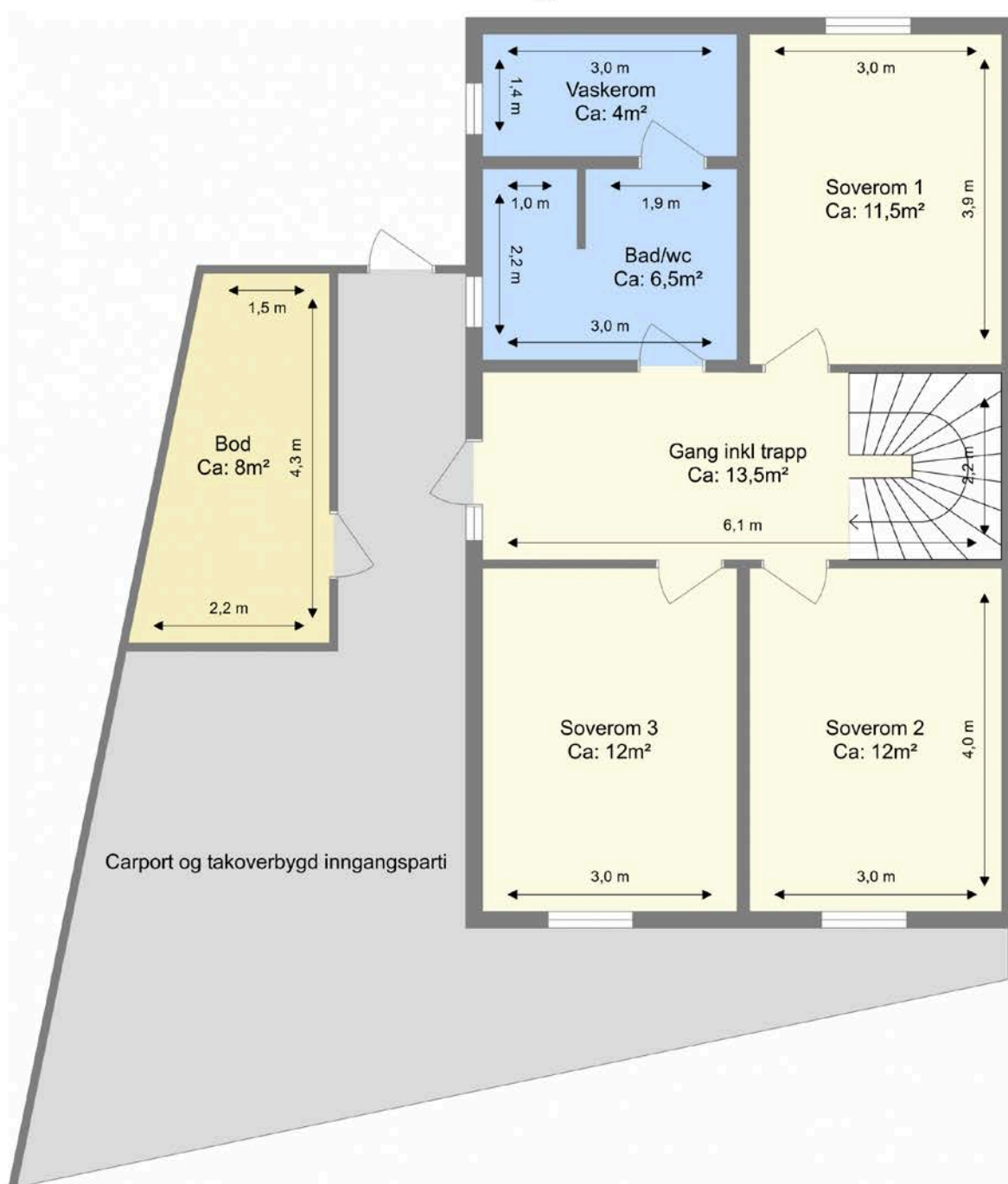






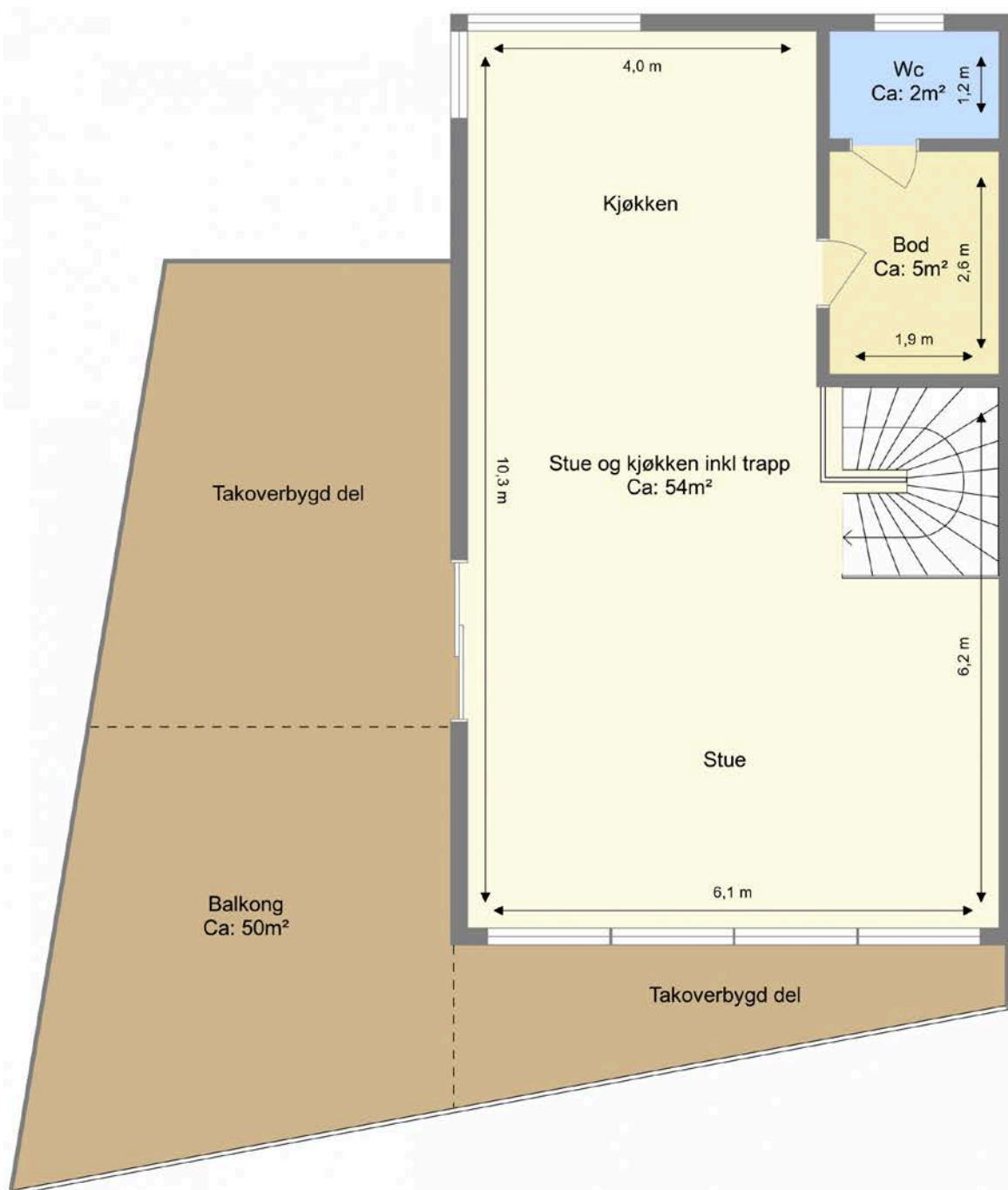
Langhusvegen 4

1.etg



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.

Langhusvegen 4 2.etg



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



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Langhusvegen 4 , 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 477

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 03.02.2026

Oppdragsnr.: 19224-1362

Referansenummer: NY3135

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

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Beslag på taket er ikke besikket pga. snø / is.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Taket er et pulttak oppbygd som en lukket konstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glass og skyvebalkongdør i malt tre med glass.
Det er etablert en balkong med tett dekke over inngangsparti, utvendig bod og carport.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panelplater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskille er at trebjelkelag.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har skyllekum, bereder, rørfordelerskap, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom på tilgjengelig sted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og matkvern.
Det er mekanisk avtrekk i platetopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servantskap og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2018.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Grunnmuren er utvendig skjult bak fasadeplater, en vurdering / inspeksjon er ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

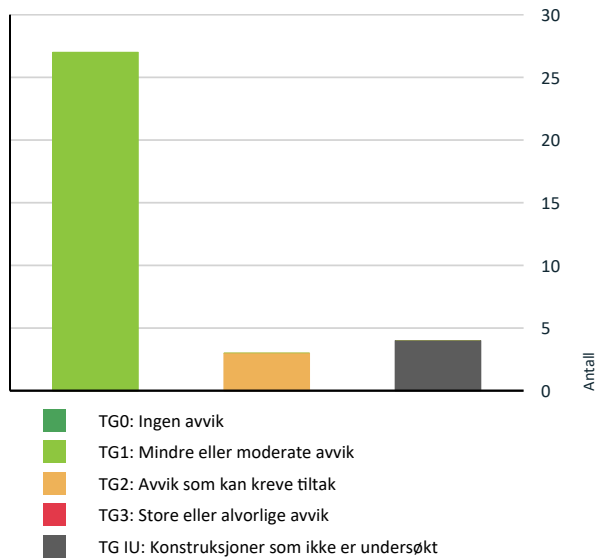
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Utvendig bod i carport er ca: 3m² større en oppgitt areal på byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2018

Kommentar

Ferdigattest utsendt 27.05.2019.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enebolig oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Montert ny dusjvegg, baderomsplater mellom bad og vaskerom.
2020	Modernisering	Isolert utvendig bod.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med papp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Beslag på taket er ikke besiktiget pga. snø / is.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



Kort avstand mellom bordkledning og utvendig terreng bidrar til økte fuktpåkjenninger i endevend / treverk.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er et pulttak oppbygd som en lukket konstruksjon.



Synlig lufting av konstruksjonen ved takfot.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sporadisk værslitte overflater i vindusbrett og dekkbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold for å lukke avviket.



Løs maling / slitt overflate i vindusbrett / vindu

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass og skyvebalkongdør i malt tre med glass.

Tilstandsrapport



Løs maling i dør/dørkarm på skyvedør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong med tett dekke over inngangsparti, utvendig bod og carport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og panelplater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er at trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 33 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang i garderobeskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Ingen symptomer på fukt i hulltakingen.



Ingen avvik ved overflatesøk i fuktutsatte områder.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum, bereder, rørfordelerskap, sentralstøvsuger og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

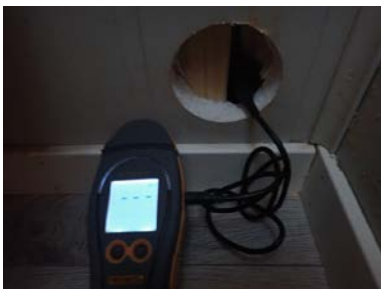
🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom på tilgjengelig sted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og matkvern.

2. ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk i platetopp.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servantskap og veggmontert wc. Mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

Tilstandsrapport

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?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring på hovedinstallasjon, skifte av armatur i 2020, skifte av termostat i gang og på stue i 2024.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG I Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

TG IIJ Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Grunnmuren er utvendig skjult bak fasadeplater, en vurdering / inspeksjon er ikke mulig uten inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Selger opplyser at det har blitt foretatt terrengjusteringer på baksiden av utvendig bod pga. gjennomslag av fukt i grunnmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

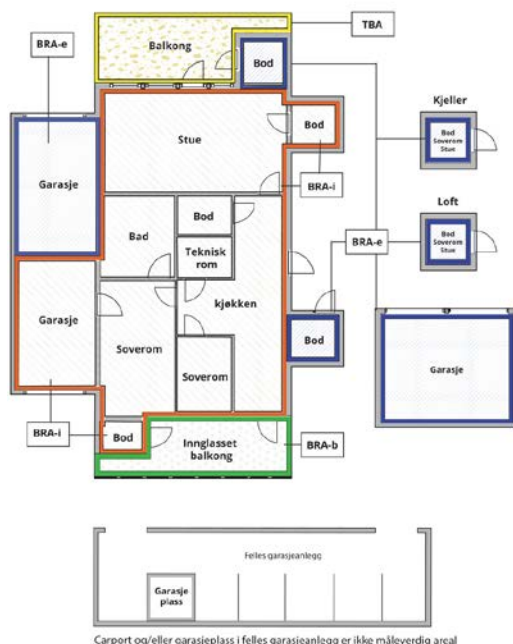
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	63	8		71	
2. Etasje	63			63	50
SUM	126	8			50
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utvendig bod i carport er ca: 3m² større en oppgitt areal på byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mindre arbeider på det elektriske anlegget.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	121	13
Bod	0	9

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Frøde Kvaløseter	Takstingeniør
	Lena Veronica Einseth Haugen	Kunde
	Ole Marius Haugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	477		0	308.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langhusvegen 4

Hjemmelshaver

Haugen Lena Veronica Einseth, Haugen Ole
Marius

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lager / hensetning

Byggeår

2019

Kommentar

Standard

Andel av bod i felles anlegg oppført på støpte plate. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel, Taket er et pulttak og er tekket med papp.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	20.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	30.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.02.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Ole Marius Haugen

Lena Veronica Einseth Haugen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langhusvegen 4

7805 Namsos

5007-18/477/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

På 1#årsbefaringen i 2020 ble det avdekket feilmontering av en våtromsplate, som førte til fuktskade i skilleveggen mellom dusj og WC.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Skaden ble utbedret av Mesterbygg, og skilleveggen ble skiftet ut i sin helhet. I samme forbindelse ble våtromsplatene på veggen mot vaskerommet byttet for å få lysere overflate. Ingen problemer registrert etter utbedringen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Etter overtakelsen opplevde vi at det kom vann inn i boden i carporten ved kraftig nedbør.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: På 1#årsbefaringen ble det avdekket at det manglet beslag på grunnmuren. Utbedring ble utført av Mesterbygg, og det har ikke vært problemer etter dette.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Mesterbygg

Beskrivelse av arbeidet: Ved kraftig regnvær rant det vann fra terrassen og ned langs veggen i carporten. Mesterbygg utbedret forholdet ved å montere beslag som manglet. Etter utbedringen har vi ikke hatt problemer.

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport fra Takst Forum Trøndelag fra tidligere salg.

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Havik Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Plenen bak huset ble replanert for å sikre korrekt fall, slik at regnvann ledes til kummen.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

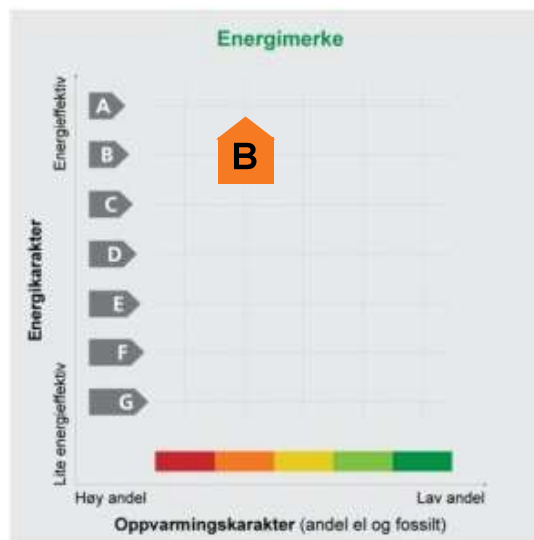
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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	Langhusvegen 4
Postnr	7805
Sted	NAMSOS
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	18
Bnr.	477
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300570653
Bolignr.	H0101
Merkenr.	c99a2171-44b1-40cf-8337-4705b536ccfd
Dato.	01 Sep 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Langhusvegen 4
Postnr/Sted: 7805 NAMSOS
Bolignr: H0101
Dato: 01.09.2022 7:42:23
Energimerkenr: c99a2171-44b1-40cf-8337-4705b536ccfd
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 18
Bruksnr: 477
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300570653

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Nabolagsprofil

Langhusvegen 4 - Nabolaget Kleppen/Breivika - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hylla	8 min
Totalt 10 ulike linjer	
Namsos lufthavn	13 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	6 min 2.2 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

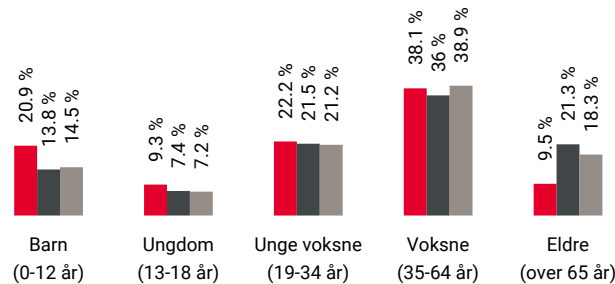
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppen/Breivika	1 260	510
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 1.1 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	17 min 1.5 km
Natur & Idrettsbarnehagen Høknes (1-5 ... 24 barn	19 min 1.8 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	21 min 1.8 km
Rema 1000 Spillum	4 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



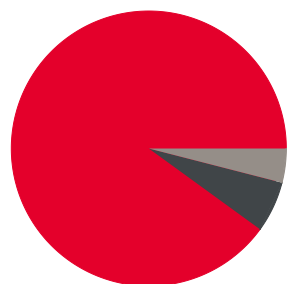
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Olav Duun vgs - gymsal	12 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
⚽ Namsos flerbrukshall	15 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	1.4 km	
🚴 Care Namsos	8 min	🚗
🚴 Træn Namsos	8 min	🚗

Boligmasse



90% enebolig
6% rekkehus
4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

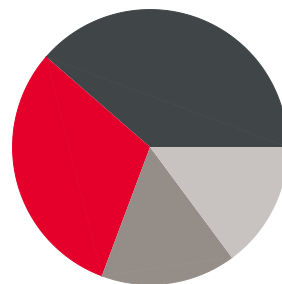
7 min 🚗



Apotek 1 Østre

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



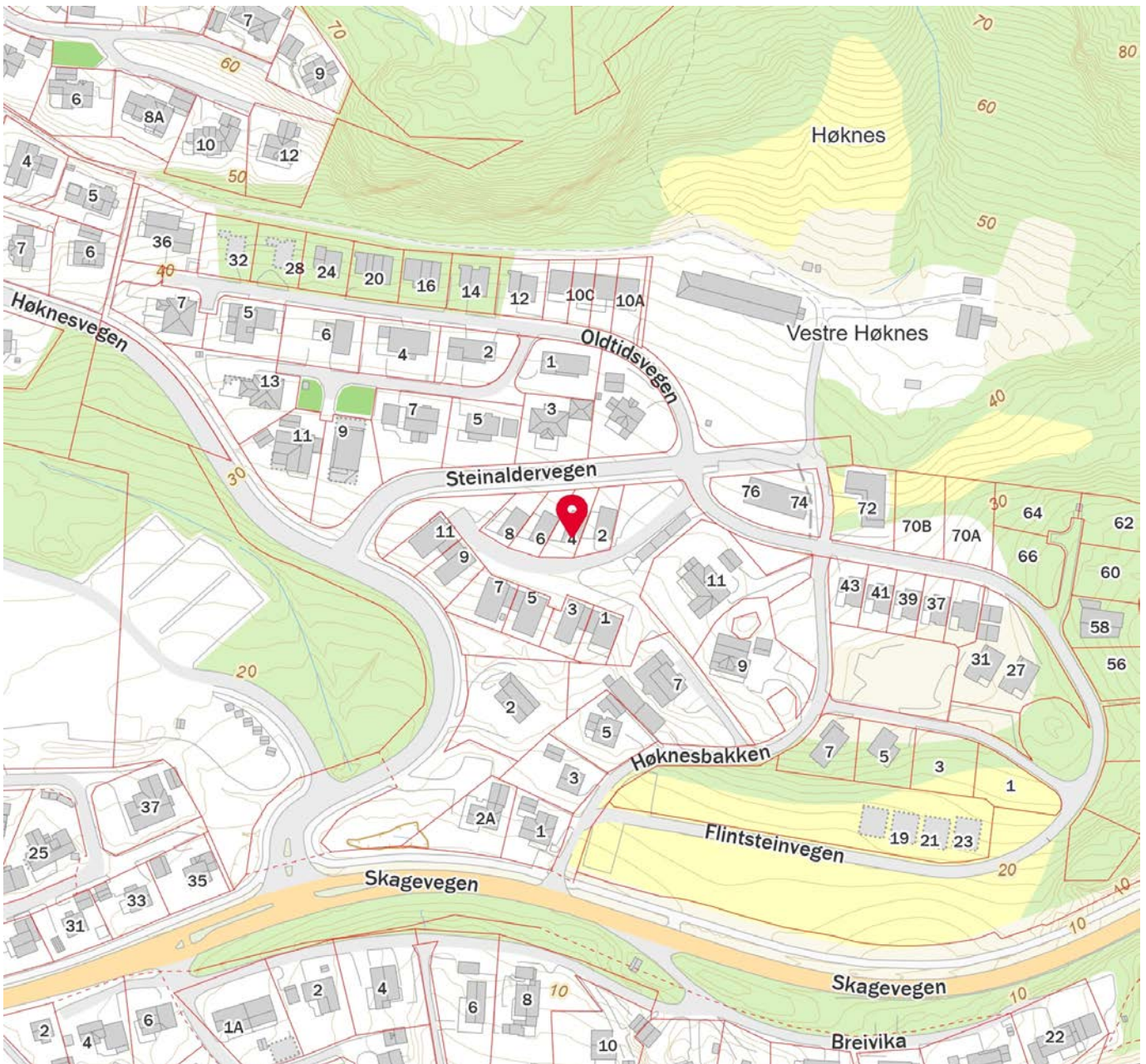
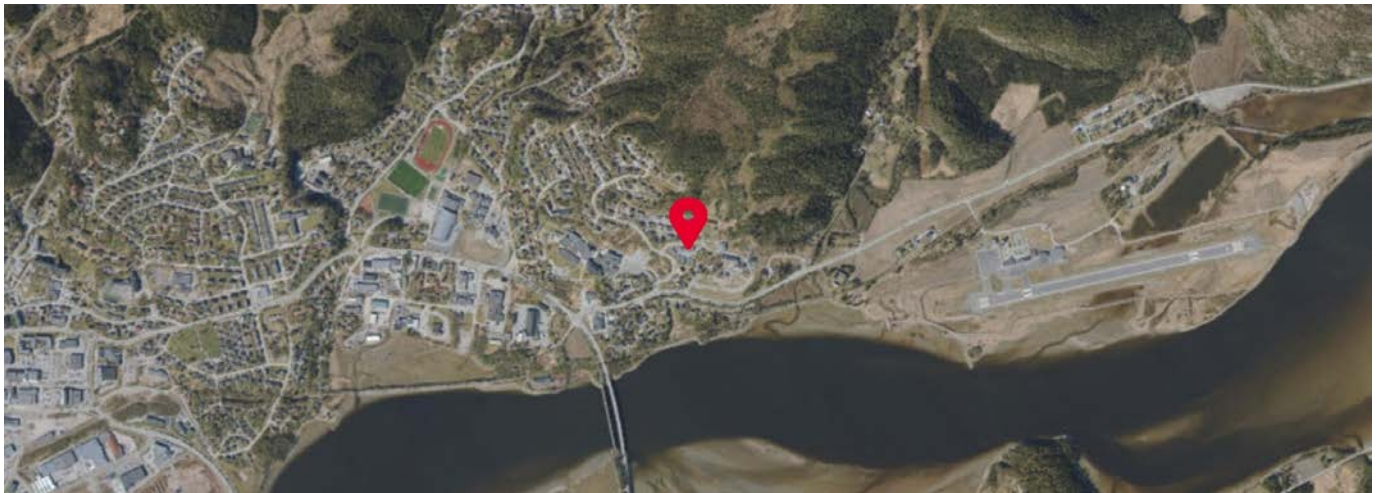
0%

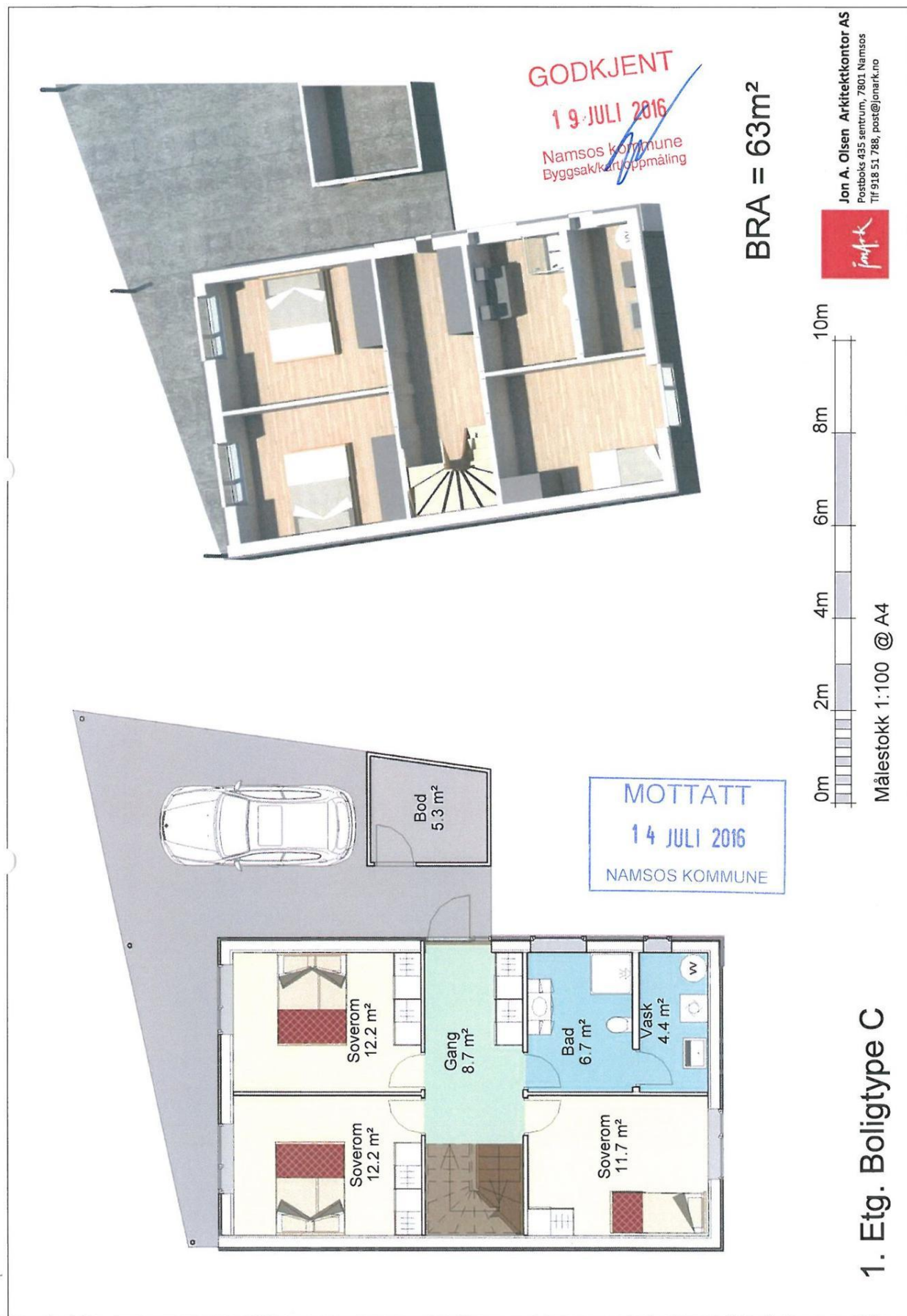
45%

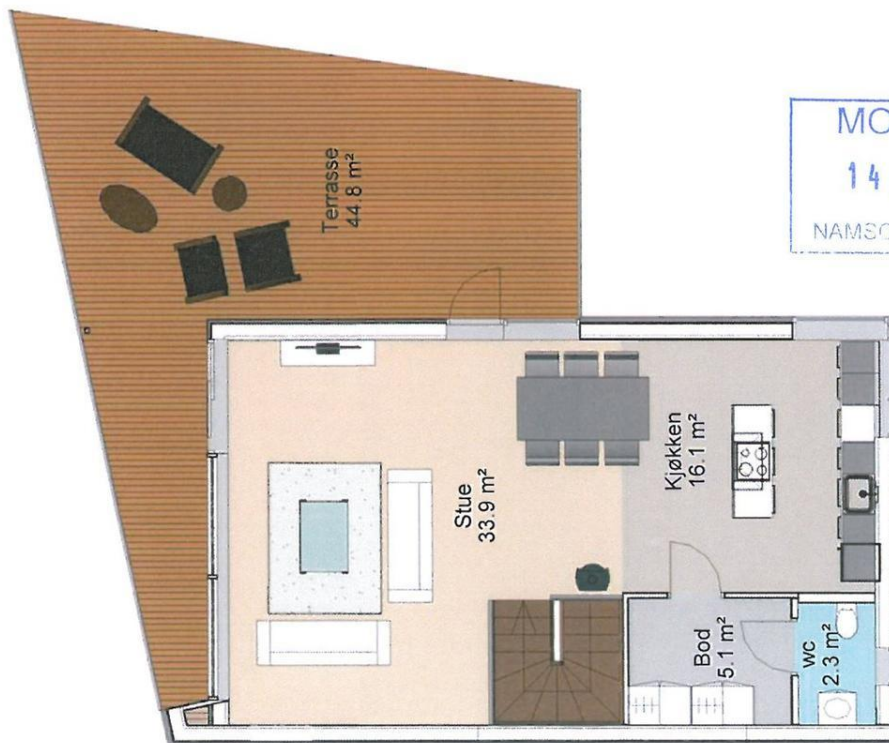
Kleppen/Brevika
Namsos
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







MOTTATT
14 JULI 2016
NAMSOS KOMMUNE



GODKJENT
19. JULI 2016
Namsos kommune
Byggsak/kart/oppmåling

BRA = 63m²

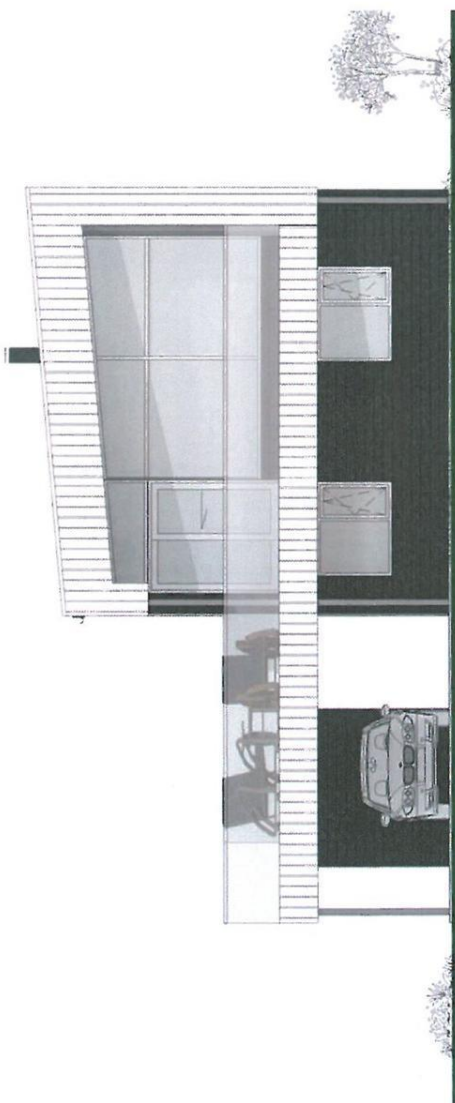


Målestokk 1:100 @ A4

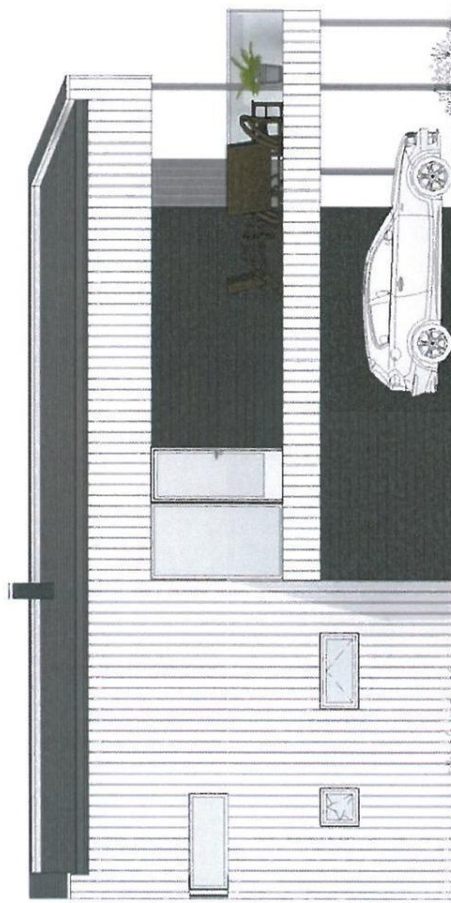
2. Etg. Boligtype C



Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
Postboks 435 sentrum, 7801 Namsos
Tlf 918 51 788, post@jonark.no



Fasade Sør
1 : 100



Fasade Vest
1 : 100

MOTTATT

14 JULI 2016

NAMSOS KOMMUNE

GODKJENT

19 JULI 2016

Namsos kommune
Byggsak/kart/opmåling



Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
Postboks 435 sentrum, 7801 Namsos
Tlf 918 51 788, post@jonark.no

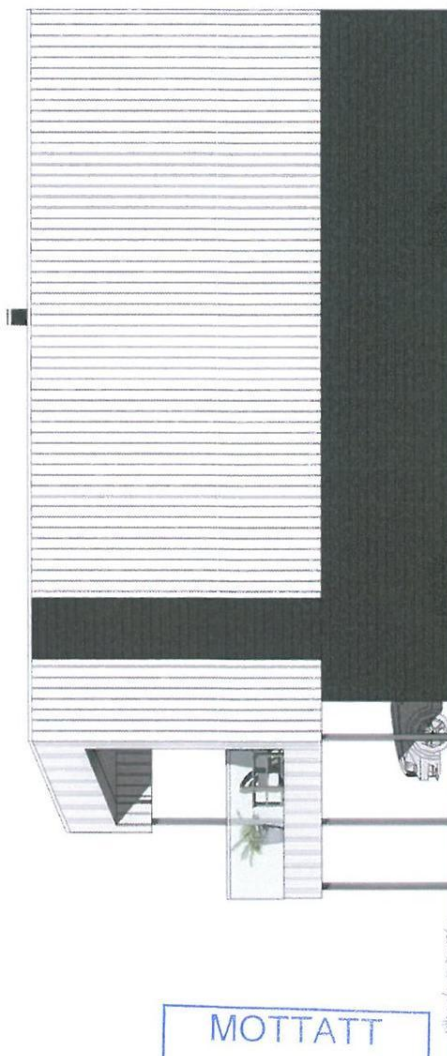
Boligtype C



Fasade Nord

1 : 100

GODKJENT
19 JULI 2016
Namsos kommune
Byggsaker/oppmåling



Fasade Øst

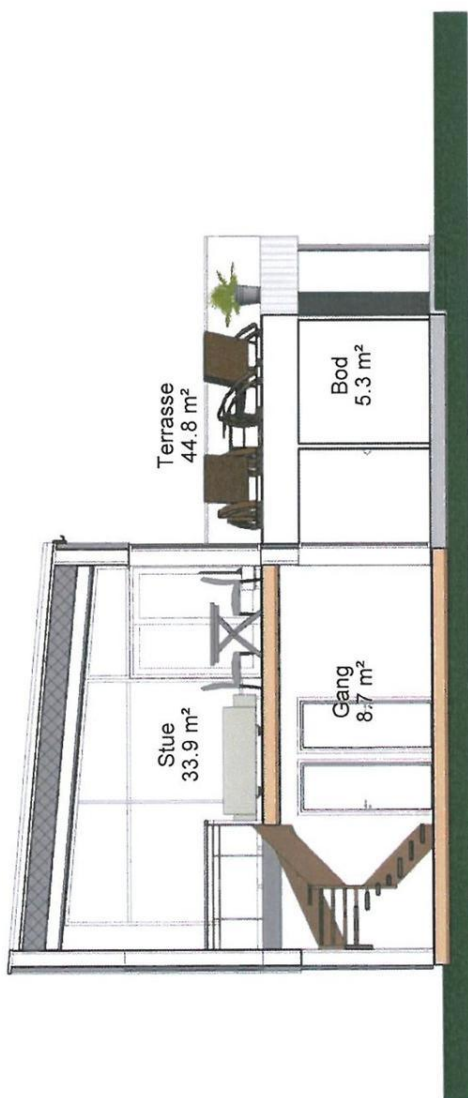
1 : 100

MOTTATT
14 JULI 2016
NAMSOS KOMMUNE

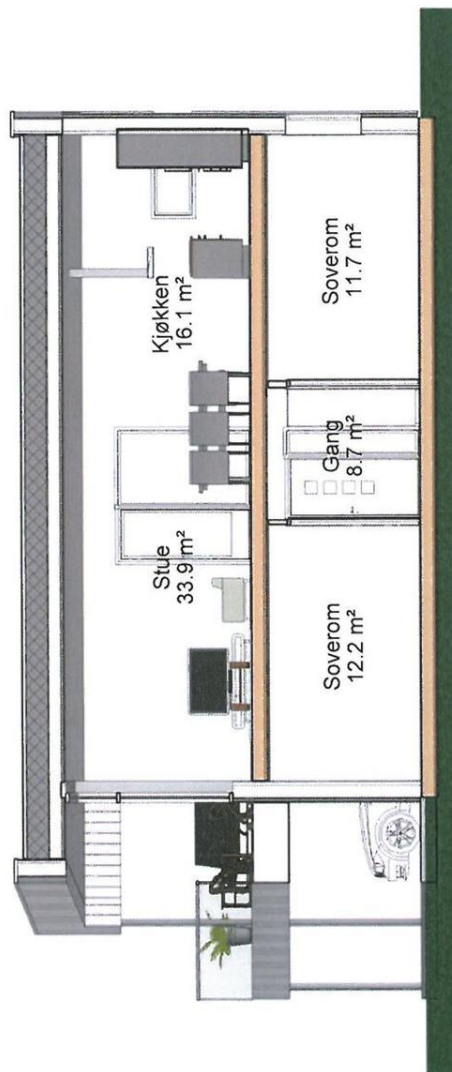
Boligtype C



Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
Postboks 435 sentrum, 7801 Namsos
Tlf 918 51 788, post@jonark.no



Snitt 2
1 : 100



Snitt 1
1 : 100

Boligtype C

GODKJENT

19. JULI 2016

Namsos kommune
Byggsak/kartoppmåling



Jon A. Olsen Arkitektkontor AS
Postboks 435 sentrum, 7801 Namsos
Tlf: 918 51 788, post@jonark.no





Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

MESTER BYGG AS
Havnegata 6
7800 NAMSOS

Deres ref:

Vår ref:
2016/4403-52

Saksbehandler:
Stein Arve Hagen

Dato:
27.05.2019

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Langhusvegen 4, 7805 Namsos	Gnr/Bnr:	18/477
Tiltakshaver:	Ivar A Sellæg Asbøll	Adresse:	Tuvavegen 3, 7805 Namsos
Ansvarlig søker:	MESTER BYGG AS	Adresse:	Havnegata 6, 7800 Namsos
Tiltakets art:	Enebolig i kjede – boligprosjekt Høkneslia BK2	Bruksareal:	Hustype C - 126m ²

- Rammetillatelse og dispensasjon gitt etter politisk behandling den 15.06.16
- Igangsettingstillatelse, gitt etter administrativ behandling den 19.07.16
- Midlertidig brukstillatelse datert 04.07.19

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra Mester-Bygg as den 19.07.19
Søknaden er vedlagt; redgjørelse datert 18.03.19

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvarlig søker har bekreftet at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

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).

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2016/4403.

Postadresse
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbrandsens gt. 7, Namsos

Telefon
74217100
Telefaks

Kontonr
Bank: 4212 31 87436
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr 942 875 967

Med hilsen

Kjeld Erik Sandbakken	Stein Arve Hagen
virksomhetsleder Plan- og byggesak	fagansvarlig byggesak/ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere:

Ivar A Sellæg Asbøll	Tuvavegen 3	7805	Namsos
Siv Anita Lindseth og Bjørn Kaare Strøm	Langhusvegen 4	7805	NAMSOS

Interne kopimottakere:

Marita Fjær	Eiendomsskattekontoret
Tomas Haugum	Kommunalteknikk



Rekvirent:
Holland Utbygging as
Havnegata 6
7800 Namsos orgnr.992 148 950



Doknr: 1082748 Tinglyst: 22.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring

Den til enhver tids eier(e) av gnr.18 bnr.452, 469-478 i Namsos Kommune gir hverandre gjensidige rettigheter til følgende mot pliktig deltakelse til vedlikehold;

1. Eierne gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger, elektriske kabler og andre tekniske anlegg over sine eiendommer.
2. Felles tekniske anlegg, som felles vann- og avløpsledninger skal betraktes som felles eiendom og eiendommene plikter å vedlikeholde dette i fellesskap. Alle parter har samme rett til bruk av felles tekniske anlegg.

Andre rettigheter;

3. Eierne av gnr.18 bnr.452 gir eiere av gnr.18 bnr.469-478 rett til bruk mot plikt til drift og vedlikehold av felles veg, parkering og anlegg iht. reg.plan for Høkneslia.

Namsos, 1.11.16

Som hjemmelshaver til gnr.18 bnr.452, 469-478 i Namsos Kommune,
Holland Utbygging as, orgnr.992148950

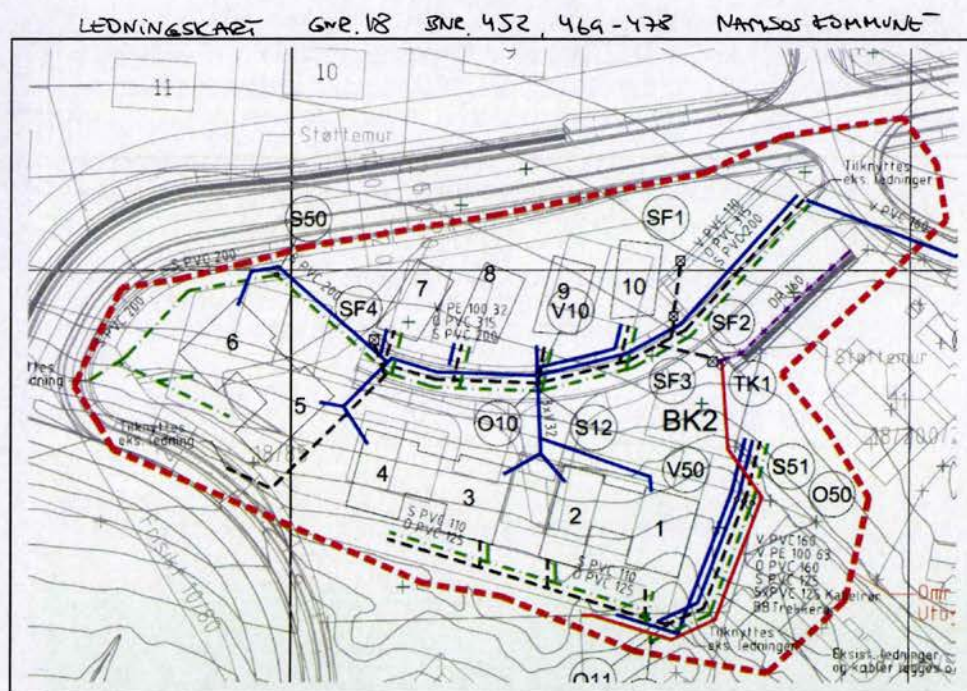
Bjørn Blangli
v/ BJØRNE BLANGLI

Bjarne W. Holsten
v/ BJØRNE W. HOLSTEN

Rett kopi bekreftes

Line Brauten
Sign.: Line Brauten
Statsaut. eiendomsmegler

Rekvirent:
Holland Utbygging as
Havnegata 6
7800 Namsos orgnr.992 148 950



VEDTEKTER FOR LANGHUSVEGEN REALSAMEIE

Datert 29. juni 2020

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Langhusvegen realsameie har gårdsnummer 18 og bruksnummer 452, i Namsos kommune. Realsameiet ble registrert i grunnboken 23.01.2019.

Sameiere er eierne av gnr. 18 bnr. 469-478 med en ideell andel på 1/10 hver.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER FELLES EIENDOM

2.1. Bebyggelsen og tomten

Sameierne eier bebyggelsen og tomten i sameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Eiendom kan ikke skilles ut fra sameiet. Det er fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

2.2. Sameiernes rettslige disposisjonsrett

Sameierne disponerer fritt over egen eiendom med de begrensningene som følger av sameieforholdet, sameieloven og disse vedtektene.

2.3. Sameiernes rett til å bruke fellesareal

Sameierne har rett til å bruke fellesarealene til det formålet de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre sameiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte sameiers boligeiendom, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte sameier eller etter forbruk.

Dersom de sameierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp som fastsettes av sameierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Sameiernes plikt til å vedlikeholde sin eiendom

Sameierne skal vedlikeholde sin eiendom slik at skader på fellesarealene og andre eiendommer forebygges, og slik at de øvrige sameiere slipper ulemper.

4.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter 4.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

5. ÅRSMØTET

5.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

5.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

5.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 30 prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 5.2.

5.5. Saker årsmøtet skal behandle Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- b) Fastsette akontobeløp for felleskostnader.
- c) velge styremedlemmer.

5.6. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle sameierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til sameieren har rett til å være til stede og til å uttale seg.

5.7. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

5.8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

5.9. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene av sameiet. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede.

6. STYRET

Plikt til å ha et styre og styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og ingen varamedlemmer.

6.1. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

6.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

6.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

6.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

6.5. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiets felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

7. FORRETNINGSFØRER

7.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

7.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.3. REGNSKAP OG REVISJON

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

8. FORHOLDET TIL LOV OM SAMEIGE

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om sameige LOV-2015-09-04-91.



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 19.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 477

Adresse: Langhusvegen 4, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706260005

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5919
Avløp		7910
Renovasjon		6409
Branntilsyn, feiing		534
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	8984

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 3 291 000,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 477	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	411 Hylla-Breivika-Husmyra 2
Veiadresse:	Langhusvegen 4, gatenr 3800	Valgkrets:	1 Namsos
	7805 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	20.11.2023	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.11.2016	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	308,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	5007/18/477	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/18/477	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.10.2016	Avgiver	5007/18/452	-308,5
	Matrikkelført:	07.10.2016	Berørt	5007/18/85	0,0
			Berørt	5007/18/476	0,0
			Mottaker	5007/18/477	308,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.10.2016	Avgiver	5007/18/452	-301,4
	Matrikkelført:	07.10.2016	Berørt	5007/18/85	0,0
			Berørt	5007/18/477	0,0
			Mottaker	5007/18/478	301,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langhusvegen 4	Bolig	125,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	120,6	Rammetillatelse:	15.06.2016
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	125,0	Igangset.till.:	19.07.2016
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	27.05.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	125,0	Midl. brukstil.:	04.07.2018
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300570653			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		62,5		62,5				
H02			62,5		62,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

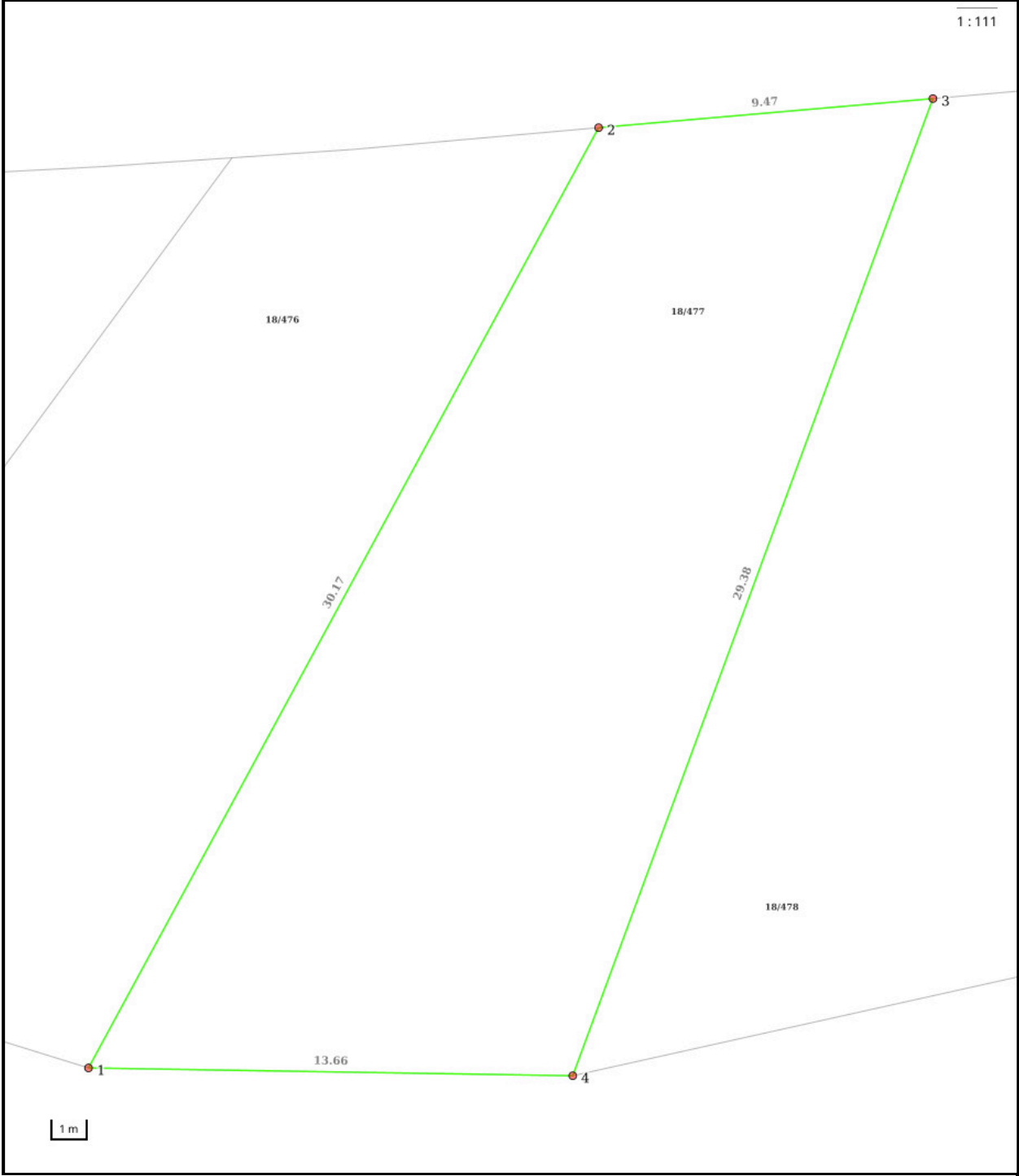
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 308,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 082,73	622 531,01	30,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 152 110,49	622 542,83	9,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 152 112,20	622 552,14	29,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 152 083,80	622 544,63	13,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	477	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Langhusvegen 4, 7805 NAMSOS						
Dato:	19.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/18/477/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

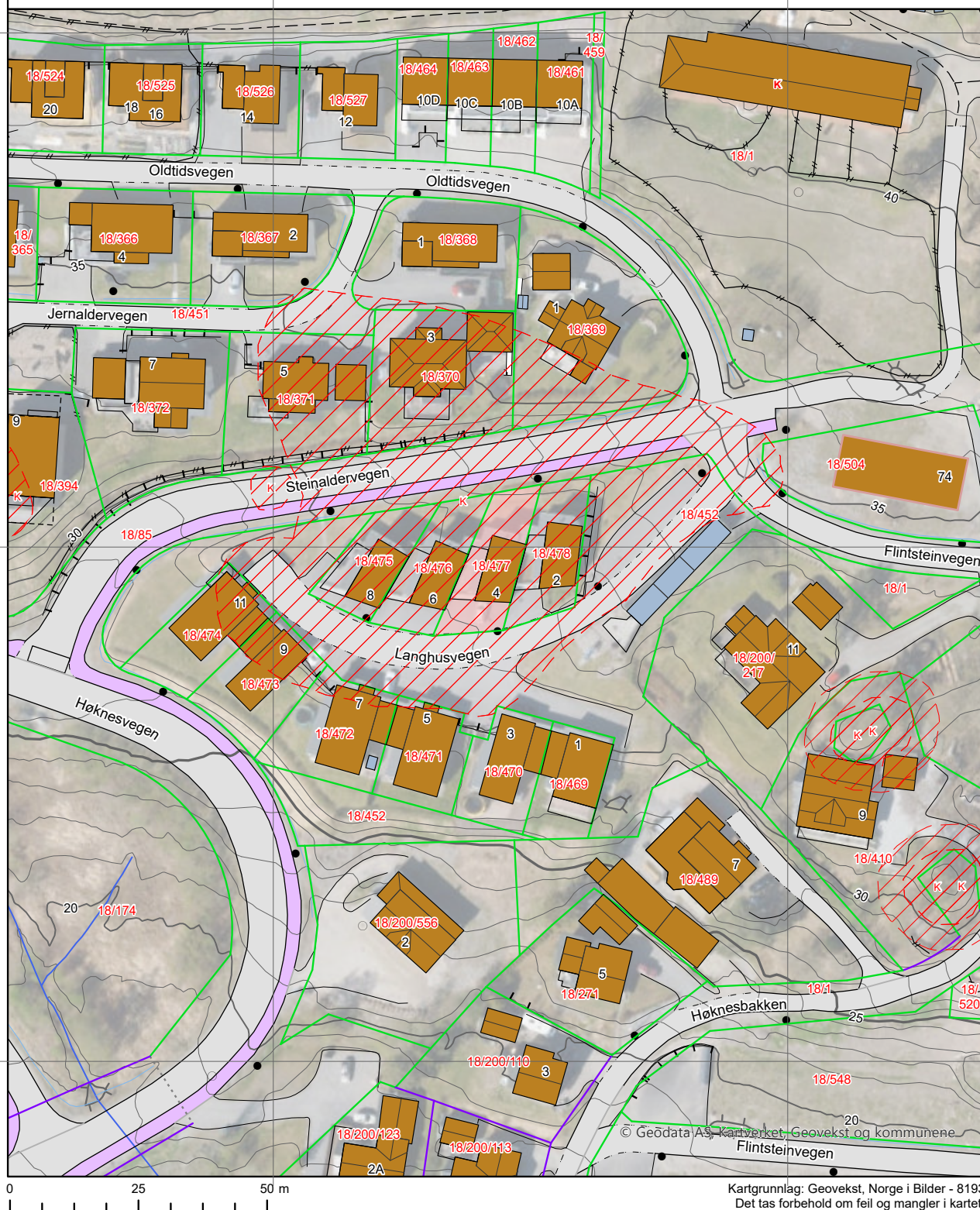
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 19.1.2026



Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 19.1.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BLC0269
Matrikkel: 5007-18/477/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Lena Veronica Haugen, Ole Marius Haugen



Adresse:

Langhusvegen 4,
7805 NAMSOS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
30319 Bjørn Kåre og Siv Anita	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2018-11-22

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



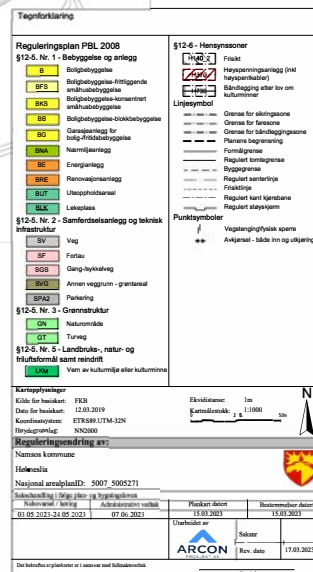
Boligmappa

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Frøde Båtnes
Frøde Båtnes
ordfører



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

HØKNESLIA

Detaljregulering

Plan id: 5005271

Bestemmelsene er datert:	17.03.2023
--------------------------	------------

Dato for vedtak i utvalg for plan:	07.06.2023
------------------------------------	------------

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrensen.

2 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven § 12-5

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5. Nr. 1):

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Boligbebyggelse – Bolig (B)
Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
Nærmiljøanlegg (BNA)
Energianlegg (BE)
Renovasjonsanlegg (BRE)
Lekeplass (BLK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr. 2):

Veg (SV)
Fortau (SF)
Gang-/ sykkelveg (SGS)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Parkering (SPA)

- 2.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5. Nr.3):**
 Naturområde – grønnstruktur (GN)
- 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl §12-5. Nr.5):**
 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)
- 3 Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6):**
 Frisikt (H140)
 Høyspenningsanlegg (H370)
 Kulturminner (H730)
- 4 Rekkefølgebestemmelser**
- 4.1 Veier**
 Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres.
 Før ferdigattest kan gis på bolig skal hovedadkomstvei fram til den aktuelle boligen ferdigstilles i tråd med plan og med fast dekke.
 Avkjørsler til Skagevegen skal utformes i henhold til veinormer fra Statens vegvesen.
- 4.2 Sanering av eksisterende adkomstvei**
 Før område B2 og BBB1 kan bebygges skal dagens adkomst og annen veiføring til eiendom 18/184 og 18/185 saneres.
- 4.3 Lekeplasser**
 Før ferdigattest på boliger kan gis skal lekeplass være opparbeidet innenfor en avstand på 250m fra det aktuelle boligbygget.
- 4.4 Nærmiljøanlegg**
 Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy innenfor område BBB1, BFS4, BFS5, B1 og BKS3 kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot Fylkesvei 17 ferdigstilles.
 Før ferdigattest for boliger innenfor områdene BFS3, BKS2, BFS5 og B1 kan gis skal Nærmiljøanlegg f_BNA ferdigstilles.
- 4.5 Støyskjerming**
 Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy, over 55 dB (område BKS3, BFS4 og BBB1) kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot fylkesvei ferdigstilles for boliger. Ny bebyggelse skal tilfredsstillende krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 tabell 3 og klasse C i NS8175.
- 4.6 Ivaretagelse av eksisterende matjord**
 Matjord på arealene som omdisponeres skal brukes til jordbruksformål i nærområdet.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den}=55\text{dB}$. I områder som ligger støyutsatt (over 55 dB) skal det gjennomføres avbøtende tiltak. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og utearealer for boliger.

5.2 Boligkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- A. Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha én stille side (<55 dB).
- B. Minst ett soverom pr. boenhet skal vende mot stille side.
- C. Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T1442/2016. (55 dB).

5.3 Anleggsvirksomhet

Under bygge- og anleggsarbeidet må de delene av området som er ferdigstilt, sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

5.4 Geoteknikk

Før byggetillatelse kan gis skal stabilitet i grunn ved etablering av veier, ledningsanlegg og opparbeidelse tomter, samt fundamentering av boligenheter dokumenteres iht. geotekniske rapporter fra Multiconsult AS nr. 415469-001 og 415469-002 datert 28.08.2012.

5.5 Overvann

Det skal utarbeides et overvannsnotat som leveres med søknad om tiltak.

5.6 Naturmangfold og fremmede arter

Miljøkvalitetene for Høknestia må ivaretas gjennom utbygging. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes.

5.7 Parkering

Krav til parkering inngår i BYA på egen tomt eller områder avsatt til parkering i plankartet (f_SPA).

Følgende krav til parkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Boenhet for utleie skal ha maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Parkering i garasje på egen tomt regnes som 1 parkeringsplass.
- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60m² og maks. 2 parkeringsplasser for boenhet over 60m².
- For blokkbebyggelse tillattes parkering i kjeller- eller 1. etasje.
- Min. 1 sykkelparkering pr. boenhet

- 5.8 Renovasjon (f_BRE1 – f_BRE4)
Løsninger for renovasjon skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av MNA innenfor arealer avsatt formålet i plankartet. På disse områdene skal det tilrettelegges for kildesortering.
- 5.9 Uteoppholdsareal (MUA)
Det skal sikres felles uteoppholdsareal på min. 25m² pr. boenhet som skal opparbeides og tilrettelegges for lek og opphold.
- 5.10 Teknisk Infrastruktur
Arbeid med etablering av teknisk infrastruktur kan iverksettes når plan for veg-, vann- og avløpsanlegg er godkjent av Namsos kommune. Ferdigattest for det enkelte bygg kan ikke gis før nødvendig planlagt infrastruktur er ferdigstilt i tråd med plan.
- 5.11 Overflatevann
Før utbygging av planområdet skal VA-anlegg være ferdig prosjektert i tråd med plan godkjent av Namsos kommune.
- 5.12 Kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.
- 5.13 Byggesøknad
Før iverksettelse av tiltak skal byggesøknad med situasjonsplan forelegges Namsos kommune. Situasjonsplan skal vise tiltakets plassering, byggehøyde, møneretning og fasade, avgrensning av tomter, avsatt parkering og evt. fellesareal.
Planen skal vise terrengplanering og eventuell(e) forstøtningsmur(er) med angitt høyde der naturlige terrenggitte forutsetninger krever dette. Ved byggesøknaden skal terrengsnitt som viser høydeplassering av bebyggelse på planlagt planert terreng, terrengjusteringer og eventuelle støttemurer vedlegges søknaden.
- 5.14 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteopphold og lekeplass. Alle bygninger der det er krav om heis skal ha adkomst som er universelt utformet.
- 5.15 Byggegrenser
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet og minimum 4 meter fra fradelt tomts nabogrense. For utbygging nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det være skriftlig samtykke fra berørt nabo som leveres med byggesøknad.
Garasjer og boder tillates plassert inntil 1m fra tomtengrense.

5.16 Bebyggelse og estetikk

Arealer skal beregnes ut ifra retningslinjer gitt i Norsk Standard NS 3940.

Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Namsos kommune. Farge på tak skal være mørk eller jordfarget, og ikke reflekterende.

5.17 Fellesbestemmelser- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5):

Det tillattes frittliggende enebolig eller eneboliger i kjede.

- Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.
- Etasjer: Det tillattes enebolig inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.
- Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 8 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for flatt tak, 8 meter for pulttak og 6 meter for saltak.
- Garasje: Tillattes frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.18 Fellesbestemmelser- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3):

- Takform: bebyggelsen tillattes oppført med pulttak eller flatt tak.
- Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.
- Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt høyeste gesimshøyde er 9m.
- Garasje: Tillattes frittliggende eller sammenbygd med bolig. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.19 Boenheter for utleie

Det tillates etablert boenheter for utleie. Utleiedel som oppfyller vilkårene for boenhet, etter byggesaksforskriftens § 2-2, medregnes i kravet til antall boenheter innenfor planen.

5.20 Radioteknikk

Det stilles krav til radiotekniske vurderinger grunnet flysikkerhet.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS1 skal det være minimum 14 boenheter.

6.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS2 skal det være minimum 12 boenheter.

6.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS3 skal det være minimum 1 boenhet.

6.4 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS4)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS4 skal det være minimum 7 boenheter.

6.5 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS5)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS5 skal det være minimum 4 boenheter.

6.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Bebyggelse

I området BKS1 skal det oppføres enebolig, tomannsbolig, rekke- eller kjedehus.

Utnyttingsgrad

Felt BKS1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS1 reguleres det for minimum 10 boenheter.

6.7 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)**

Bebyggelse

I området BKS2 skal det oppføres enebolig i kjede, rekkehus eller flermannsbolig.

Utnyttingsgrad

Felt BKS2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS2 reguleres det for minimum 9 boenheter.

6.8 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS3)**

Bebyggelse

I området BKS3 skal det oppføres flermannsbolig eller rekkehus.

Utnyttingsgrad

Felt BKS3 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS3 reguleres det for minimum 24 boenheter.

6.9 **Boligbebyggelse – (B1)**

I område B1 tillates det oppført enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, rekke- og kjedehus inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan det underbygges med sokkeletasje.

Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for flatt tak, 8 meter for pulttak og 6 meter for saltak.

Garasje: Det tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgrad

Felt B1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B1 reguleres det for minimum 12 boenheter.

6.10 **Boligbebyggelse – (B2)**

I område B2 tillates det oppført enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, rekke- og kjedehus inntil 3 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan det underbygges med sokkeletasje.

Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 10,5 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter for flatt tak og pulttak, og 8,5 meter for saltak.

Garasje: Det tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgrad

Felt B2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B2 reguleres det for minimum 6 boenheter.

6.11 **Boligbebyggelse – (B3)**

I område B3 tillates det oppført enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, rekke- og kjedehus inntil 3 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan det underbygges med sokkeletasje.

Takform: Bebyggelse tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 9,5 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter for flatt tak og pulttak, og 8,5 meter for saltak.

Garasje: Det tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B3 skal det være minimum 7 boenheter.

6.12 **Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1)**

Bebyggelse

I område BBB1 skal det oppføres blokkbebyggelse og flermannsboliger. Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terrenggitte forutsetninger tillater dette.

Utnyttingsgrad

Felt BBB1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 70% BYA

Antall boenheter

Innenfor felt BBB1 reguleres det for minimum 35 boenheter.

Takform

Bebyggelse skal ha grønt tak, flatt tak eller pulttak.

Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planer terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 11 meter. Ok gulv lavere en kote +3,2m (NN2000) må sikres mot flom.

Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terreng og grunnforhold tillater dette.

6.13 **Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG1)**

Bebyggelse

Innenfor formålet tillates oppføring av garasjer.

Utnyttingsgrad

Utnyttelsesgraden for BG1 er angitt som maks % bebygd areal (%BYA) til 100%.

Byggehøyder

Maksimal mønehøyde tillates inntil 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

7 Nærmiljøanlegg (f_BNA1)

Området er regulert til felles nærmiljøanlegg for alle beboere innenfor planområdet. Nærmiljøanlegget skal gis en attraktiv utforming med gode lys- og solforhold, i tillegg til å utformes med hensyn til tilgjengelighet. Arealet skal tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper, samt skjermes mot trafikk, støy og annen miljøbelastning.

7.1 **Energianlegg (o_BE1)**

Plassering av trafokiosk er vist på plankartet. Det skal være en sikkerhetsavstand til andre bygninger på 5 m (Hensynssone H370) hvis det ikke gjøres branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 **Veg (o_SV1 – o_SV5, f_SV6 – f_SV9 og SV9)**

Offentlige kjøreveger på planområdet (o_SV1 – o_SV5) skal opparbeides med fast dekke, og ha bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Felles adkomstveg f_SV1 er felles for boliger i område BFS1 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS2 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles adkomstveg f_SV8 er felles for boliger i område BKS5 som har regulert adkomst fra denne vegen. Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS3 og B1, som har regulert adkomst fra denne veien.

Veg SVG8 er ny privat adkomst vei til eiendom 18/200/18 nord for planområdets østlige side og vil fungere som denne eiendommens tilkomst til o_SV4.

8.2 **Fortau (o_SF1 – o_SF3)**

Formålet er regulert til fortau. Innenfor dette formålet skal det opparbeides fortau iht. detaljplan godkjent av Namsos kommune. Fortau skal ha fast dekke og være fysisk adskilt fra vegarealet.

8.3 **Gang/-sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS5)**

Gang og sykkelveg skal opparbeides med komprimert grus eller asfalt i tråd med bredder angitt i plankartet.

8.4 Parkering (f_SPA1 – f_SPA6)

Formålet er avsatt løsninger for felles parkering. Plasser for parkering skal opparbeides med fast dekke.

f_SPA1 er felles for eiendommer på BKS1.

f_SPA2 er felles for eiendommer på BFS2.

f_SPA3 er felles for eiendommer på B1.

f_SPA4- f_SPA6 er felles for eiendom BKS3.

8.5 Vegbom

Vegbom på oSV3 skal normalt holdes stengt. Bommen kan åpnes for trafikk i tilfeller der større kjøretøy må trafikkere boligområdet.

9 **Grønnstruktur**

9.1 Naturområde (GN1 – GN6)

I formålene regulert til naturområde i planen skal eksisterende vegetasjon bevares så langt dette er praktisk mulig.

10 **Landbruk-, natur- og friluftsområder**

10.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Område LKM er båndlagt etter kulturminneloven, kml. Innenfor LKM finnes det en gravhaug under dagens markoverflate, id. 157808. Kulturminnet er automatisk freda, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kml §§ 3 og 8. Evt. tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kml §§ 3 og 8.

11 **Hensynssoner i reguleringsplan**

11.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

11.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabel (H370)

Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko for eksempelvis brann innenfor grensen for hensynsone H370. Sikkerhetsavstand til trafo er 5 m. Denne avstanden skal overholdes ved utbygging i tilknytning til trafoanlegg, så langt det ikke gjøres konkrete branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Registrert kulturminne på planområdet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres området til hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg eller skilt av noe slag i området.

Namsos kommune 07.06.2023

Rev.: 17.03.2023

Rev.: 09.04.2021

Rev.: 25.10.2012

Utarbeidet av:
Arcon Prosjekt AS



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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. Les mer på 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.



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: Langhusvegen 4
7805 NAMSOS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad**Telefon:** 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre