



aktiv.

Smimovegen 54, 7822 BANGSUND

**Bangsund - Enebolig med 4 stk.
soverom og garasje. Sentralt med
kort veg til skole, barnehage,
butikk og idrettsanlegg**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Selger: Roar Brønlund
Anne Berit Lysberg

Brønlund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 144/182 kvm
Tomtstr.: 811.6 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1706240036

Enebolig 4 stk. soverom Garasje Nært skole og nærbutikk

Velkommen til Smimovegen 54!

Enebolig med sentral beliggenhet på Bangsund mellom fotballbanen og den nye nærbutikken. Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk.

Enebolig fra 1948 som er tilbygd i 1988. Boligen har 4 stk. soverom. Pen lettstelt tomt og garasje.

Noen oppgraderinger:

2025 - Rehab sikringsskap.

2022 - Ny varmepumpe.

2022 - Nytt røykrør og vedovn i 2022.

2024 - Vinduer og innerdører i 2 etasje skiftet.

2020 - Skifte ytterdør og vindskier med blekk over.

Dette er en innholdsrik familiebolig som jeg ser frem til å vise deg!

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	77
Tinglyst festekontrakt	80
Tegninger mottatt fra kommunen	82
Midlertidig brukstillatelse	88
Kommunale avgifter	89
Situasjonskart	90
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	94
Budskjema	112

Smimovegen 54

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 63 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 84 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Ikke målbare arealer

2. etasje:

GUA (gulvareal) 63 m².

BRA (målbart areal) 60 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 3m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

811.6 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Leif Robert Sævik

Årlig festeavgift:

Regulering av festeavgift:

Neste regulering av festeavgift:

Festekontrakten utløper 01.01.2027

Forkjøpsrett:

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier:

Festekontrakten utløper i 01.01.2027. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Megler har ikke lyktes med å få svar fra grunneier/bortfester pr.dags dato.

Selger opplyser at de har betalt kr. 2.699,- i årlig festeavgift de siste to år.

Megler kan ikke stå inne for ev. endring i festeavgift og vilkår, dette er kjøpers ansvar og risiko.

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

Enebolig med sentral beliggenhet på Bangsund mellom fotballbanen og den nye nærbutikken. Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av i hovedsak eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 0.4 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 2.3 km

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 0.6 km

Olav Duun videregående skole 13.7 km

Grong videregående skole 59.4 km

Skolekrets

Bangsund

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Garasje er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

Leddport i tre.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt.

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Begrenset synlighet av grunnmur. Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering:

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

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren pga drypplekkasje på avløpsrør (utbedret etter min befaring) og noe fuktinntrekk gjennom grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak:

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

Det anbefales å etablere plast mot grunn i hele krypkjeller, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Uttørking må pårgnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Terrassedøren er fuktpåkjent i nedre del.

Ytterdør er litt utett i nedre del til venstre.

Vinduer fra 1988 har harde pakninger og det kan oppstå trekk.

Det er ikke beslag over vinduer.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må påregnes skiftet over tid.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres uttørkede fuktmerker på undertak og sperrer.

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

Kan ikke se at kaldtloft er luftet.

Vurderinger gjort fra luke. Begrenset tilkomst pga lav høyde og manglende gulv.

Anbefalte tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand i omeråder som ikke kan ses fra luke.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering:

Taktekking over inngangsparti uten vesentlige avvik.

Resterende: Det registreres rust i takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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

Anbefalte tiltak:

Det bør planlegges skifte av taktekkingen.

Nytt pipebeslag må påregnes.

Trapp

Oppsummering:

Trappen mangler rekkverk til venstre i stue. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår og ca 1988, har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak;

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

Lufting over tak anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er delvis fra byggeår og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i krypkjeller. Noe krevende å komme seg dit.

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon

Oppsummering:

Soverom 3 i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Øvrig

Oppsummering:

Parkettgulv i stue/kjøkken har skader utover normal slitasje.

Ellers noe toppinger i eldre laminatgulv.

Innerdører i 2 etasje skiftet i 2024, ingen vesentlige avvik registrert.

Innerdører i 1 etasje hvor enkelte tar i karm og det er hull i dørblad på vaskerom.

Anbefalte tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder gang 2 etasje. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.

Gjelder soverom 1 og kjøkken. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 22 mm på stue. TG 2.

Selger opplyser: Dette var allerede da vi kjøpte huset i 2007, og vi har ikke registrert eller merket noen endringer etter dette.

Anbefalte tiltak:

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering:

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Gulv fliser ved dør er stedvis knust og er løse. Enkelte fliser på vegg som også har skader.

Det er ikke registrert bruk av membran under fliser som er løse.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Ved oppbygning av nytt bad bør det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke årsaken til at flis løsner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Vaskerom fra ca 1988.

Gulvbelegg har utettheter og de fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er bad/yttervegg og gammel yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Fuktmåling utført rundt sluk og tilgjengelige områder uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 03.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Badet ble pusset opp av forrige eier i 2006.

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

Beskrivelse: Det ble da lagt gipsplater med membran, fuktsperre og lagt flis på baderom.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Beskrivelse: Kjeller ble fylt med singel av forrige eier, men vi har ikke opplevd noen problemer med fukt mens vi har bodd her.

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

Beskrivelse: Vi har satt rør ned i pipe, satt inn feieluke og skiftet ny vedovn i 2022 etter tilsyn fra Feiertjenesten. Alt utført av Murmestrene Tisløv AS

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

Beskrivelse: Det var registrert steder med med sprekker på grunnmur av forrige takstmann.

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

Beskrivelse: Skiftet vindu i 2. etasje 2024. Skiftet innerdører i 2. etasje 2024.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet vindskier på hus og garasje samt dekket disse med blekk i juli/august 2020. Samme mann byttet også ytterdør samtidig. Platting, levegger platting og trapp ute ble ordnet av oss selv samme år.

Arbeid utført av: Byggmester Jan Ove Arntzen.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad.

2. etasje:

Gang/trapperom, 4 soverom.

Standard

1. etasje

Vindfang: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Gang/trapperom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Stue: Laminat og parkett på gulv, malt panel på vegger. Takess i himling. Varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

askerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med bereder og opplegg for vaskemaskin.

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

2. etasje

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling.

Sikringsskap og trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Tregulv, og brystpanel og tapet på vegger. Takess i himling.

Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 4: Tregulv, malt panel og malte plater på vegger. Takess i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 03.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2025 - Skiftet avløpsrør i krypkjeller fra kjøkken.

2025 - Rehab sikringsskap.

2022 - Ny varmepumpe.

2022 - Nytt røykrør og vedovn i 2022.

2024 - Vinduer og innerdører i 2 etasje skiftet.

2020 - Skifte ytterdør og vindskier med blekk over.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt - Altibox.

Parkering

Parkering på egen gårds plass og i enkel garasje.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

5663574

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 950 000

Kommunale avgifter

Kr 26 060

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 605 468

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 421 873

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 1, festenummer 156 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket ved kontroll av det lokale eltilsyn datert 21.02.2025:

1. Sikringsskap Kabler/vern/brytere var ikke tilfredsstillende merket til å kunne identifiseres, jfr. FEL §32.

PE-ledere var mangelfullt merket.

2. Sikringsskap Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom, jfr. FEL §12.

Plasseres godt synlig.

3. Sikringsskap Kabler/vern/brytere var ikke tilfredsstillende merket til å kunne

identifiseres, jfr. FEL §32.

Gjelder manglende merking av vern kurs 9-13.

4. Sikringsskap Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk, jfr. FEL §20.

Gjelder manglende avdekning av spenningsførende deler for vern kurs 13.

5. Stue Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder for stikkontakt ved gulv nært varmepumpe, stikkontakter i stue er av ujordet type.

6. Kjøkken Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil, jfr. FEL §21.

Stikkontakt ved tak over kjøkkenbenk var av ujordet type, microbølgeovn var tilkoblet med skjøteledning uten jordforbindelse.

7. Vaskerom Utstyr/anleggsdel hadde varmgang, jfr. FEL §22.

Gjelder varmgang i koblingshus varmtvannsbereder.

8. Garasje Uarmert kabel var ikke forskriftsmessig beskyttet over terrenget, jfr. FEL § 28.

Kabel for garasje manglet mekanisk beskyttelse over jordband.

Følgende er anmerket fra Namsos kommune vedr. pipe/ildsted etter tilsyn 31.01.2022:

- Skorstein er innkledd 1 side i 1. etg og 1 side i 2. etg.

- Feil på ildsted, det er defekte sideplater i ildstedet.

- Serviceintervall er ikke overholdt på slokkemateriell. Skum 5 år, pulver 10 år.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2027. (med forbehold om endringer)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/34/1/156:

21.04.1948 - Dokumentnr: 842 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 25

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Fnr:156 F

Diverse påtegning

Leieavtalen kan ikke sies opp så lenge den er pantsatt
til Husbanken og Namsos kommune

21.04.1948 - Dokumentnr: 842 - Registrering av festenr.

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Fnr:156

01.01.2018 - Dokumentnr: 95515 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1690132 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 18.04.1988. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

1. Utvendig beis/maling.
2. Tilknytning av taknedløp til bunnledning.
3. Ferdigstillelse av bad.
4. Ta- og husstige anskaffes og monteres.
5. Brann/røykvarsler monteres

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.04.1988.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar fra Namsos kommune:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene.

Dersom de er tilknyttet offentlige

ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert

rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på

kloakkledning og omvendt. Er ikke

eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var

tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer

informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

48 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

50 100 (Omkostninger totalt)

66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 016 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 018 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 381 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 750 Visninger per stk.

3 800 Utlegg fotograf ca.

240 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. **Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

11.06.2025

































Smimovegen 54

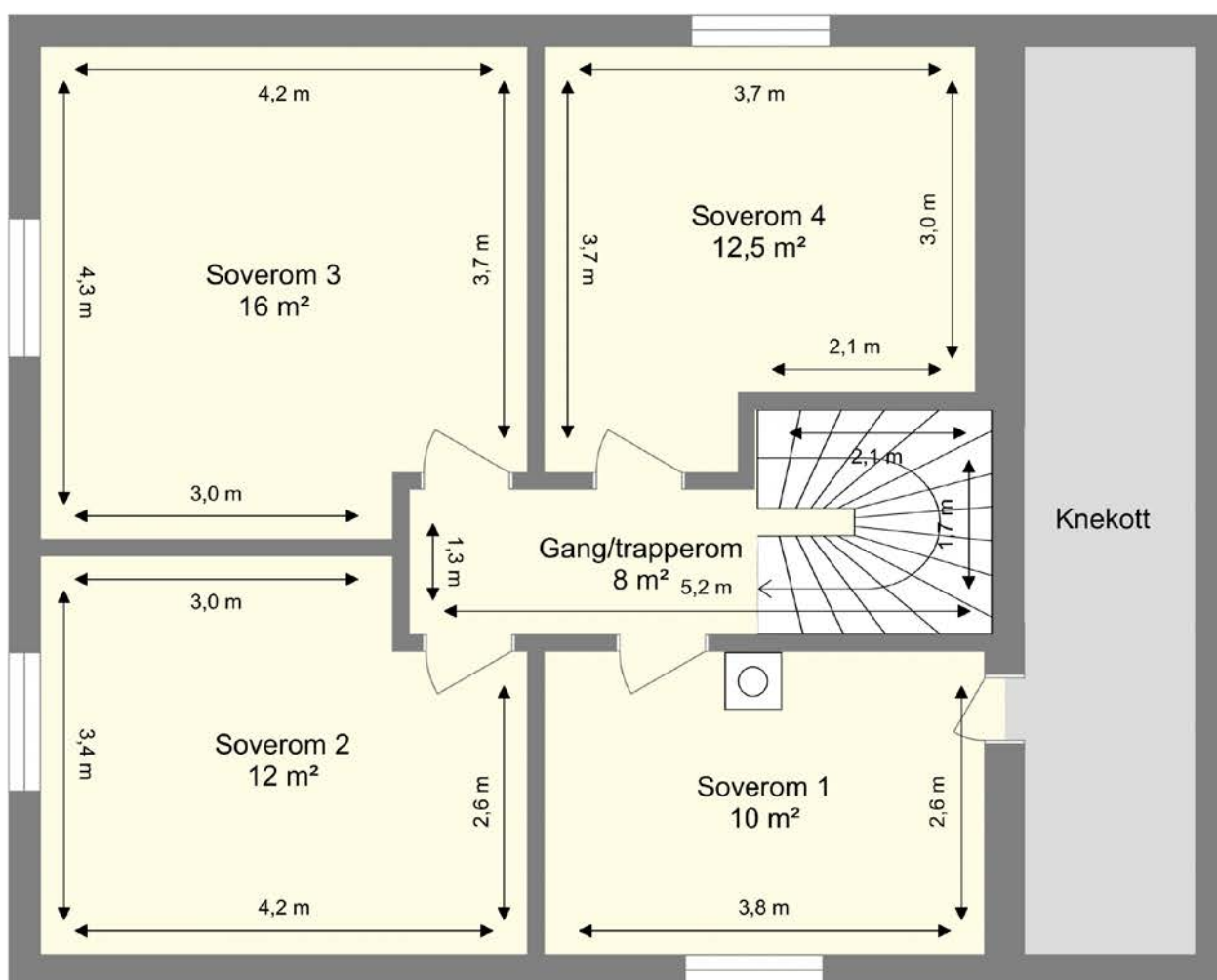
1. Etasje



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

Smimovegen 54

2. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Smimovegen 54

7822 BANGSUND

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1948

BRA: 144 m²

BRA-i: 144 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

4

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 34 BNR: 1

Lars Brattsti
Takst-forum Trøndelag

lars@tft.no
91645125

Smimovegen 54
7822 Bangsund

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31589>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder gang 2 etasje. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder soverom 1 og kjøkken. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 22 mm på stue. TG 2.

Selger opplyser: Dette var allerede da vi kjøpte huset i 2007, og vi har ikke registrert eller merket noen endringer etter dette.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Gulv fliser ved dør er stedvis knust og er løse. Enkelte fliser på vegg som også har skader.

Det er ikke registrert bruk av membran under fliser som er løse.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved oppbygning av nytt bad bør det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke årsaken til at flis løsner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Vaskerom fra ca 1988.

Gulvbelegg har utettheter og de fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er bad/yttervegg og gammel yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Fuktmåling utført rundt sluk og tilgjengelige områder uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Begrenset synlighet av grunnmur. Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

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

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren pga drypplekkasje på avløpsrør (utbedret etter min befaring) og noe fuktinntrekk gjennom grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales å etablere plast mot grunn i hele krypkjeller, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Uttørring må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Terrassedøren er fuktpåkjent i nedre del.

Ytterdør er litt utett i nedre del til venstre.

Vinduer fra 1988 har harde pakninger og det kan oppstå trekk.

Det er ikke beslag over vinduer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må påregnes skiftet over tid.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres uttørkede fuktmerker på undertak og sperrer.
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Kan ikke se at kaldtloft er luftet.
Vurderinger gjort fra luke. Begrenset tilkomst pga lav høyde og manglende gulv.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand i omeråder som ikke kan ses fra luke.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres stedvis svaï/hedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking over inngangsparti uten vesentlige avvik.

Resterende: Det registreres rust i takplater.
Det er observert rustdannelse på beslag.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det bør planlegges skifte av taktekkingen.
Nytt pipebeslag må påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk til venstre i stue. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår og ca 1988, har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Lufting over tak anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er delvis fra byggeår og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i krypkjeller. Noe krevende å komme seg dit.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Soverom 3 i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Øvrig

Oppsummering

Parkettgulv i stue/kjøkken har skader utover normal slitasje. Ellers noe toppinger i eldre laminatgulv.

Innerdører i 2 etasje skiftet i 2024, ingen vesentlige avvik registrert.

Innerdører i 1 etasje hvor enkelte tar i karm og det er hull i dørblad på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
10.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Roar Brønlund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Smimovegen 54, 7822 Bangsund**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **34** Bruksnr: **1** Festenr: **156**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1948 - Innhentet fra tidligere salgsoppgave.**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Boligen er tilbygg i 1988.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddport i tre.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Rehab sikringsskap.	Ja
2022	Ny varmepumpe.	Ja
2022	Nytt røykrør og vedovn i 2022.	Ja
2024	Vinduer og innerdører i 2 etasje skiftet.	Ja
2020	Skifte ytterdør og vindskier med blekk over.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	144	144	0	0	63
Garasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	182	144	38	0	63

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	63
2. etasje	60	60	0	0	0
Totalt m²	144	144	0	0	63

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	63	60	3
Totalt m²	63	60	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	84	0	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad.	
2. etasje	60	60	0	Gang/trapperom, 4 soverom.	
Totalt m²	144	144	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	38	0	38	0	0

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur i betong med kjeller som er fylt med pukk.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Begrenset synlighet av grunnmur. Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.2 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fukttinnhold på 19 vektprosent.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

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

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren pga drypplekkasje på avløpsrør (utbedret etter min befaring) og noe fuktinntrekk gjennom grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales å etablere plast mot grunn i hele krypkjeller, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Uttørring må pårgnes.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2020.	
Terrassedør er skiftet i 2010.	
Vindu er skiftet på soverom 3 skiftet i 2024.	
Resterende vinduer fra ca 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Terrassedøren er fuktpåkjent i nedre del. Ytterdør er litt utett i nedre del til venstre. Vinduer fra 1988 har harde pakninger og det kan oppstå trekk. Det er ikke beslag over vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må påregnes skiftet over tid.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet kledning og etterisolert 2 yttervegger 2008-2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres uttørkede fuktmerker på undertak og sperrer. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Kan ikke se at kaldtloft er luftet. Vurderinger gjort fra luke. Begrenset tilkomst pga lav høyde og manglende gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand i omeråder som ikke kan ses fra luke.	
Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.9 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Takteking over inngangsparti uten vesentlige avvik.	
Resterende: Det registreres rust i takplater. Det er observert rustdannelse på beslag. Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør planlegges skifte av taktekingen. Nytt pipebeslag må påregnes.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder gang 2 etasje. TG 3.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder soverom 1 og kjøkken. TG 3.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 22 mm på stue. TG 2.	
Selger opplyser: Dette var allerede da vi kjøpte huset i 2007, og vi har ikke registrert eller merket noen endringer etter dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Skorstein renovert i 2022 med nytt røykrør og ny vedovn. Ingen avvik registrert.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Eldre oppmalt kjøkkeninnredning. Noe slitasje i hengsler og benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen avvik registrert. Fungerer ved test med papir.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Tegninger stemmer med unntak for tilbygg vindfang som ikke er inntegnet.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest tilbygg og restaurering av bolig datert 18.04.1988.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler rekkverk til venstre i stue. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Innvendige avløpsrør fra byggeår og ca 1988, har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Lufting over tak anbefales etablert.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør skiftet i 1988 og noe i krypkjeller i 2006.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er delvis fra byggeår og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert i krypkjeller. Noe krevende å komme seg dit.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2025. Anmerkede forhold er lukket.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble oppgradert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke utført service enda. Montert sent i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
ca 198 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Soverom 3 i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.22 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Gulv fliser ved dør er stedvis knust og er løse. Enkelte fliser på vegg som også har skader. Det er ikke registrert bruk av membran under fliser som er løse.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres. Ved oppbygning av nytt bad bør det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke årsaken til at flis løsner.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Vaskerom fra ca 1988. Gulvbelegg har utettheter og de fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er bad/yttervegg og gammel yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Fuktmåling utført rundt sluk og tilgjengelige områder uten å påvise avvik.	
Anbefalte tiltak	
Vaskerommet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.24 Øvrig

Beskrivelse	
Innvendige overflater og dører.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Parkettgulv i stue/kjøkken har skader utover normal slitasje. Ellers noe toppinger i eldre laminatgulv. Innerdører i 2 etasje skiftet i 2024, ingen vesentlige avvik registrert. Innerdører i 1 etasje hvor enkelte tar i karm og det er hull i dørblad på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.	

6.25 Drenering

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

6.26 Støttemur

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

6.27 Rom under terreng

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

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240036	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Berit Lysberg Brønlund	Roar Brønlund
Gateadresse	
Smimovegen 54	
Poststed	Postnr
BANGSUND	7822
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	5663574/22

Document reference: 1706240036

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badet ble pusset opp av forrige eier i 2006.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble da lagt gipsplater med membran, fuktsperre og lagt flis på baderom.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller ble fylt med singel av forrige eier, men vi har ikke opplevd noen problemer med fukt mens vi har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har satt rør ned i pipe, satt inn feieluke og skiftet ny vedovn i 2022 etter tilsyn fra Feiertjenesten. Alt utført av Murmestrene Tisløv AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var registrert steder med med sprekker på grunnmur av forrige takstmann.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av sikringsskap utført mai 2025. Satt inn ny varmepumpe i 2022.

Arbeid utført av

Elektroservice

Filer

[35405632.pdf](#)

[Faktura 10173.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av Det Lokale Eltilsyn 21.02.25 Feil og mangler utbedret av Elektroservice mai -25.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet vindu i 2. etasje 2024. Skiftet innerdører i 2. etasje 2024

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og uaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet vindskier på hus og garasje samt dekket disse med blekk i juli/august 2020. Samme mann byttet også ytterdør samtidig. Platting, levegger platting og trapp ute ble ordnet av oss selv samme år.

Arbeid utført av

Byggmester Jan Ove Arntzen

Filer

[Arntzen.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Faktura_10677.pdf](#)

Document reference: 1706240036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Berit Brønlund	4d89e4891235203294638 0e174c248ac9f6668e8	27.05.2025 10:16:33 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roar Brønlund	587472194c8837f789000 b677fc7cfb1fe6c48d0	27.05.2025 08:54:27 UTC	Signer authenticated by One time code

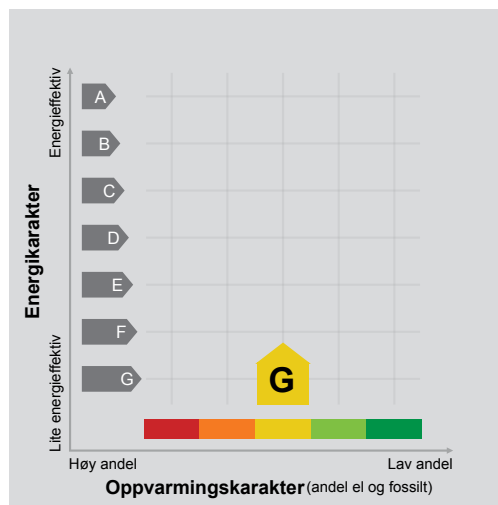
Document reference: 1706240036

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

ENERGIATTEST



Adresse	Smimovegen 54
Postnummer	7822
Sted	BANGSUND
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	156
Bygningsnummer	10815312
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130057
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 21 894 kWh pr. år

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

17 477 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Spar strøm på kjøkkenet

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1948
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 144
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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 25: 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.

Smimovegen 54

Nabolaget Bangsund - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🗣️ Bogna bru nordre Linje 680, 681, 781, 784	1 min 🚶 0.1 km
✈️ Namsos lufthavn	15 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	2 t 15 min 🚗

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 172 elever, 11 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	14 min 🚗 13.7 km
Grong videregående skole 265 elever	59 min 🚗 59.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

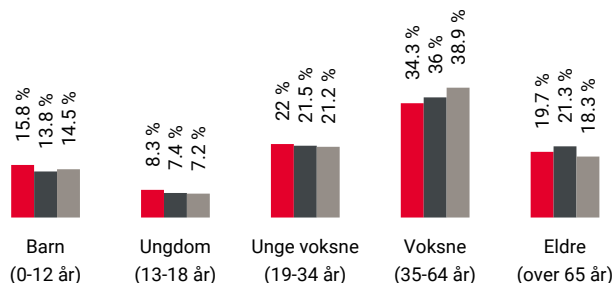
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 🚶 0.4 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 🚗 2.3 km

Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	2 min 🚶 0.1 km
--------------------------------	-------------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



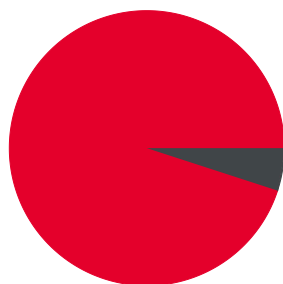
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

⚽	Bangsund stadion-balløkke	2 min	🚶
	Ballspill, fotball	0.2 km	
⚽	Håmyrveien balløkke	8 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	Træn Namsos	14 min	🚗
🚴	Care Namsos	14 min	🚗

Boligmasse



■ 95% enebolig

■ 5% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

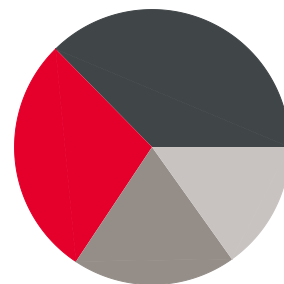
13 min 🚗



Apotek 1 Østre

13 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder

■ 37% 6-12 år

■ 19% 13-15 år

■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

■ Bangsund

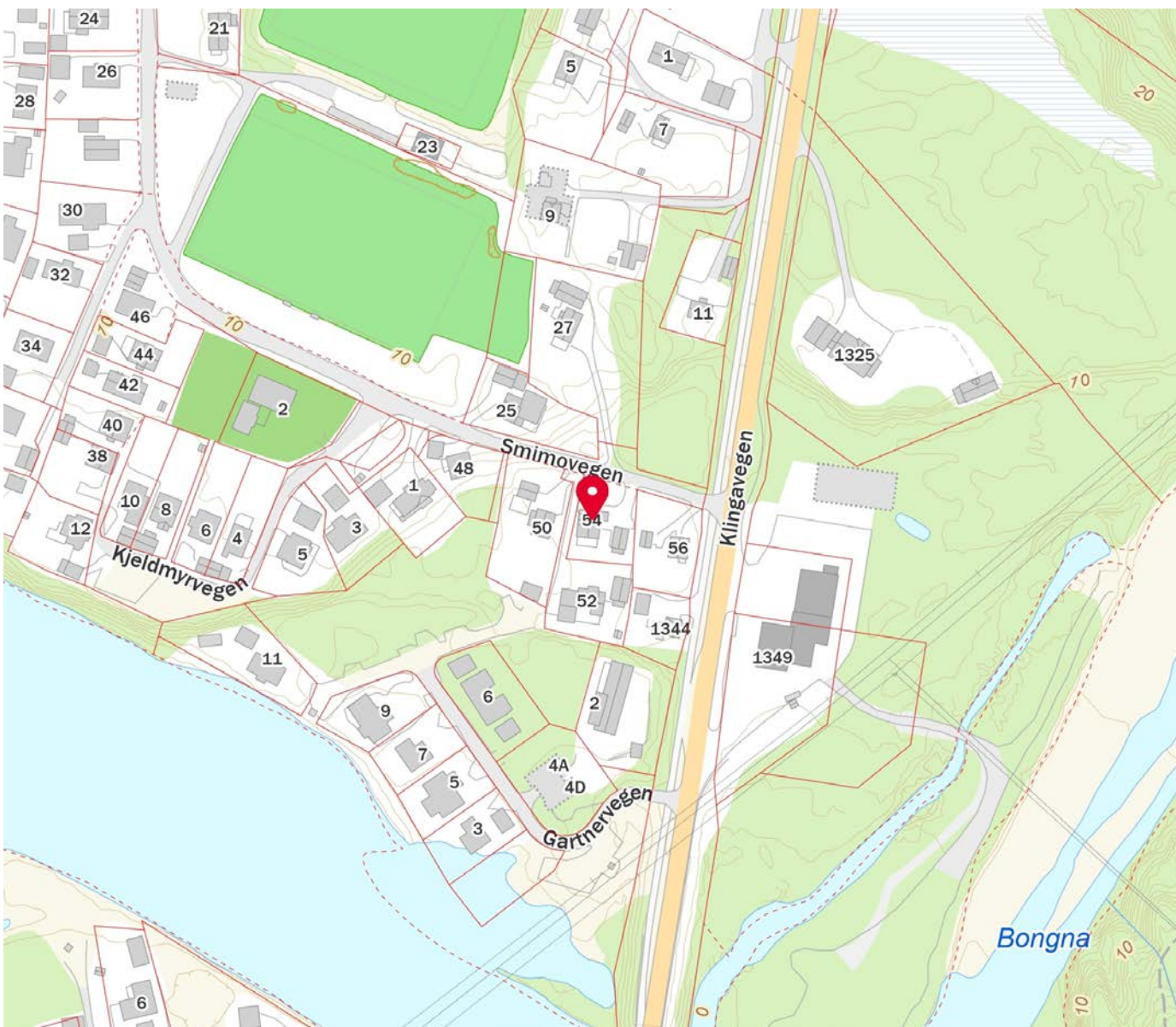
■ Namsos

■ Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



79

Stempelmerker kr. 10.00

Dagbok nr. 842 1948
21-4
Namdal Sorenskriverembete

L e i e k o n t r a k t

Undertegnede Jakob Saur som bortleier og Bjarne Skjelvan som leier har d.d. oprettet følgende kontrakt. Jeg, Jakob Saur, som eier av gården Bangsund gr.nr.³⁴(16) br.nr.1 i ^{Namsos}Klinga herred, Namsos tinglag, bortleier hermed til Bjarne Skjelvan en byggetomt på en leietid av 80 - otti år regnet fra 1. ste januar 1947.

Tomten har følgende grenser:

Mot syd går grensen til Odleiv Selnes, s tomt i 28 meter.

Mot vest går grensen etter Olav Hansen, s tomt i 24 meter.

Mot nord går grensen langs veien til Odleiv Selnes i 22 meter.

Mot øst etter grensen mot Collets eiendom i 32 meter.

Leieren plikter å holde gjærde rundt tomten.

I årlig avgift betaler leieren kr. 25,00 - femogtyvekroner pr. år, som erlegges ukrevet innen hvert års utgang og første gang innen utgangen av 1947.

Så lenge lån påkviler husene skal:

a/ Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

b/ Grunnavgiften ikke kunne forhøyes.

c/ Banken eller kommunen for tilfelle festededighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjennværende del av lånets tilbakebetalingstid. Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, for såvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er opført på tomten etter lovlig skjønn.

Bangsund den 3. april 1947.

Eier:
Jakob Saur
(sign.)

Leier:
Bjarne Skjelvan
(sign.)

Til vitterlighet:

Harrald Leknes, (sign.)

Karstein Skjelvan (sign.)

H. g. 1948

Tomten 166 mndm om (16) : Namsos

Dagboknr 10311 dato 14.12.77

Festekontrakten skal ikke utløpe så lenge det hviler lån til Husbanken og Namsos kommune (Husbankmidler) på eiendommen.

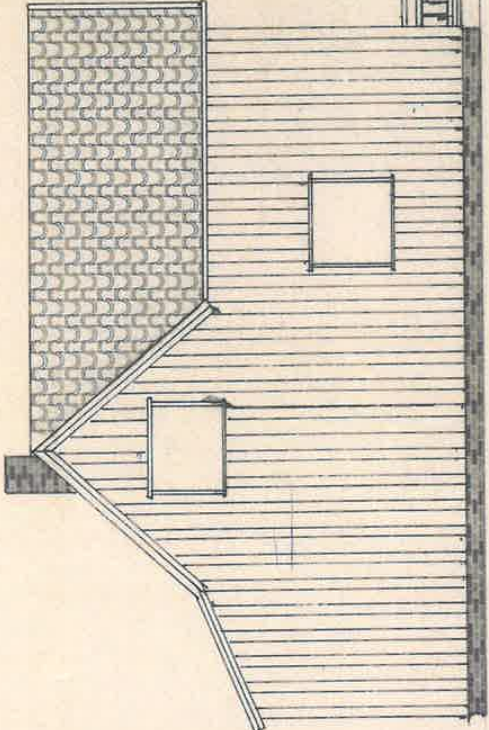
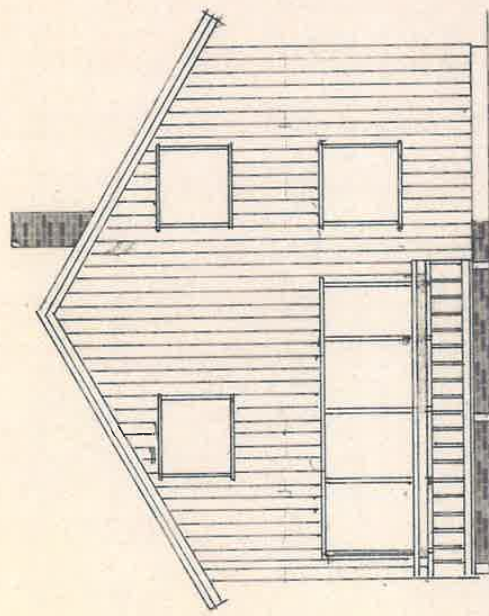
Bangsund, den /- 1977

Asbjørn Saur (s)
grunneier

Øivind Strandli (s)
fester

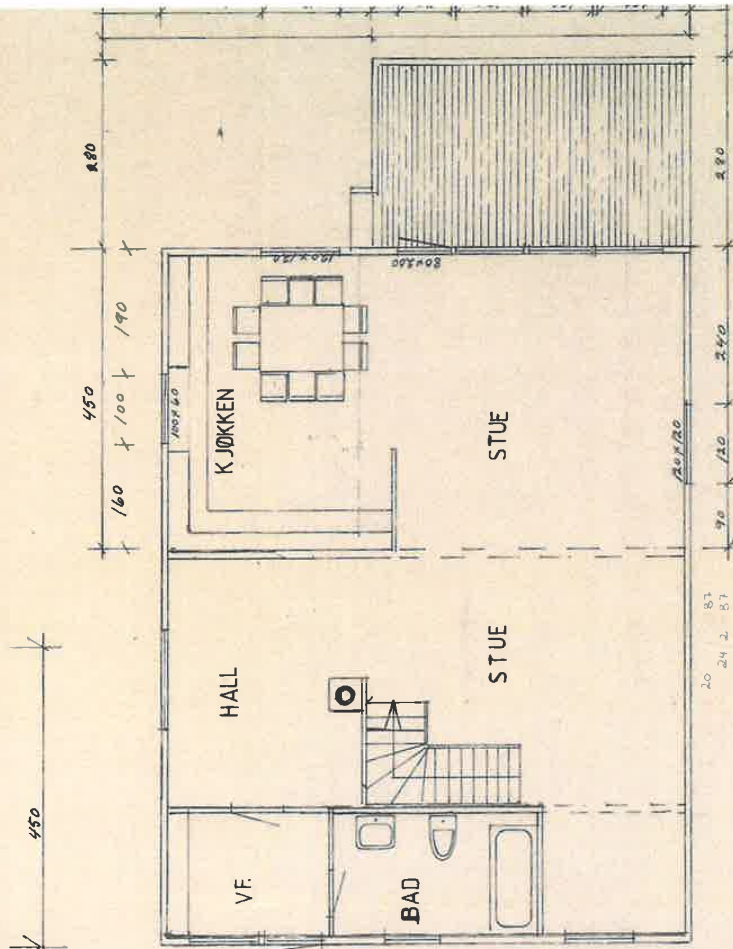
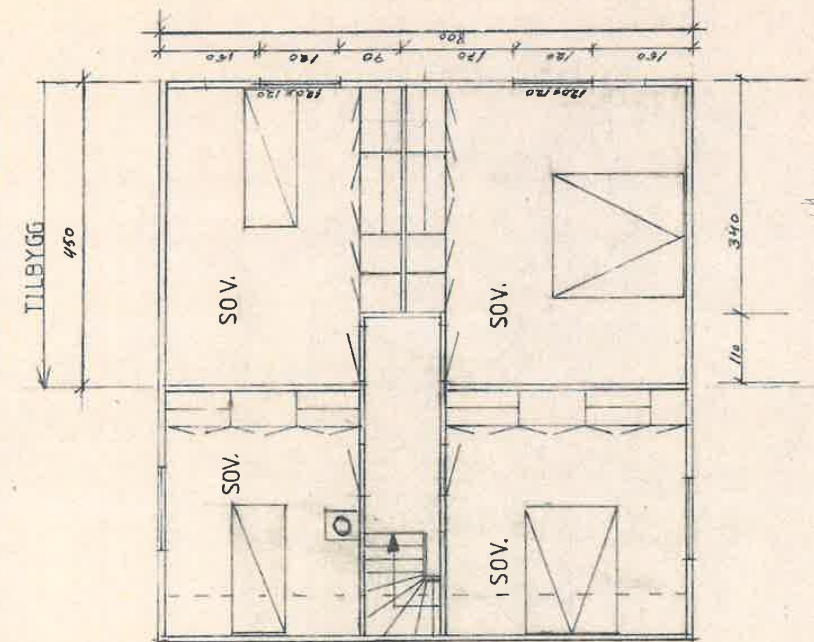
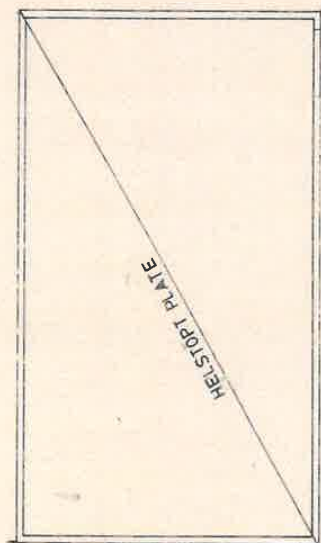
Til vittherlighet:

1. Olav Hanssen (s)
2. Emma Hanssen (s)

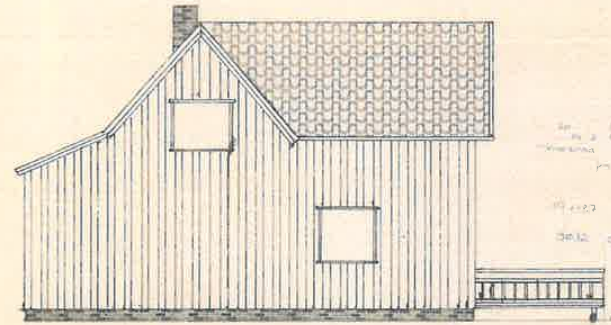
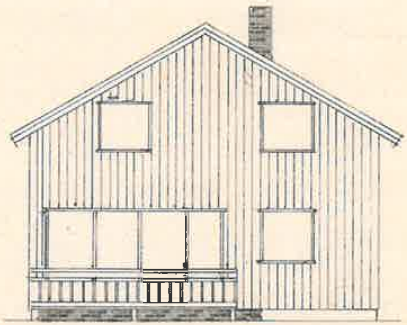
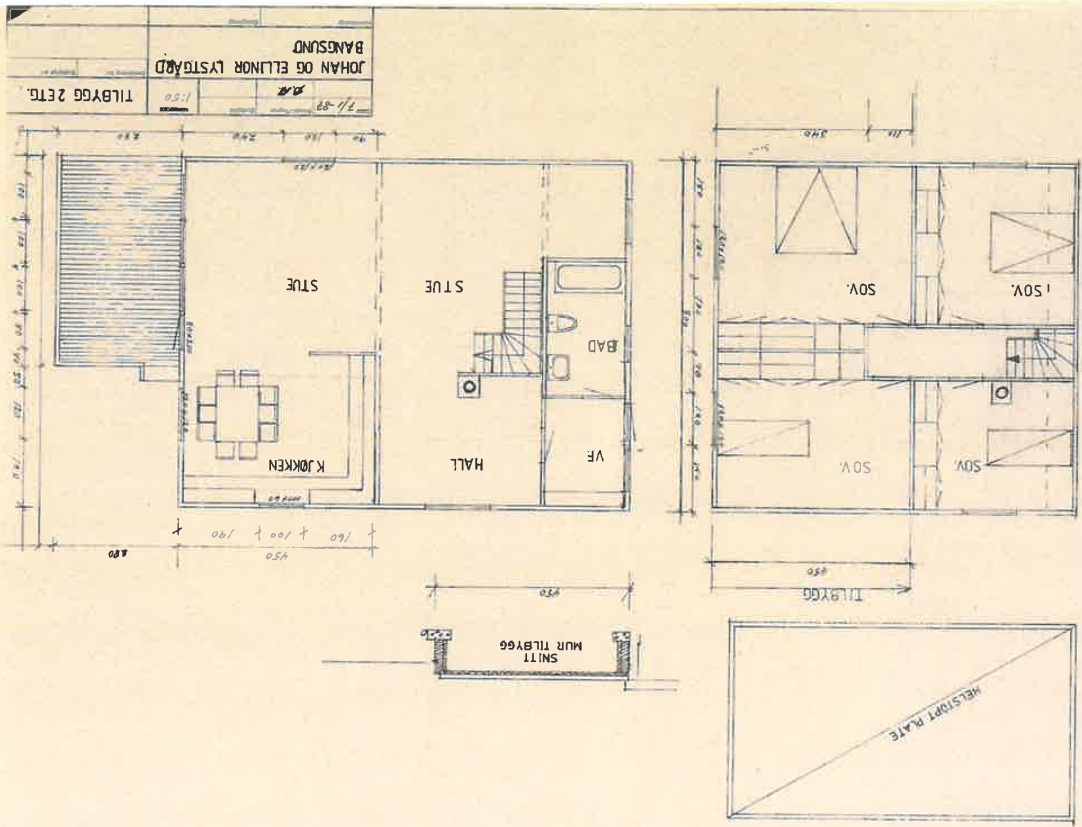


20 24 2 51
referens
191-87
5072 511

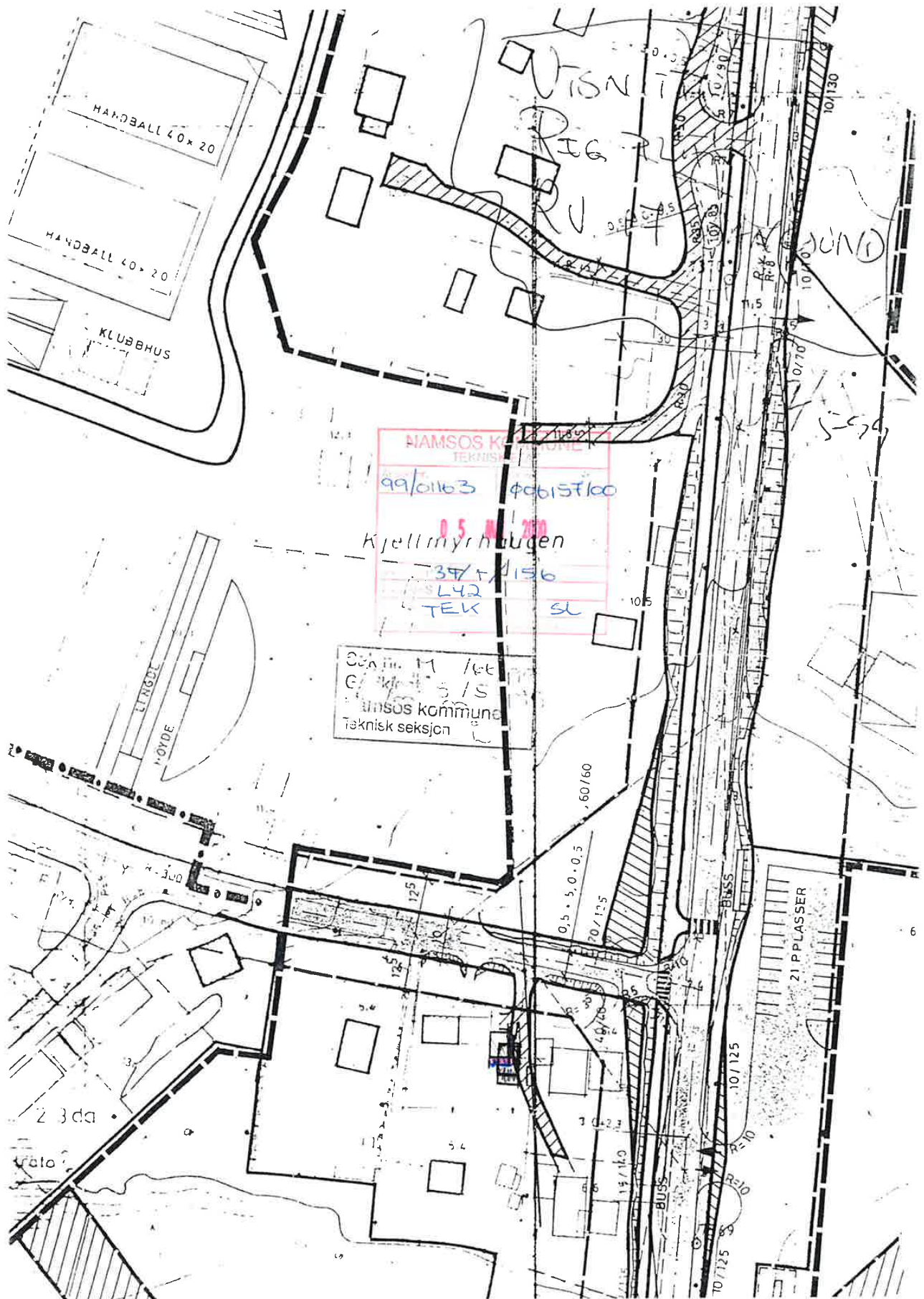
Date	Kontroll / Tegnet	Utskrevet	Skala
21-87	48-11	2	1:50
JOHAN OG ELLINOR LYSTGÅRD BANGSUND			Eksamens år TILBYGG
Tegning 5072			Skisse 511

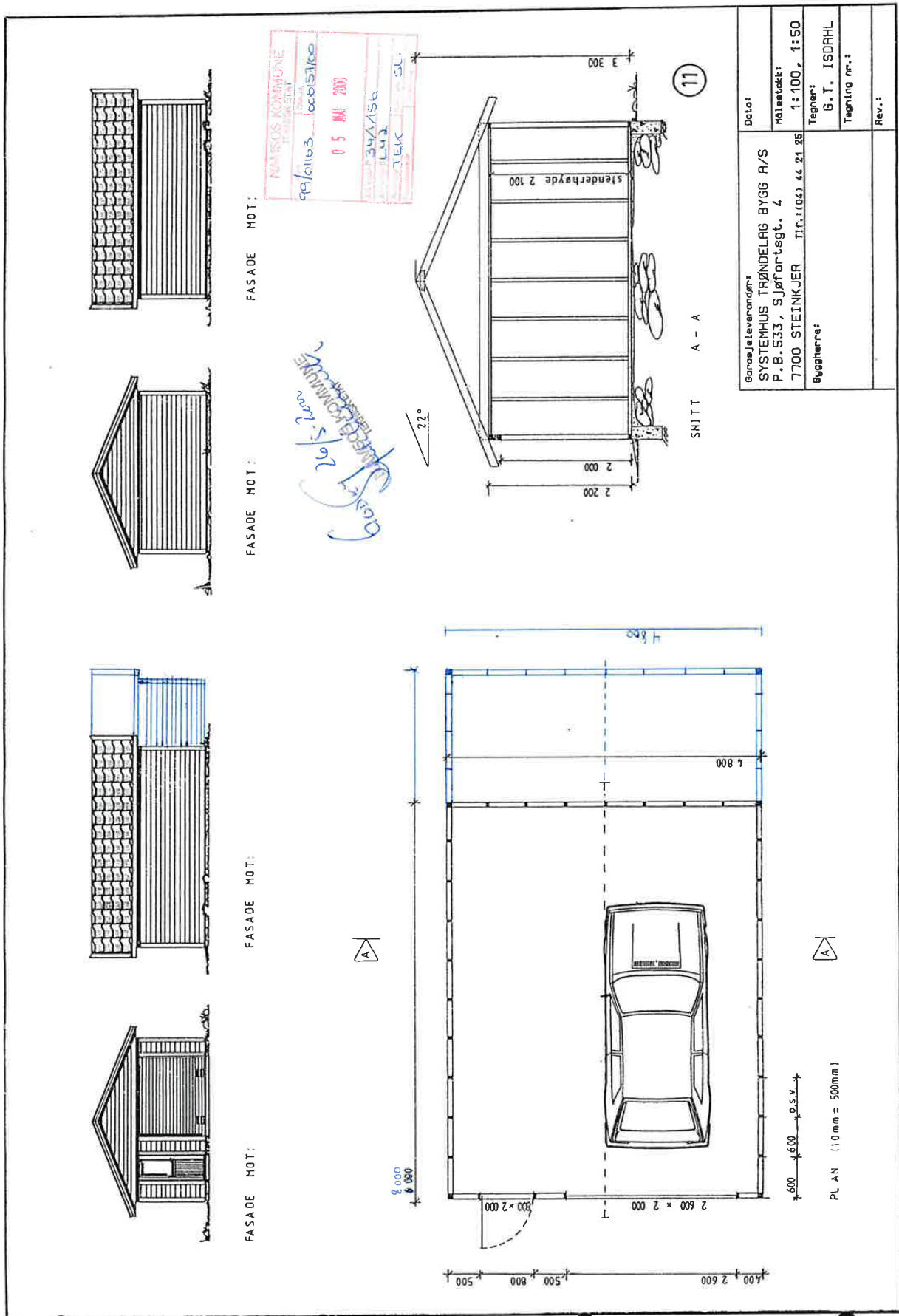


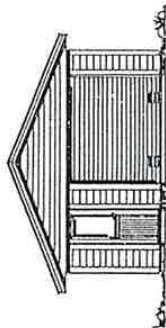
Sno 7/1-87		Kontor / Tegner	GA	Godkendt	1:50	TILBYGG 2. ETG.	
Johan og Ellinor Lystgård		Bangsund		Elevet for		Elevet for	
19. 4-87		5012		5011		34/4/86	



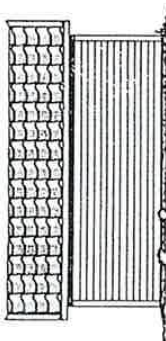
7/1-89	1:50	JOHAN OG ELLINOR LYSTGÅRD	TILBYGG
BANGSUND			



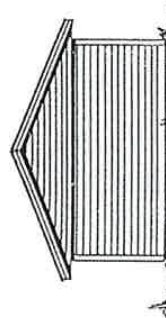




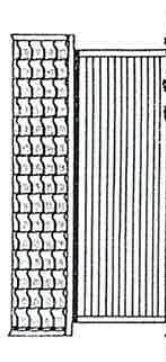
FASADE MOT:



FASADE MOT:

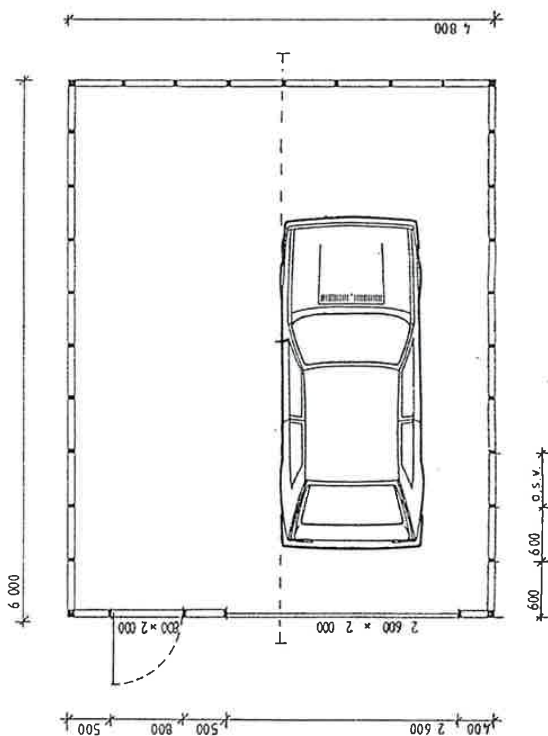


FASADE MOT:

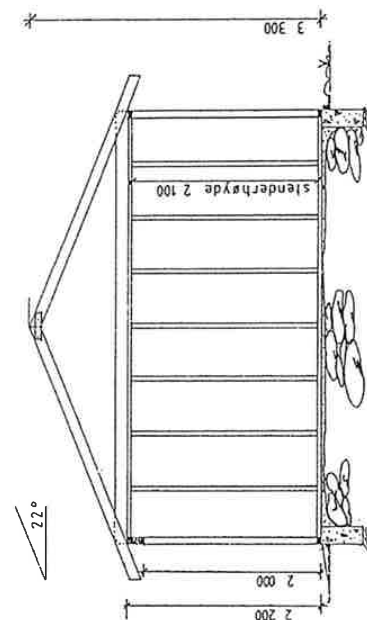


FASADE MOT:

Sak nr. 14 102/194
Godkjent 25/15 19/15
Namsos Kommune
Teknisk seksjon



PLAN (10 mm = 500 mm)



SNITT A - A

11

NAMSOS KOMMUNE
94/101463-4 005035/194
12 APR 1999
34/1/156
LHJ
STC
SL

Grossjuleleverandør:	Dato:
SYSTEMHUS TRØNDELAGE BYGG A/S	Målestokk:
P.B. 533, Sjøfartsgt. 4	1:100, 1:50
7700 STEINKJER TIC:104) 44 21 25	Tegner:
Byggherre:	G.T. ISDAHL
KAI KENNEDY SERNES	Tegning nr.:
SHILOVEGEN 54	Rev.:
4822 BANGSUND	



NAMSOS KOMMUNE

INGENIØRVESENET

Teknisk etat

LYSGÅRD, Johan
Smimovn. 40

7800 NAMSOS

Namsos, 18. April 1988

Vår ref. 00046/87/KT

Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR. 34 BNR. 1 FNR. 156.

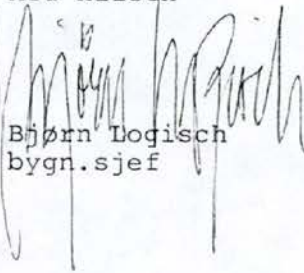
ARBEIDSSTED : Smimovegen 40, 7822 Bangsund
ARBEIDETS ART : Tilbygg og restaurering av eksisterende bolig.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Utvendig beis/maling.
2. Tilknytning av taknedløp til bunnledning.
3. Ferdigstillelse av bad.
4. Tak- og husstige anskaffes og monteres.
5. Brann/røkvarsler monteres.

Med hilsen


Bjørn Logisch
bygn.sjef


Kato Tausvik
Avd.ing.

Kopi: Namsos ligningskontor, her
Ansvarshavende Bjarne Aglen A.S



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 156**Adresse:** Smimovegen 54, 7822 BANGSUND**Referanse:** 1706240036

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6353
Avløp		8521
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4266

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 563 000,-.

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.

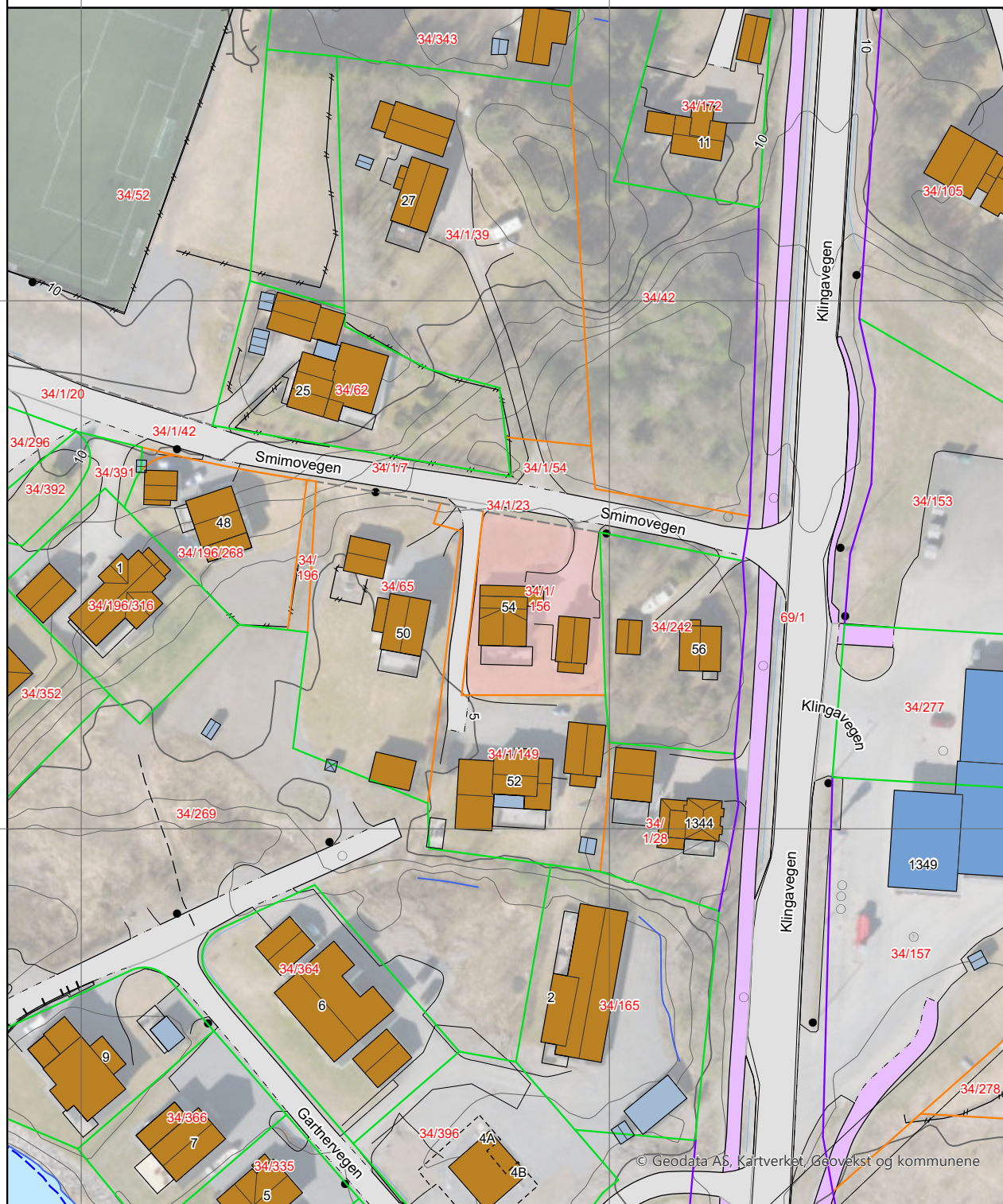
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/34/1/156/0

Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000
Dato: 14.5.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/34/1/156/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

..... Fiktiv grense

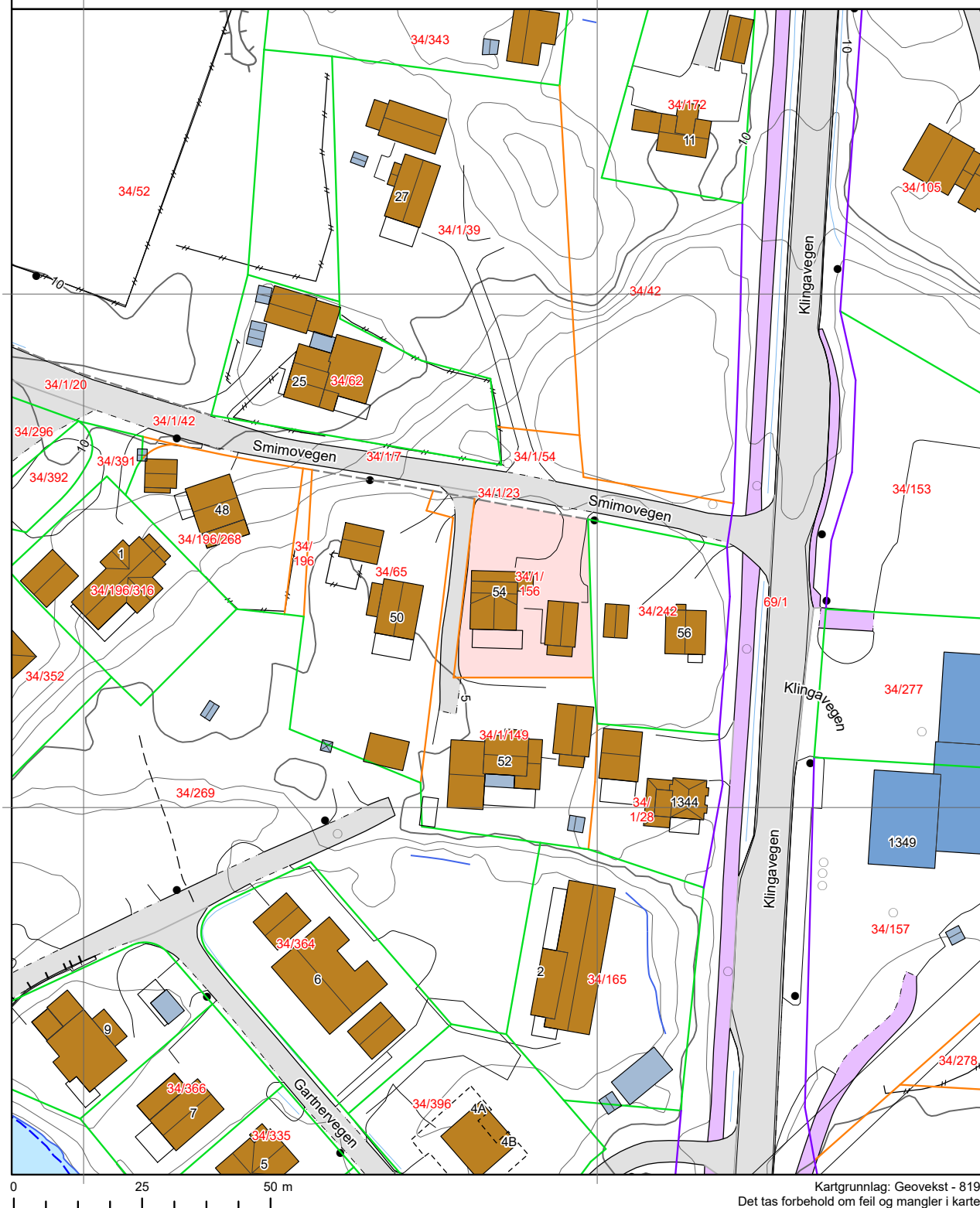
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 14.5.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

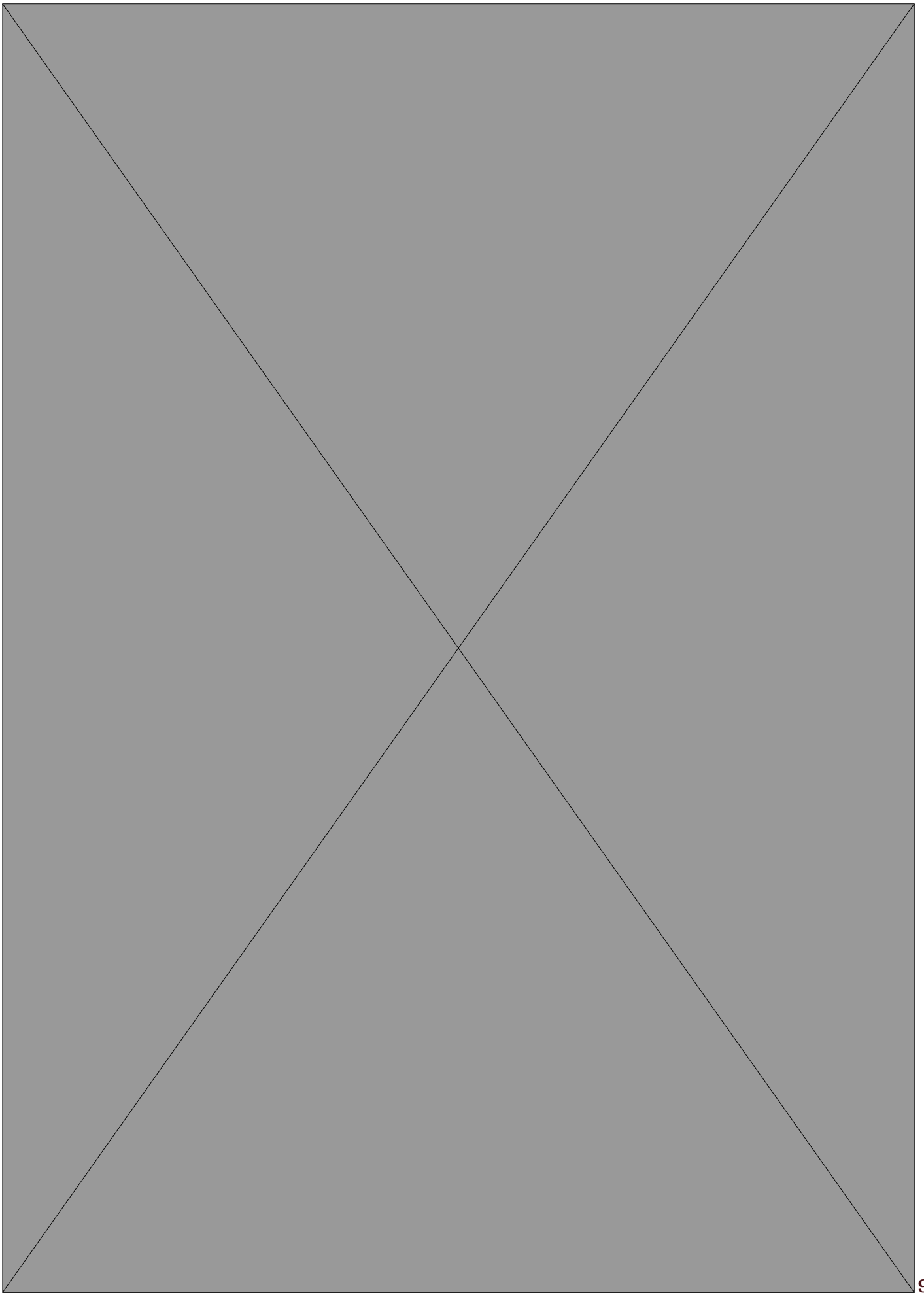
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Områderegulering for Bangsund

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 25.03.2023

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

Saksbehandling:

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

1. Planens hensikt

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Avgrensing

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

2.2. Krav om nærmere dokumentasjon

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

2.3. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader

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

2.4. Flom/skredfare for eksisterende byggetomter

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

2.5. Byggegrense mot sjø og vassdrag

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

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

2.6. Prinsipp for behandling av vassdrag

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

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

2.7. Tekniske planer

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

2.8. Eieform

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

2.9. Automatisk fredete kulturminner

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

2.10. Støy

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

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

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

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

2.11. Luftforurensning

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

2.12. Naturtypekartlegging

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

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

2.13. Terrenginngrep og fremmede arter

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

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

2.14. Frisiktsoner

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

2.15. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

2.16. Parkering

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

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

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

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA.

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

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

Sykkelparkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser for sykkel beregnes etter følgende norm:

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

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

2.17. Leilighetsstørrelser

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

2.18. Universell utforming

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

2.19. Estetikk og utforming

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

2.20. Energiforbruk

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

2.21. Vann og avløp

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

2.22. Renovasjon

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

2.23. Geotekniske forhold

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

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

3.1. Boligbebyggelse (felt B1-78)

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

3.1.1. Forhold til regulert byggegrense

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

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

3.1.2. Grad av utnytting og byggehøyde

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

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

3.1.3. Garasjer

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

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

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

3.2.1. BKS1 (Bangdalsbruket)

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

3.2.2. BKS2 (del av gartnertomta)

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

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

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

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

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

3.3. Fritidsbebyggelse (felt BFF på Naustholmen)

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

3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP)

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

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

Felt o_BOP2 på plankartet skal benyttes til barnehage.

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

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

3.5. Idrettsanlegg (felt BIA)

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

3.6. Energianlegg (felt BE1-3)

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

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

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

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

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

3.8. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11.1. BKB1a og b (bensinstasjonstomta)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11.2. BKB2 (gamlebutikken)

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

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

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

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

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

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

3.11.4. BKB4 (bedehuset)

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

3.11.5. BKB5 (eksisterende lager til Bangdalsbruket)

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

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

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

4.1. Veg (felt SV1-46)

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

4.2. Kjøreveg (felt SV 1-46)

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

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

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

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

4.4. Annen veigrunn, grøntareal (felt SVG1)

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

4.5. Holdeplass/plattform (felt SH1-)

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

4.6. Parkering (felt SPA1-2)

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

4.7. Telekommunikasjonsnett (felt STE)

Felt merket STE på plankartet kan benyttes til telekommunikasjonsnett.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Naturområde (felt GN)

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

5.2. Friområde (felt GF)

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

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

6.1. Landbruksformål (felt L)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Småbåthavn (felt VS1-3)

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

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

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

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

8.1. Båndlegging etter annet lovverk (H370)

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

8.2. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

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

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

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

8.3. Krav om felles planlegging (H810)

8.3.1. Fellesbestemmelser

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

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

8.3.2. H810_1 - detaljregulering (felt B60 og B61)

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

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

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

8.3.4. H810_3 - detaljregulering felt BKB2 (gamlebutikken)

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

8.3.5. H810_4 – detaljregulering av felt BKB4 og B78

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

8.3.6. H810_5 – detaljregulering av felt BKS1b

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

8.4. Hensynssone naturvern (§ 11-8 c)

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

8.5. Fareområder (§ 11-8 a)

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

9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

9.1. Midlertidig anleggsområde (#1)

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

9.2. Område som kan frigis etter kulturminneloven

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

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1. Før igangsettingstillatelse gis

10.1.1. Anleggsperioden

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

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

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

10.1.2. Utomhusplan for idrettshall

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

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

10.2. Før ferdigattest

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

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

10.2.2. Før ferdigattest for idrettshall

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

11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Smimovegen 54
7822 BANGSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre