



aktiv.

Fossbrennvegen 10, 7805 NAMSOS

**Fossbrenna - 2 stk. boligbygg
(1994) på ett plan på romslig eiet
tomt. Tidligere barnehage.
Renovering må påregnes.**



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 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 890,-
Total ink omk.: Kr 1 538 890,-
Selger: Namsos Kommune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977

Tomtstr.: 2266.3 kvm
Soverom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 559
Oppdragsnr.: 1706250140

2 stk. boligbygg a 137 kvm Tidligere barnehage Eiet tomt på ca. 2.266 kvm Renovering må påregnes

Velkommen til Fossbrennvegen 10.

2 stk. boligbygg på ett plan på romslig eiet tomt legges nå ut for salg.

Noen kvaliteter:

- Romslig eiet tomt på 2.266 kvm
- 2 stk. boligbygg på ett plan fra 1994
- Bygg 1: 137 kvm BRA
- Bygg 2: 137 kvm BRA

Bygget har tidligere vært benyttet som barnehage og selger opplyser at ny eier må søker bruksendring på eiendommen fra barnehage til boligformål. Det er også en rekkefølgebestemmelse (Opparbeidelse lekeplass) som må oppfylles ifbm med dette. Se eget punkt. vedr. regulering.

Renovering/ombygging må påregnes.

Spennende utviklings eiendom for den rette.

Velkommen til en spennende Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	30
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	67
Energiattest	69
Nabolagsprofil	72
Tegninger mottatt fra kommunen	75
Ferdigattest	79
Tinglyste erklæringer	80
Kommunale avgifter	85
Matrikkelkart og -rapport	86
Kommunal tilknytning	93
El-opplysninger fra Tensio	94
Siutasjonskart	95
Reguleringskart	98
Reguleringsbestemmelser	99
Lekeplass- nærmiljøanlegg- og grønnstrukturnorm for Namsos kommune	100
Budskjema	120

Fossbrennvegen 10

Om boligen

Areal

Bygg 1 : 137 kvm

Bygg 2: 137 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Opprinnelige OL brakker som er sammenslått og benyttet som barnehage.

Undertegnende har med bakgrunn i dette kun valgt å oppgi Eksternt bruksareal / bruksareal for bygningen.

Det er ikke samsvar mellom romfordeling / benevnelser av rom i byggegodkjente tegninger slik bygningen fremstår i dag. Benevnelser av enkelte rom er derfor omtalt som rom1, rom 2 osv. Det er kun våtrom med innredning som er vurdert og beskrevet som bad/wc ol.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2266.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 266,3 kvm.

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.

Eiendommens grunnforhold er ikke kontrollert eller analysert. Selger gir ingen garantier knyttet til forurensing i grunn, forhold av arkeologisk interesse, eller grunnforholdene i sin alminnelighet som kan ha praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde i Fossbrenna. Avstand til Namsos sentrum ca 3,5 km. Avstand til Kleppen med skole, barnehage, idrettshall, svømmehall med mere ca 1,5 km. Avstand til Olav Dun Vgs ca. 2 km.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Menighetshus på andre siden av vegen.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.2 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.1 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.6 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.3 km
Olav Duun videregående skole 1.4 km

Skolekrets

Høknes

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Barnehage bygg 1:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger.

Vinduer: Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har hovedytterdører med glass og malt balkongdør i tre med glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er et trebjelkelag.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1994.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold: Terrengtet rundt bygningen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Barnehage bygg 2:

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har ytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags

glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er et trebjelkelag.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1994.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold: Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

TG2

Taktekking:

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

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag:

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft:

Det registreres skjeggkre på loftet, omfanget av aktivitet ble ikke undersøkt nærmere. Isolasjon på kaldtloftet mangler i et begrenset område. Dette har forårsaket fukt / kondens på feil side av dampnett folie ned mot oppholdsrom.

Det er enkelte fuktmerker forårsaket av kondens fra ventilasjonsrør oppe på loftet.

Den ene loftsluken lar seg ikke lukke på en forsvarlig måte.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser må utføres for å få kartlagt omfang av aktivitet etter skjeggkre.

Årsak til kondens må utbedres for å unngå at skader oppstår i takkonstruksjon og tilliggende bygningsdeler.

Avvik på loftsluke må utbedres.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

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

Ytterligere undersøkelser av etasjeskille fra krypkjeller anbefales for full visshet rundt tilstand mtp. mulige skjulte skader.

Krypkjeller:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Utvendig luke til krypkjeller er boltet fast, ingen tilrettelagt mulighet for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Med utgangspunkt i avvik registrert i krypkjeller under Bygg 2 er det en overhengende fare for skader i krypkjeller. Ytterligere undersøkelser for å stadfeste tilstand og omfang av skader må utføres.

Andre innvendige forhold:

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Armaturer mm. har usikker tilstand.

Konsekvens/tiltak: Tiltak, alternativt en utskifting av innredning er påregnelig.

Armaturer mm. må kontrolleres nærmere / funksjon testes for full visshet rundt tilstand.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Klosett er frakoblet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør monteres.

Tilstand på wc må undersøkes nærmere.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det blir opplyst at det tidvis har vært problemer med frosne vannrør.

Enkel test av anlegget er ikke utført, avstengt vanntilførsel. Hovedstoppekran er ikke testet.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør:

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

Enkel funksjonstest er ikke utført pga. stengt vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Andre installasjoner:

Anlegget er ikke kontrollert / vurdert.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser av kvalifisert personell er påregnelig for å stadfeste tilstand på det etablerte anlegget.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser / vurdering av drenering anbefales ifb. med en inspeksjon av krypkjeller.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

TG3

Veggkonstruksjon:

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er omfattende råteskader i fasade mot sør.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes

ut. Omramming og dekkbord med råteskader må skiftes.

Dører:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det mangler dører i enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

1. Etasje - Bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har belegget på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i innvendig tak. Utstyrt med servantskap, wc og åpen dusjløsning.

Lokalt fall på gulv til sluk. Panelovn. Frakoblet ventilasjon.

Høy slitasje, blant annet med skader i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

1. Etasje - Bad 2 - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har belegget på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servantskap, wc og åpen dusjløsning. Frakoblet ventilasjon. Ikke tilfstedrekkelig fall på gulvet til plastsluk. Panelovn.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak: Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

TGIU

Terrengforhold:

Terrenget rundt bygningen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomte når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lovlighet:

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløseter, datert 22.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Bygg 1:

2 vindfang, 2 ganger, 2 bad, toalettrom, 9 rom.

Bygg 2:

2 vindfang, gang, toalettrom, 8 rom.

Standard

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har trepanel malt trepanel og malte plater.

Innvendig tak har himlingsplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløseter, datert 22.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Romslig parkering på egen tomt.

Diverse

Bygget har tidligere vært benyttet som barnehage og selger opplyser at ny eier må søker bruksendring på eiendommen fra barnehage til boligformål. Det er også en rekkefølgebestemmelse (Opparbeidelse lekeplass) som må oppfylles ifbm med dette. Se eget punkt. vedr. regulering.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport for eiendommen. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers risiko og ansvar.

Da dette er salg av næringseiendom forutsettes at kjøper er profesjonell og at kjøper utfører de nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Det oppfordres til grundig gjennomgang av utarbeidet salgsoppgave som kan lastes ned fra nett eller fås hos megler.

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk fagkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 22.11.2022 - ingen merknad.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 500 000

Omkostninger kjøper

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 890 (Omkostninger totalt)

55 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 538 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 555 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 558 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 775 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr.

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

Kommunale avgifter vil øke ved endret bruk til f.eks boligformål. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Informasjon om eiendomsskatt

Da dette har vært en kommunal barnehage, så er det ikke beregnet eiendomsskatt.

Denne vil bli beregnet i løpet av

2026, og faktureres fra og med 01.01.2027.

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner

70 % av overskytende beløp

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 559 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/18/559:

22.05.1980 - Dokumentnr: 4274 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:80

01.01.2018 - Dokumentnr: 90069 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 766600 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1977 - Dokumentnr: 4051 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2016 - Dokumentnr: 921929 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Overenskomst om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2019 - Dokumentnr: 204206 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Overenskomst om tillatelse til å legge kabel (gjelder ikke inntakskabler)

Overført fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:80

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2025 - Dokumentnr: 1325592 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festenr: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:80 Fnr:452 Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen (barnehage) datert 14.12.1994.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.1994.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, denne eiendommen er registrert som "Bygning, annen kjent type" Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Fossbrenna kan sees hos megler.

Selger opplyser at ny eier må søker bruksendring på eiendommen fra barnehage til boligformål.

Fossbrennvegen 10:

For utbygging av Fossbrennvegen 10 stilles det krav om detaljregulering. Det skal i forbindelse med detaljreguleringen sikres med rekkefølgebestemmelse at lekeplass ved Harravegen (omfattes av reguleringsplan «Fossbrenna») bygges i tråd med vedtatt lekeplassnorm, jmf. Bestemmelse § 2.4:

2.1 Boligbebyggelse

§2.4 Områder for boligbebyggelse Eksisterende bebygde tomter, uten reguleringsplan, bebygges og videreutvikles innenfor kommuneplanens generelle rammer i bestemmelsenes kap. 1.

Før det kan gis brukstillatelse for område B16 skal det sikres lekeplass ved Harravegen, innenfor reguleringsplan "Fossbrenna", utbygges i tråd med gjeldende lekeplassnorm. Dette skal følges opp i detaljregulering av B16.

Del av B18 som omfattes av dyrkamark kan kun benyttes som kolonihage, andelslandbruk eller lignende som ikke forringer dyrkajorda.

Videre vil kapittel 1 Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel legge føringer for innhold i detaljreguleringen. En detaljregulering vil også stille krav om geoteknisk vurdering.

Lekeplass i Harravegen skal utarbeides i tråd med lekeplassnormen som følger kommuneplanens arealdel. Lekeplassnormen ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Området ved Harravegen er på omtrent 1 mål og tenkes en funksjon som kvartalslekeplass.

Kjøpers risiko og ansvar.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Selger opplyser at eiendommen som idag er regulert til barnehage . Ny eier må søke bruksendring til boligformål. Når dette er utført kan eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller

blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.01.2026











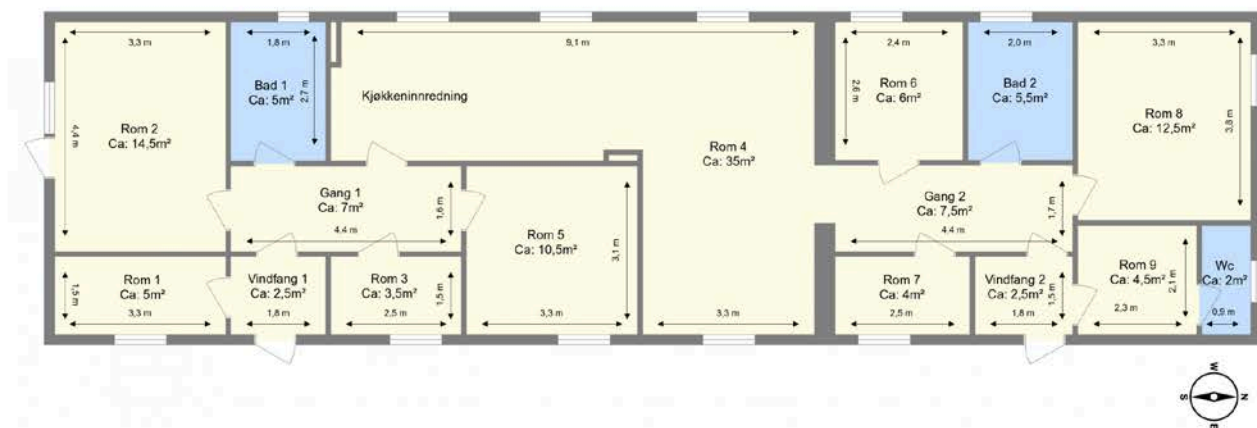






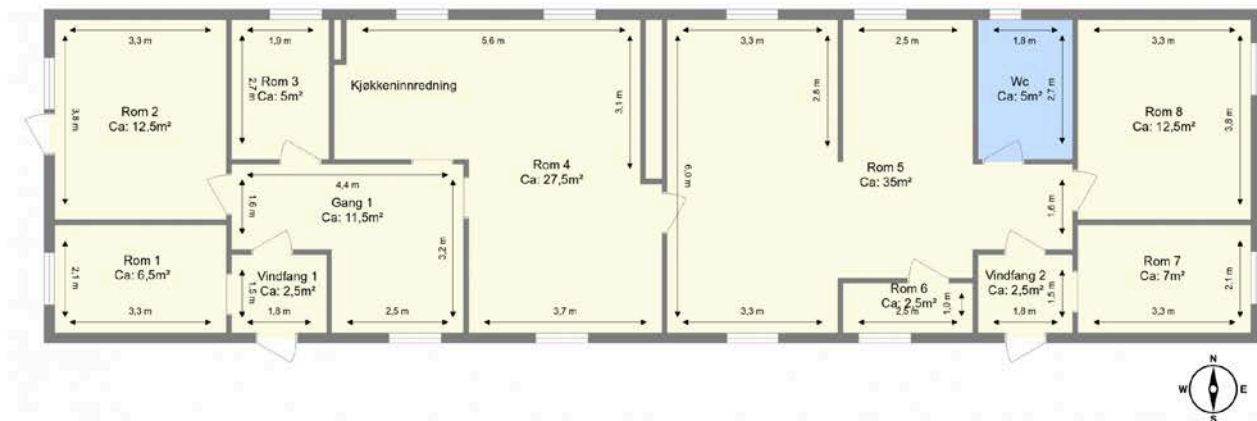
Fossbrennvegen 10

Bygg 1



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.

Fossbrennvegen 10 Bygg 2



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.

Vedlegg

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Tilstandsrapport



Bygg 1



Bygg 2



Fossbrennvegen 10 , 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 559

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 0 m²



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 19224-1356

Referansenummer: TF3485

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



**TAKST-
FORUM
TRØNDELAG**

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygg 2 - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har ytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen fyllingsdører. Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og wc. Luftelyre i vindu, ventil i tak. Plastsluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Brann/varslingsanlegg er avslått. Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1994. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Bygg 1 - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger. Bygningen har trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har hovedytterdører med glass og malt balkongdør i tre med glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen fyllingsdører. Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv, malte plater og panelplater på vegger. Utstyrt med wc. Luftelyre i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannstanken er på 198 liter. Brann/varslingsanlegg er avslått. Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1994. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget rundt bygningen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bygg 1

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

Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

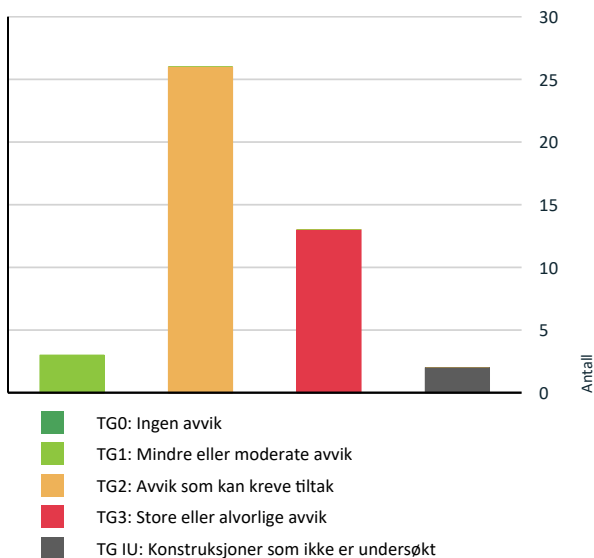
Bygg 2

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

Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

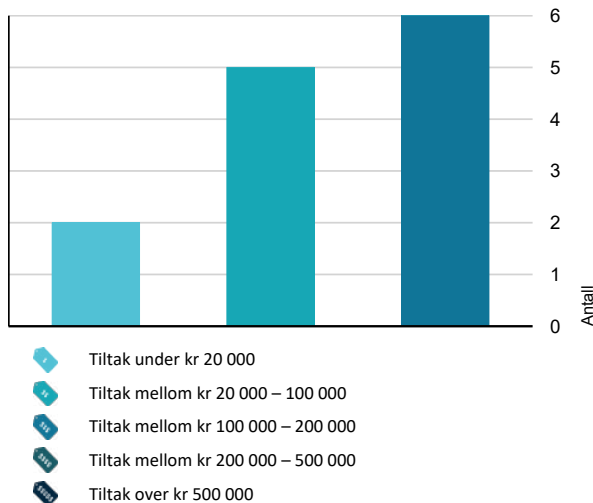
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er rom i bygningene som er utstyrt med servanter / uttak for vann/avløp uten at disse har blitt vurdert spesielt i rapporten. En enkel funksjonstest har ikke vært mulig pga. stengt vanntilførsel med usikker tilstand på enkelte komponenter.

Det anbefales ytterligere undersøkelser vedr. tilstand og funksjon på bygningsdeler som vann/avløp, elektriske anlegg og ventilasjon. Brannvarsling / alarmsentral er frakoblet og ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å stadfeste tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Bygg 1

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Bygg 2

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Tilstandsrapport

BYGG 1



Byggeår
1994

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse

Har blitt benyttet som barnehage

Standard

Bygning oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er omfattende råteskader i fasade mot sør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Råteskader i kledning / fasade

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevgkre på loftet, omfanget av aktivitet ble ikke undersøkt nærmere.

Isolasjon på kaldtloftet mangler i et begrenset område. Dette har forårsaket fukt / kondens på feil side av dampnett folie ned mot oppholdsrom.

Det er enkelte fuktmerker forårsaket av kondens fra ventilasjonsrør oppe på loftet.

Den ene loftsluken lar seg ikke lukke på en forsvarlig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å få kartlagt omfang av aktivitet etter skjevgkre.

Årsak til kondens må utbedres for å unngå at skader oppstår i takkonstruksjon og tilleggende bygningsdeler.

Avvik på loftsluke må utbedres.



Ingen symptomer på lekkasjer rundt gjennomføringer i taket.



Kondens ifb. med ventilasjonsrør.

TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Omramming og dekkbord med råteskader må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vindu i dårlig tilstand.

! TG 3 Dører

Bygningen har hovedytterdører med glass og malt balkongdør i tre med glass.

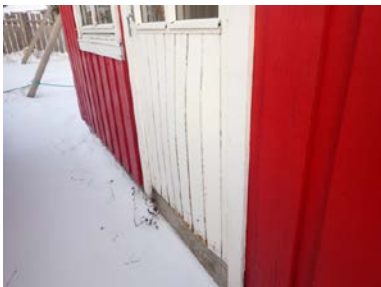
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i dør.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har trepanel malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere undersøkelser av etasjeskille fra krypkjeller anbefales for full visshet rundt tilstand mtp. mulige skjulte skader.

! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig luke til krypkjeller er boltet fast, ingen tilrettelagt mulighet for inspeksjon på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Med utgangspunkt i avvik registrert i krypkjeller under Bygg 2 er det en overhengende fare for skader i krypkjeller. Ytterligere undersøkelser for å stadfeste tilstand og omfang av skader må utføres.



Luke til krypkjeller lot seg ikke fjerne på en forsvarlig måte.

! TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det mangler dører i enkelte dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendige dører i dårlig tilstand. Dører mangler i enkelte karmen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Armaturer mm. har usikker tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak, alternativt en utskifting av innredning er påregnelig.

Armaturer mm. må kontrolleres nærmere / funksjonstestes for full visshet rundt tilstand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i innvendig tak. Utstyrt med servantskap, wc og åpen dusjløsning. Lokalt fall på gulv til sluk. Panelovn. Frakoblet ventilasjon.

Høy slitasje, blant annet med skader i tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av badet.



Skader i gulvbelegg.

1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilleggende rom mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har belegget på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servantskap, wc og åpen dusjløsning. Frakoblet ventilasjon. Ikke tilfredsstillende fall på gulvet til plastsluk. Panelovn.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilliggende rom mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.



Ingen symptomer på skadelig fukt i kontrollert sted.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegget på gulv, malte plater og panelplater på vegger. Utstyrt med wc. Luftelyre i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Klosett er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk bør monteres.

Tilstand på wc må undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det blir opplyst at det tidvis har vært problemer med frosne vannrør.

Enkel test av anlegget er ikke utført, avstengt vanntilførsel. Hovedstoppekran er ikke testet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Enkel funksjonstest er ikke utført pga. stengt vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ventilasjonsanlegg montert på kaldtloft.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

! TG 2 Andre installasjoner

Brann/varslingsanlegg er avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke kontrollert / vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av kvalifisert personell er påregnelig for å stadfeste tilstand på det etablerte anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1994 Ingen vensentlige endringer siden byggeår.

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

Ukjent

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremlagt dokumentasjon for installasjon av tørkevifter 29.03.04.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser / vurdering av drenering anbefales ifb. med en inspeksjon av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Sprekkdannelse i grunnmur.

Terengforhold

Terrenget rundt bygningen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

BYGG 2



Byggeår

1994

Kommentar

Ferdigattest

Anvendelse

Har blitt benyttet som barnehage

Standard

Bygning oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflater / fasade bør overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på mønebjelke i metall. Adkomst til loftet er via 2 luker med nedfellbare stiger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjon på kaldtloftet er mangelfull i enkelte områder.

Den ene loftsluken lar seg ikke lukke på en forsvarlig måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Loftet bør rengjøres, isolasjon føres tilbake der dette er mangelfullt.

Avvik på loftsluke må lukkes.



Ingen symptomer på lekkasjer ved gjennomføringer i taket.



Det er etablert tilstrekkelig lufting av konstruksjonen ved raft

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører i tre med 2-lags glass og balkongdør i tre med 2-lags glass.

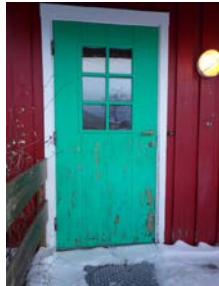
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



God synlig slitasje i dører, vedlikeholdsbehov.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

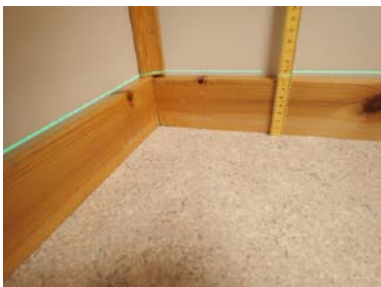
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i etasjeskille over 30 mm gjennom rommet.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er avvik:

Det er registrert omfattende fuktskader i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskader i krypkjeller



Det måles skadelig fukt i tiliggende konstruksjoner / etasjeskille.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det mangler dører i enkelte dørkarmer.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitasje i dører, dører i enkelte karmer mangler.

TG 2 Andre innvendige forhold

Enkel kjøkkeninnredning i rom 4 med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er i enkelte rom servanter / tapperarmaturer som ikke var mulig og kontrollere / funksjonsteste under befaringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Armaturer mm. har usikker tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak, alternativt en utskifting av innredning er påregnelig.

Armaturer mm. må kontrolleres nærmere / funksjon testes for full visshet rundt tilstand.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger og takplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og wc. Luftelyre i vindu, ventil i tak. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Rommet har en del slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tiltak på innredning og overflater må påregnes.



Oversiktsbilde av toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Det blir opplyst at det tidvis har vært problemer med frosne vannrør.

Enkel test av anlegget er ikke utført, avstengt vann tilførsel. Hovedstoppekran er ikke testet.

Det drypper fra koblingsboks for tappearmatur i rom omtalt som "Rom 3"

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Drypplekkasje fra koblingsboks må stanses, anses som strakstiltak for å unngå fukt / vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stengt vanntilførsel, men det registreres likevel en liten lekkasje for uttak på tapperamatur i rom 3.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Enkel funksjonstest er ikke utført pga. stengt vanntilførsel.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Balansert ventilasjonsanlegg fungerer ikke/er utkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Balansert ventilasjonsanlegg må skiftes/utbedres av fagfolk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ventilasjonsaggregat plassert på kaldtloft.

TG 3 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er rust / korrosjonskader i bereder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny bereder må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i varmtvannstank.

TG 2 Andre installasjoner

Brann/varslingsanlegg er avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke kontrollert / vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av kvalifisert personell er påregnelig for å stadfeste tilstand på det etablerte anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994

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

Tilstandsrapport

3. **Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

! TG IU Terrenghorhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Det anmerkes at ventiler i grunnmur ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Ventiler i grunnmur utsatt til for tilsig av overflatevann.

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

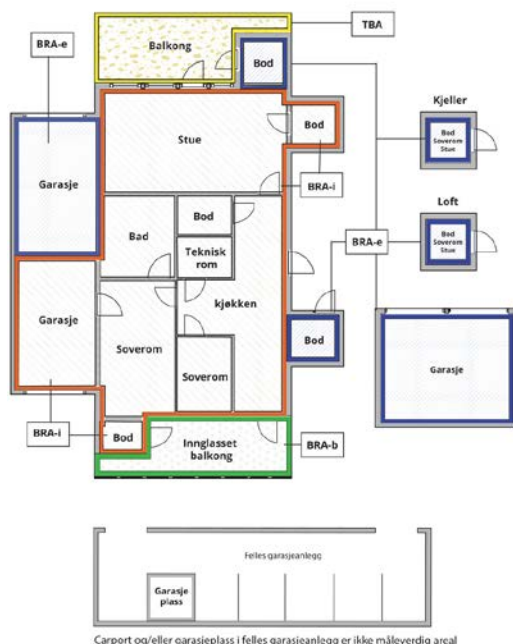
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bygg 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		137		137	
SUM		137			
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vindfang 2, gang, gang 2, bad, bad 2, toalettrom, rom 1, rom 2, rom 3, rom 4, rom 5, rom 6, rom 7, rom 8, rom 9		

Kommentar

Opprinnelige OL brakker som er sammenslått og benyttet som barnehage. Undertegnende har med bakgrunn i dette kun valgt å oppgi Eksternt bruksareal / bruksareal for bygningen.

Det er ikke samsvar mellom romfordeling / benevnelse av rom i byggegodkjente tegninger slik bygningen fremstår i dag. Benevnelse av enkelte rom er derfor omtalt som rom1, rom 2 osv. Det er kun våtrom med innredning som er vurdert og beskrevet som bad/wc ol.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bygg 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		137		137	
SUM		137			
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, vindfang 2, gang, toalettrom, rom 1, rom 2, rom 3, rom 4, rom 5, rom 6, rom 7, rom 8		

Kommentar

Opprinnelige OL brakker som er sammenslått og benyttet som barnehage. Undertegnende har med bakgrunn i dette kun valgt å oppgi Eksternt bruksareal / bruksareal for bygningen.

Det er ikke samsvar mellom romfordeling / benevnelse av rom i byggegodkjente tegninger slik bygningen fremstår i dag. Benevnelse av enkelte rom er derfor omtalt som rom1, rom 2 osv. Det er kun våtrom med innredning som er vurdert og beskrevet som bad/wc ol.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det har ikke blitt gjennomført tilbygg / ombygging ut fra byggegodkjente tegninger datert 27.06.2011.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Frode Kvaløssæter	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	559		0	2266.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fossbrennvegen 10

Hjemmelshaver

Namsos Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	05.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.01.2026		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	20.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Knut Ove Lillemoen

Boligen

Fossbrennvegen 10

7805 Namsos

5007-18/559/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

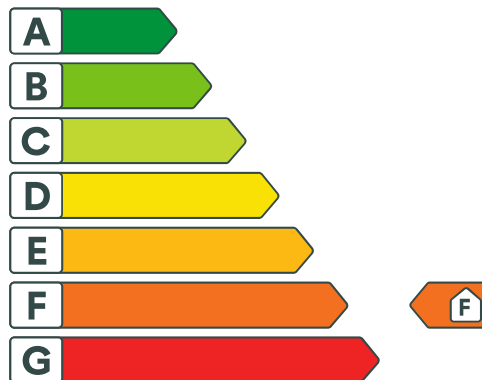
♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Eiendommen selges av fullmektig. Fullmektig har ikke vært daglig bruker av eiendommen og har ikke slik kunnskap om eiendommen.



Adresse Fossbrennvegen 10, 7805 NAMSOS	
Dato for energimerking 21.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-247984
Bygningstype Boligblokker	Byggsnummer —
Gårdsnummer 18	Bruksnummer 559
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår 1994	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 137,0 m²	Oppvarmet bruksareal 137,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjón Naturlig ventilasjón	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
260,22 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
326,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 759 kWh



Fossbrennvegen 10, 7805 NAMSOS



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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.

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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Nabolagsprofil

Fossbrennvegen 10 - Nabolaget Fossbrenna - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fossbrenna Linje 609, 783	2 min 0.1 km
Namsos lufthavn	6 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	5 min 2.1 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	18 min 1.6 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	5 min 2.3 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	16 min 1.4 km

«Jeg digger dette nabolaget, er ikke noe problem å spørre om å få låne ting, naboene er hjelpsomme og hyggelige.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

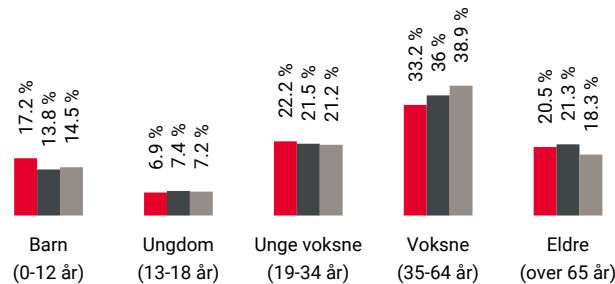
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossbrenna	771	345
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fossbrenna barnehage (1-5 år) 17 barn	0 min 0 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 1.1 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	20 min 1.8 km
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	6 min 2.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

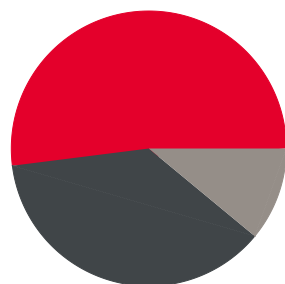
⚽ Lilleenget balløkke, Fossbrenna 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Kleppen idrettspark 15 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1.1 km

🚲 Care Namsos 7 min 🚗

🚲 Træn Namsos 8 min 🚗

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 37% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

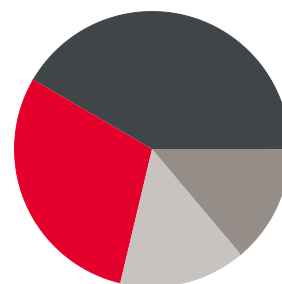
7 min 🚗



Apotek 1 Østre

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



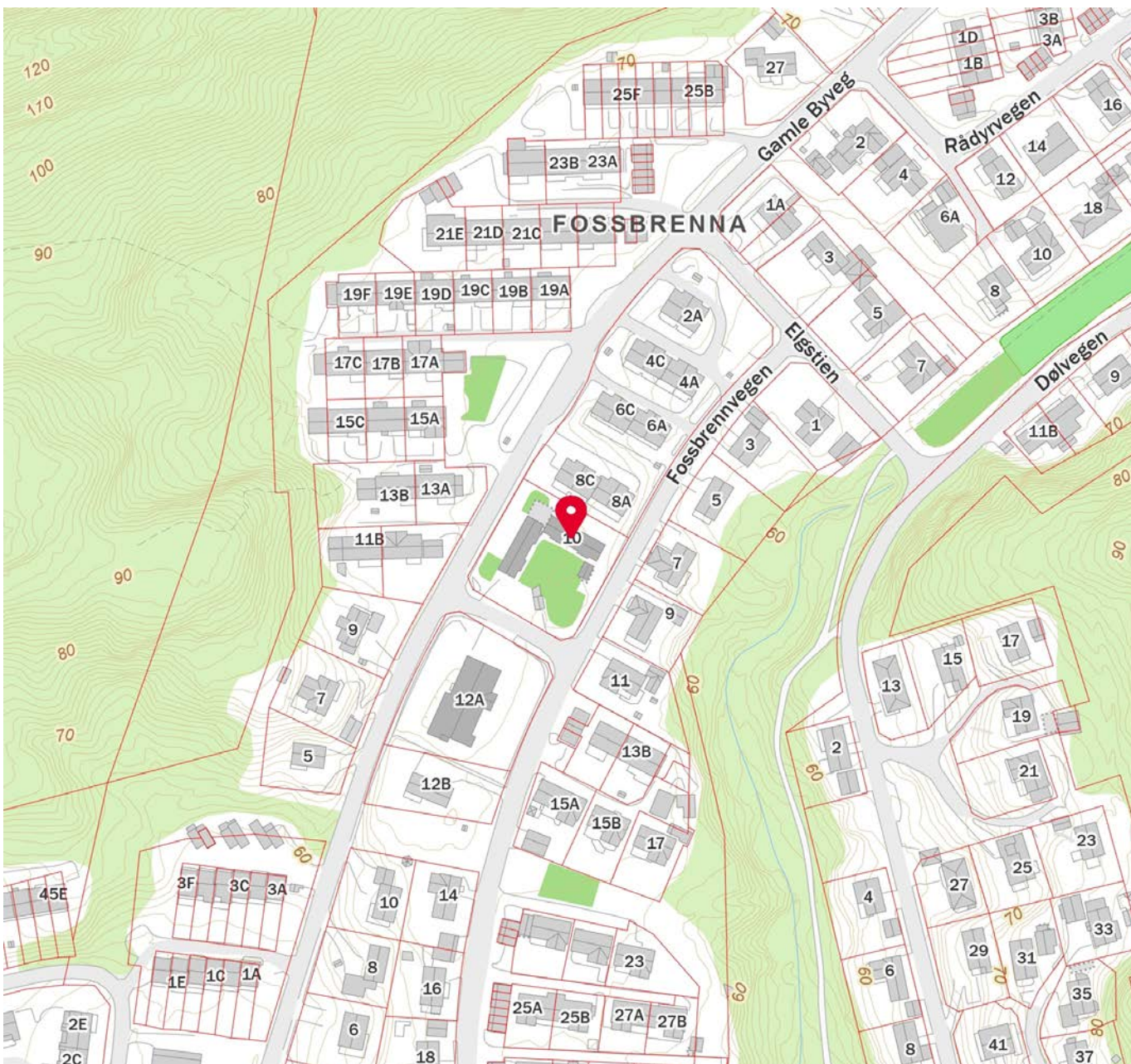
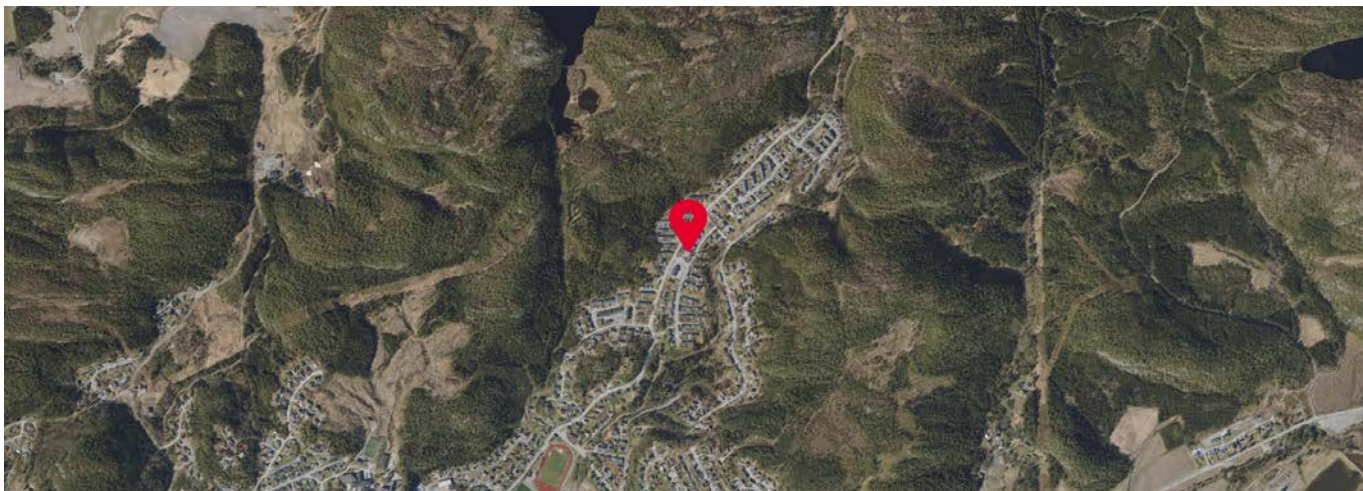
0%

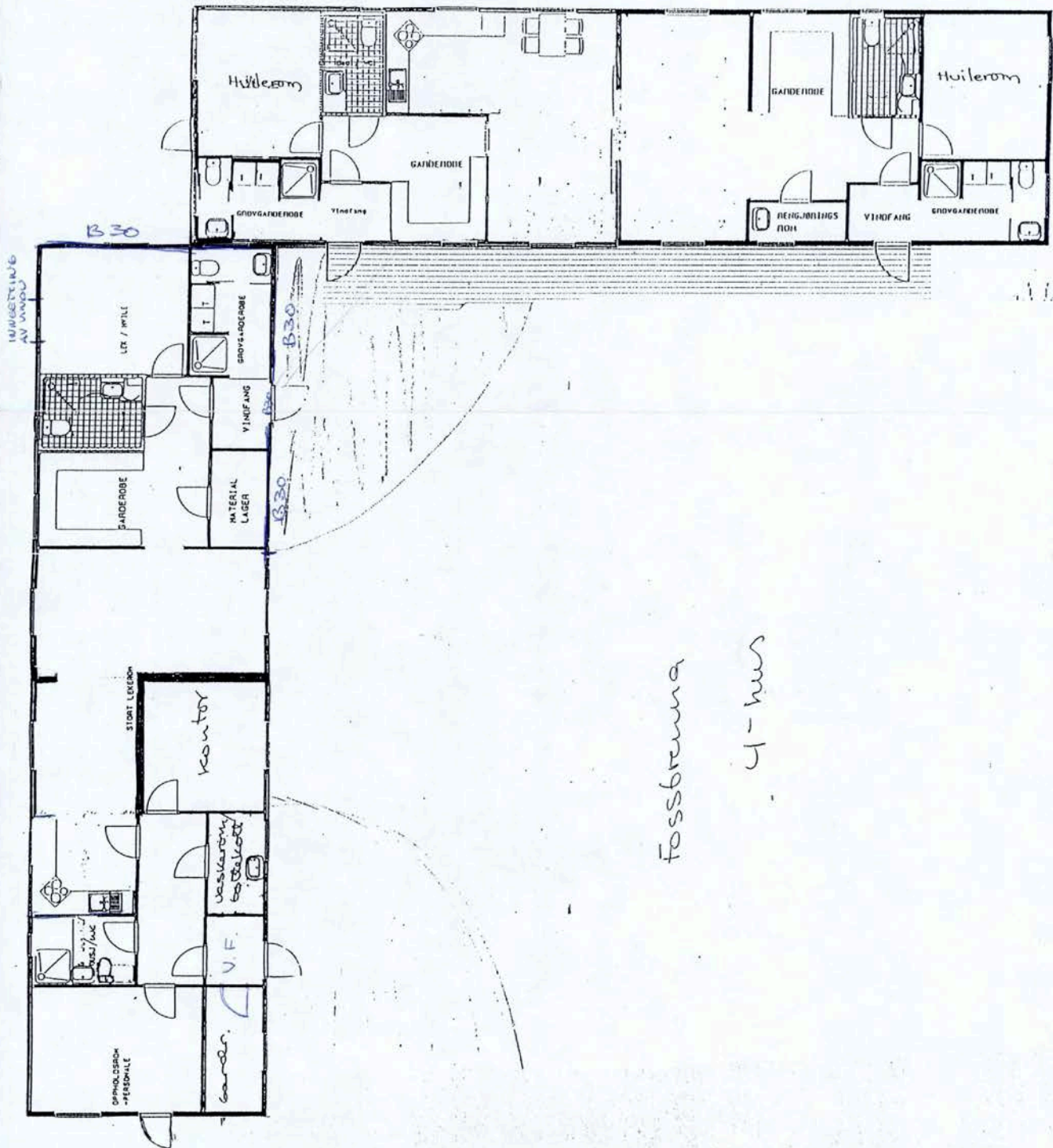
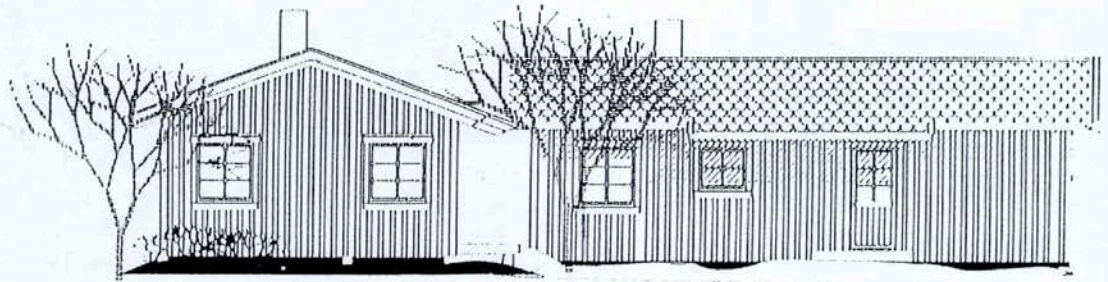
45%

■ Fossbrenna
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

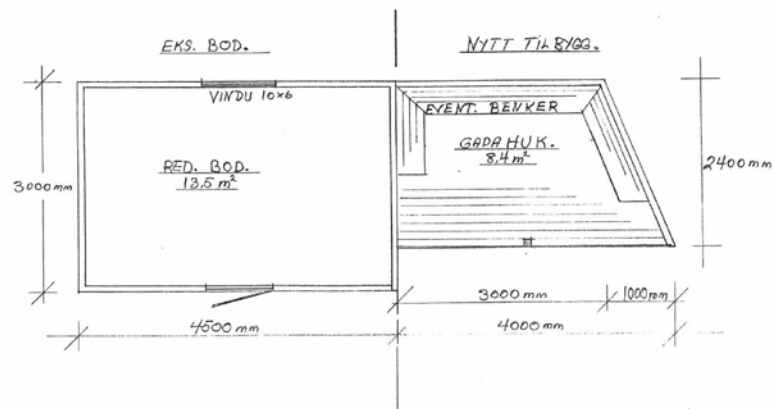
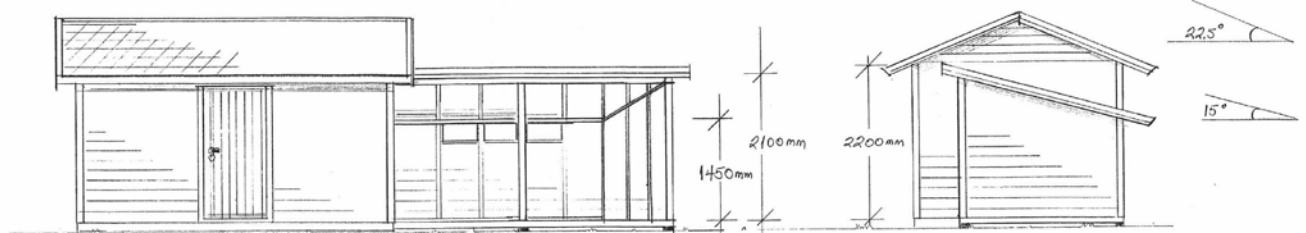
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%







A20-01		Status																									
Plottet i halv målestokk																											
<table border="1"> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>Namsos kommune</td> <td>Prosjekt</td> <td>ARS</td> </tr> <tr> <td>Byggher</td> <td>Fossbrenna barnehage</td> <td>Byggher</td> <td>KIO</td> </tr> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>Plan 1. etasje</td> <td>Byggher</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>3253-101</td> <td>Byggher</td> <td>27.06.11</td> </tr> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>A20-01</td> <td>Byggher</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>Prosjekt</td> <td>1:100</td> <td>Byggher</td> <td></td> </tr> </table>				Prosjekt	Namsos kommune	Prosjekt	ARS	Byggher	Fossbrenna barnehage	Byggher	KIO	Prosjekt	Plan 1. etasje	Byggher	9	Prosjekt	3253-101	Byggher	27.06.11	Prosjekt	A20-01	Byggher	A1	Prosjekt	1:100	Byggher	
Prosjekt	Namsos kommune	Prosjekt	ARS																								
Byggher	Fossbrenna barnehage	Byggher	KIO																								
Prosjekt	Plan 1. etasje	Byggher	9																								
Prosjekt	3253-101	Byggher	27.06.11																								
Prosjekt	A20-01	Byggher	A1																								
Prosjekt	1:100	Byggher																									



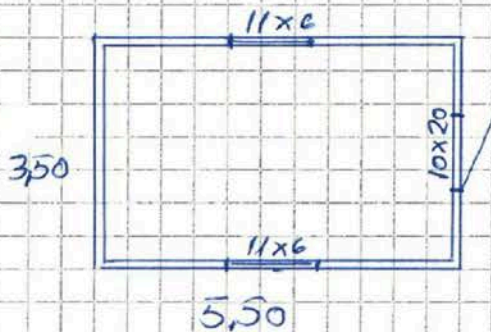
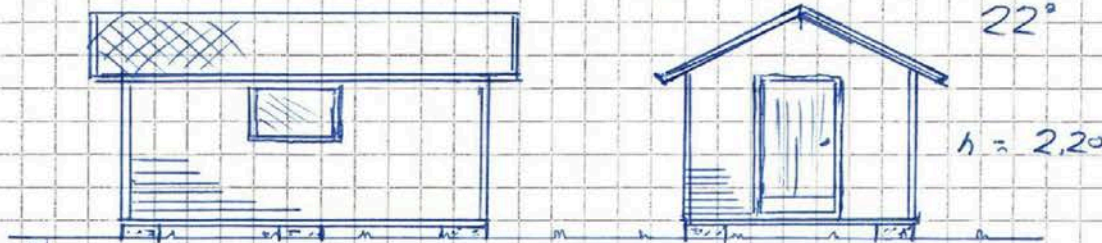
NAMSOY KOMMUNE	PLAN - SNITT - FASADE
FOSSBRENNÅ BÅRNEHAGE	MÅL 1:50 06.07.84.
FORSLAG TIL GARDHUK / VOONSKUL.	

FOSSBRENNNA B-HAGE

12.06.14

UTEBOD FOR BARNEVOGNER ETC.

E1



ODKJENT
31 JUL 2014
Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling
14/5974
sak 342/14



NAMSOS KOMMUNE

Namsos kommune v/Torberg Hestø
her

Vår ref.:
07328/93/TEK

Dato:
14. Desember 1994

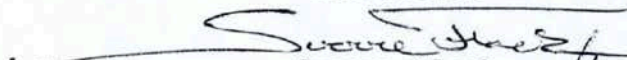
FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 18 BNR. 80 FNR. 452

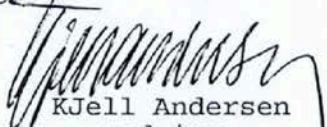
ARBEIDSSTED : FOSSBRENNVEGEN 10
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BARNEHAGE

Ferdigattesten gjelder begge byggene.

Arbeidet er besiktiget og funnet i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Med hilsen


Sverre Flack
bygningssjef


Kjell Andersen
avd.ing

Kopi: Namsos ligningskontor, her
Bygningskontrollen: Torberg Hestø
Ansvarshavende:

Tomt nr. 313 u/gnr. 18 i Namsos.



ERKLÆRING.

Vedrørende utvidelse av tomt.
Dølvegen 10. Fossbrenna.

A/S Namsos Tomteselskap har gitt samtykke til at
tomten Dølvegen 10 i Fossbrenna boligfelt kan bebygges
slik at huset kan plasseres i øvre tomtengrense.

Dette medfører videre at Tomteselskapet samtykker i at
nevnte tomt kan utvides med 2.0m langs hele østre
tomtengrense for vegadkomst.
Samtykke er gitt med følgende forbehold:

1. I tilfelle det ovenforliggende tilstøtende areal
kan legges ut som byggetomt, kan deler av omhandlede
vegareal eventuelt inngå i privat felles avkjørsel.
2. Kostnad med tinglysning av erklæringen dekkes av
festeren av tomt Dølvegen 10, Per Kvatningen.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen gnr. 18, ^{tomt} ~~bnr.~~ 220
i Namsos.

Namsos, den 6 juni 1977

A/S Namsos Tomteselskap

Per Kvatningen
A/S Namsos Tomteselskap.

210461

NTE Nett AS
Postboks 2551
7736 Steinkjer

Doknr: 921929 Tinglyst: 07.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

NTE Nett AS		
Sak/dok. 16/00044-11		
Dato: 18/3-16	Ark.kode 663	
TA	Kopi	Saksb. TOT

Nettstasjon **31040 Dølvegen**

OVERENSKOMST

om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg.

Pkt. 1

Mellom eier/leier av eiendommen G/B nr **18/80** i **Namsos** kommune (**1703**) og NTE Nett AS er inngått følgende overenskomst om plassering av transformatoranlegg med tilhørende apparater og kabelføringer mv.

Anlegget er plassert i egen nettstasjon på eiendommen 18/80
Anlegget er plassert i eget rom i bygning

☒ x
☐

NTE skal disponere rom i bygning/tomt for nettstasjon, beliggende som vist på tegning heftet ved denne overenskomst. Rom i bygning inkl. adkomst, ventilasjon mv. skal utføres etter NTEs krav.

Pkt. 2

NTE skal ha rett til å føre kabler til/fra anlegget etter eget og andre abonnenters behov. Dersom det skal foretas graving som kan skade kabelen, må NTE underrettes før arbeidet settes i gang. NTEs personale og transportmidler skal til enhver tid ha uhindret adgang til anlegget. Anordning av beplantninger og innretninger som er til sjenanse for NTEs anlegg eller senere reparasjoner/vedlikehold av disse skal ikke foretas. Ventilasjon skal ikke svekkes. I tvilstilfelle drøftes saken med NTE.

Pkt. 3

For disse rettigheter betaler NTE Nett AS en gang for alle en erstatning på kr **0,-** ulempeerstatning for nettstasjonen som vil bli utbetalt til dem når anlegget er utbygd og overenskomsten er tinglyst. Skader som påføres eiendommen ved montering og senere reparasjoner og vedlikehold utbedres uten unødig opphold av NTE. Eventuelle skader som ikke lar seg reparere, erstattes ved overenskomst eller skjønn.

Pkt. 4

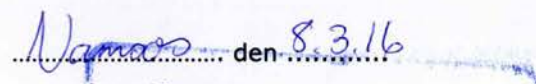
NTE plikter å påse at anlegget ikke virker unødig skjemmende eller forstyrrende for omgivelsene, anleggets bruk og beskaffenhet tatt i betraktning. Innvendig vedlikehold av rom i bygning er NTEs ansvar.

Pkt. 5

Denne overenskomsten blir tinglyst på eiendommen for NTEs kostnad, og kan ikke sies opp av eier/leier. Hvis bruken av anlegget opphører, skal NTE uten unødig opphold fjerne anleggene og foreta eventuell nødvendig planering og isåing utvendig. Tinglyste rettigheter slettes av NTE.

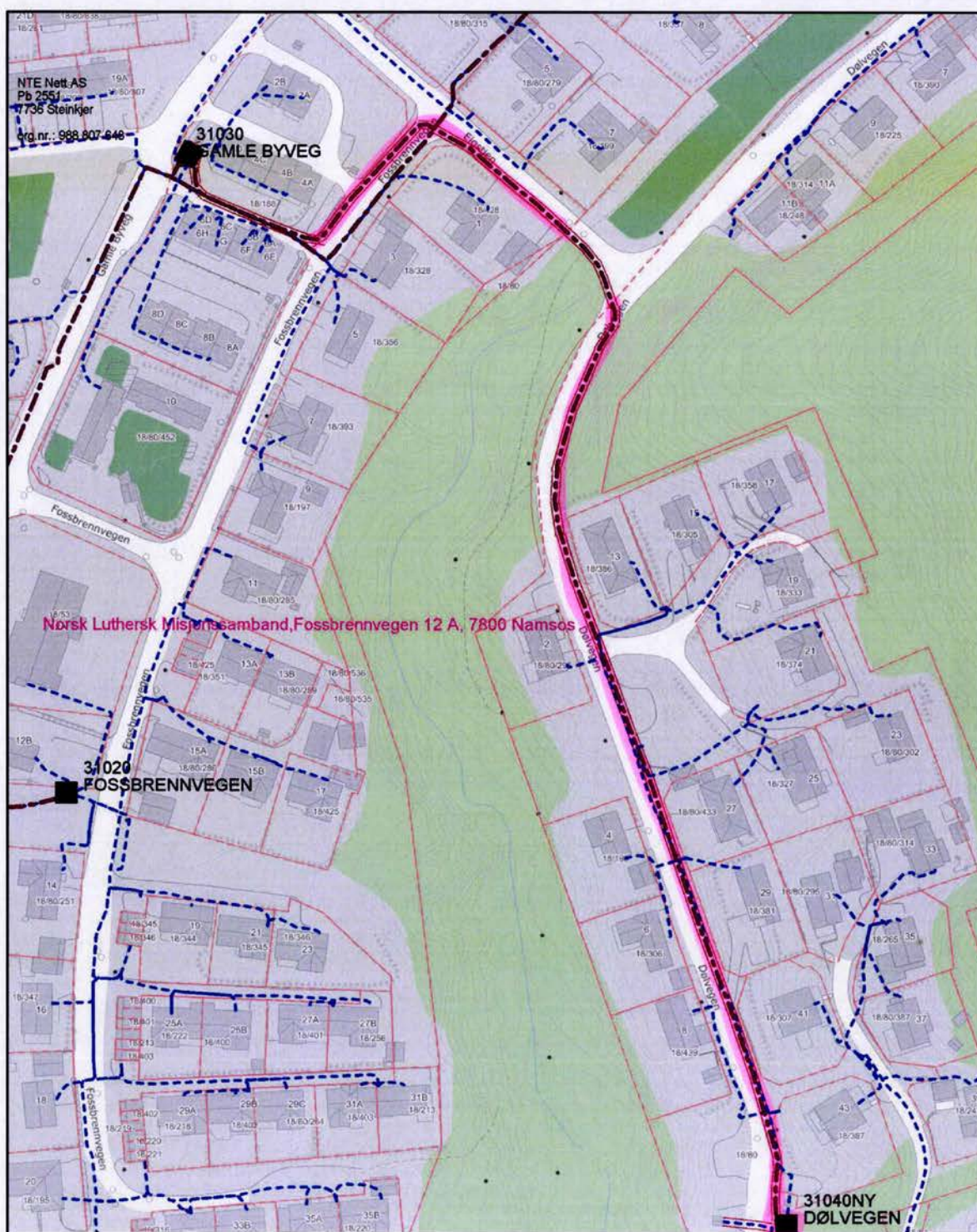
Steinkjer den 23.02.2016


NTE Nett AS
NO: 988 807 648 MVA

 den 8.3.16

Navn: 
(Namsos kommune)

Org nr.: 942 875 967



Underlagt taushetsplikt etter energiloven §9-3 jf. bte §6-2
Unntatt fra innsyn etter offentleglova §13

Tegnforklaring Nettdata:

— / —	Overførings Linje / Kabel	● 01	Stolpe
— / —	HS Linje / Kabel	■ 'Nr Navn'	Trafo
— / —	400V Linje / Kabel	■ A1	Fordelingsskap
— / —	230V Linje / Kabel	● 001	Inntaksnr.
— / —	Rør / kanal		Trasé m / ukjent linje
— / —	Frakoblet eller kondemnert kabel		

22 kV Kabel 3040 Dølvegen



Krets- nr / Navn/Område:
ID 13089

18/8

Utskriftsdate:

2016.09.29

Gyldighet:

1 Måned

Sign:

tangen



Euref89 zone 32

210461

NTE Nett AS 988 807 648
Postboks 2551
7736 Steinkjer

NTE Nett AS		
Sak/dok. 17/00029-10		
Dato: 3/3-17	Ark.kode 663	
TA	Kopi	Saksb. TOT

Kabelens navn:

**22 kV kabel fra nettstasjon 31050 Rådyrvegen til 31060
Harravegen****OVERENSKOMST**

om tillatelse til å legge kabel (gjelder ikke inntakskabler)

Undertegnede eier av eiendommen med G/B nr **18/80** i **Namsos** kommune (**1703**), gir med dette NTE Nett AS tillatelse til å grave en grøft for nedlegging av 22 kV høyspenning jordkabel.

Traseen er vist på vedlagte kart, merket med rødt.

Dersom det skal foretas graving som kan skade kabelen, må NTE underrettes før arbeidet settes i gang.

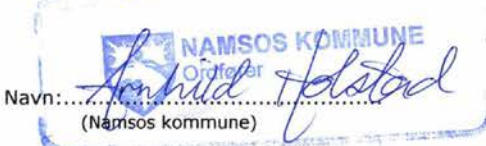
Skader som påføres eiendommen ved legging av kabelen og senere tilsyn og reparasjoner, utbedres uten unødig opphold av NTE og uten utgift for eieren eller bygsleren.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen for NTEs regning.

Steinkjer den 15.02.2017


NTE Nett AS
NO: 988 807 648 MVA

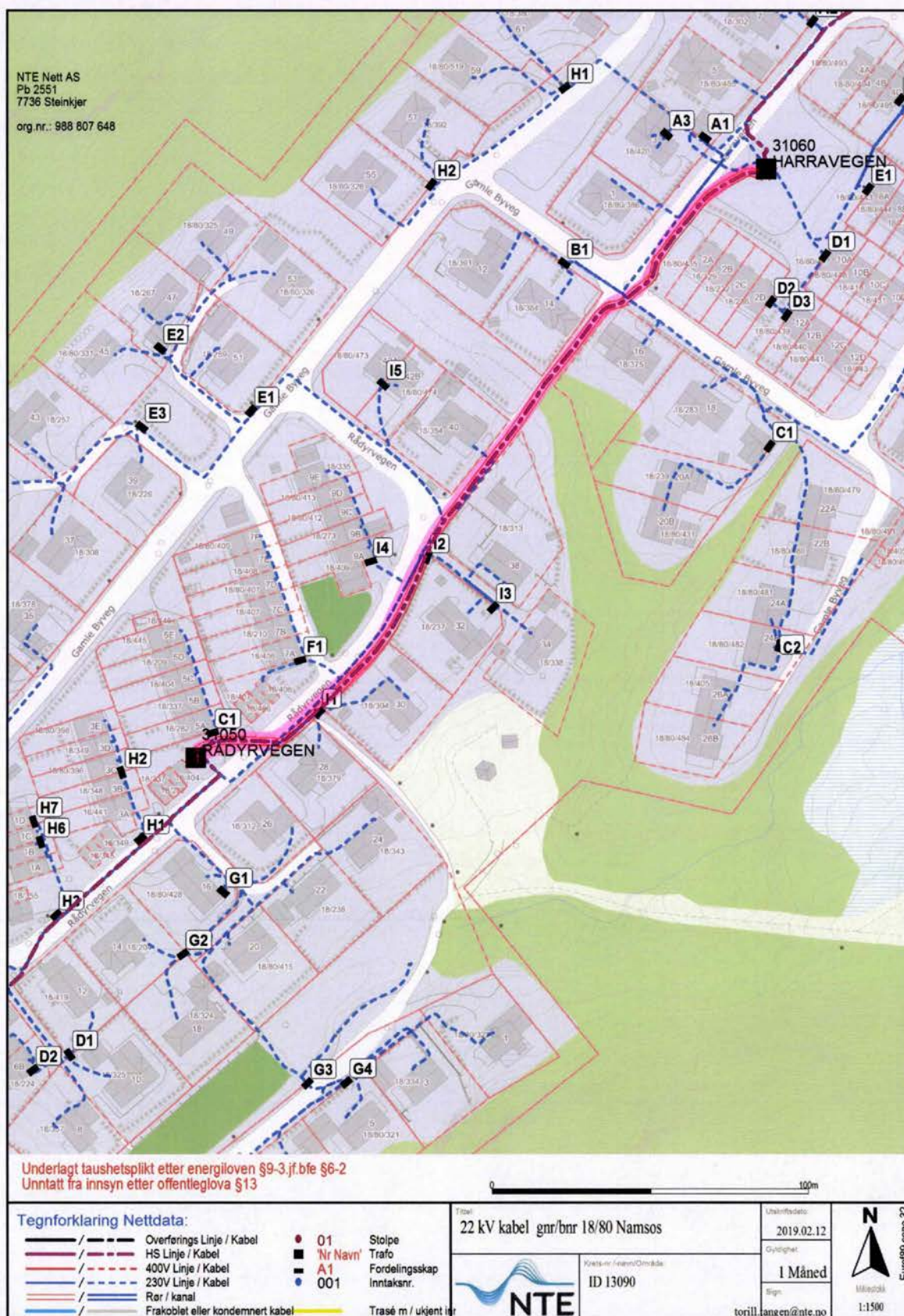
Namsos den 22.2.17



Navn: 
(Namsos kommune)

Org nr.: 942 875 967

Doknr.: 204206 Tinglyst: 18.02.2019
STATENS KARTVERK





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 559

Adresse: Fossbrennvegen 10, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706250140

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3398
Avløp		4629
Renovasjon		6748
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	01.11.2024	1640

Kommentar

Da dette har vært en kommunal barnehage, så er det ikke beregnet eiendomsskatt. Denne vil bli beregnet i løpet av 2026, og faktureres fra og med 01.01.2027.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 559	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	413 Fossbrenna
Veiadresse:	Fossbrennvegen 10, gatenr 1340	Valgkrets:	1 Namsos
	7805 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	03.11.2025	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.11.2025	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 266,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.10.2025	Avgiver	5007/18/80	-2 266,3
	Matrikkelført:	03.11.2025	Berørt	5007/18/188	0,0
			Tidligere festegrunn	5007/18/80/452	0,0
			Mottaker	5007/18/559	2 266,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Annen lagerbygning****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	20,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	31.07.2014	
Energikilde:		BRA annet:	17,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	17,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300450196			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				17,0	17,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Namsos Kommune Eiendomsforvaltning	983953921

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Barnehage**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fossbrennvegen 10	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.11.1993	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.04.1994	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	134,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	134,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.1994	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		
Bygningsnr:	10826632			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				134,0	134,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Barnehage**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fossbrennvegen 10	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.11.1993	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.04.1994	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	134,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	134,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.12.1994	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		

Bygningsnr: 10826640

Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				134,0	134,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Barnehage – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	10.10.2011
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	55,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	55,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	10826640 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				55,0	55,0				

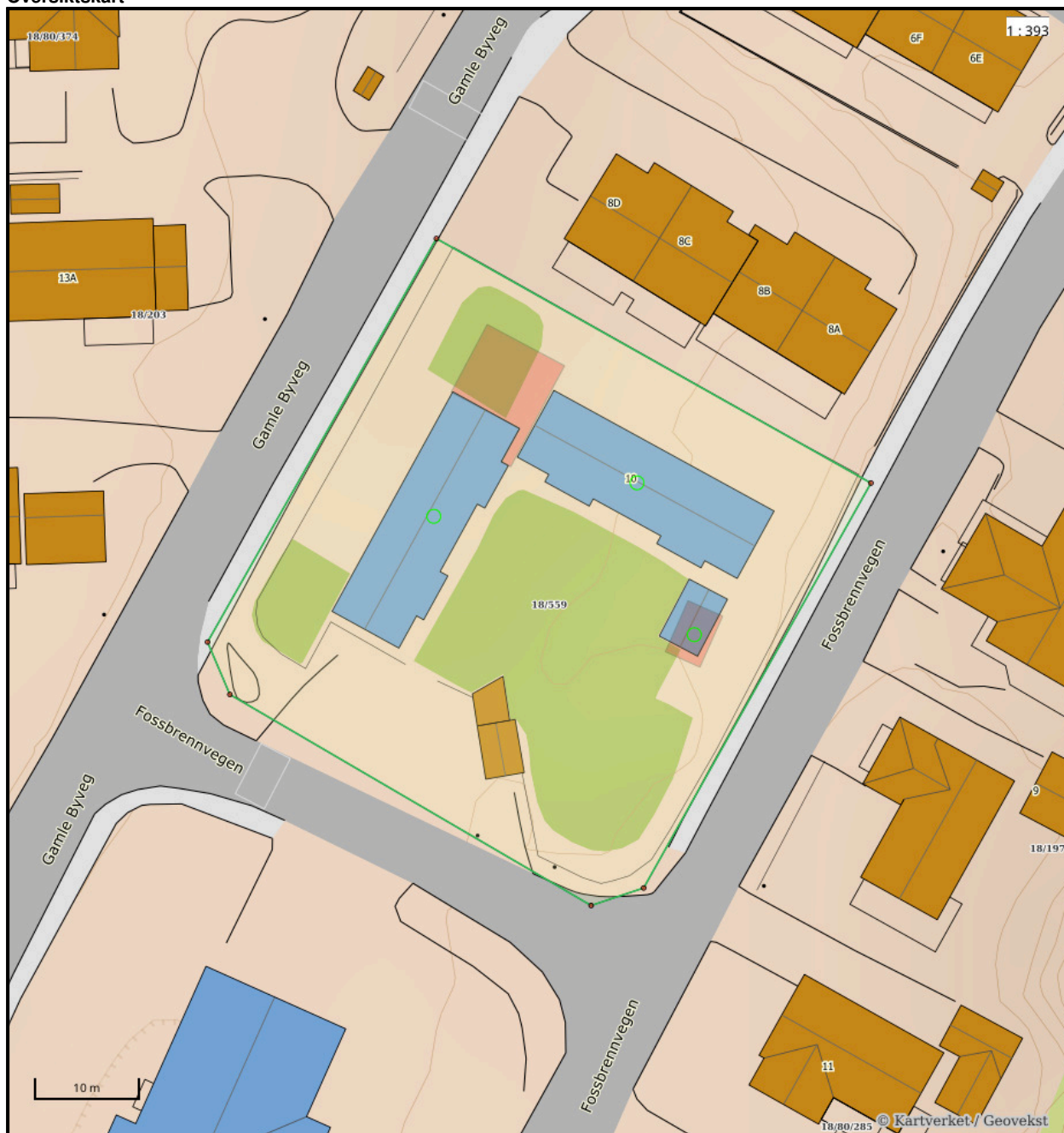
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Namsos Kommune	942875967

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

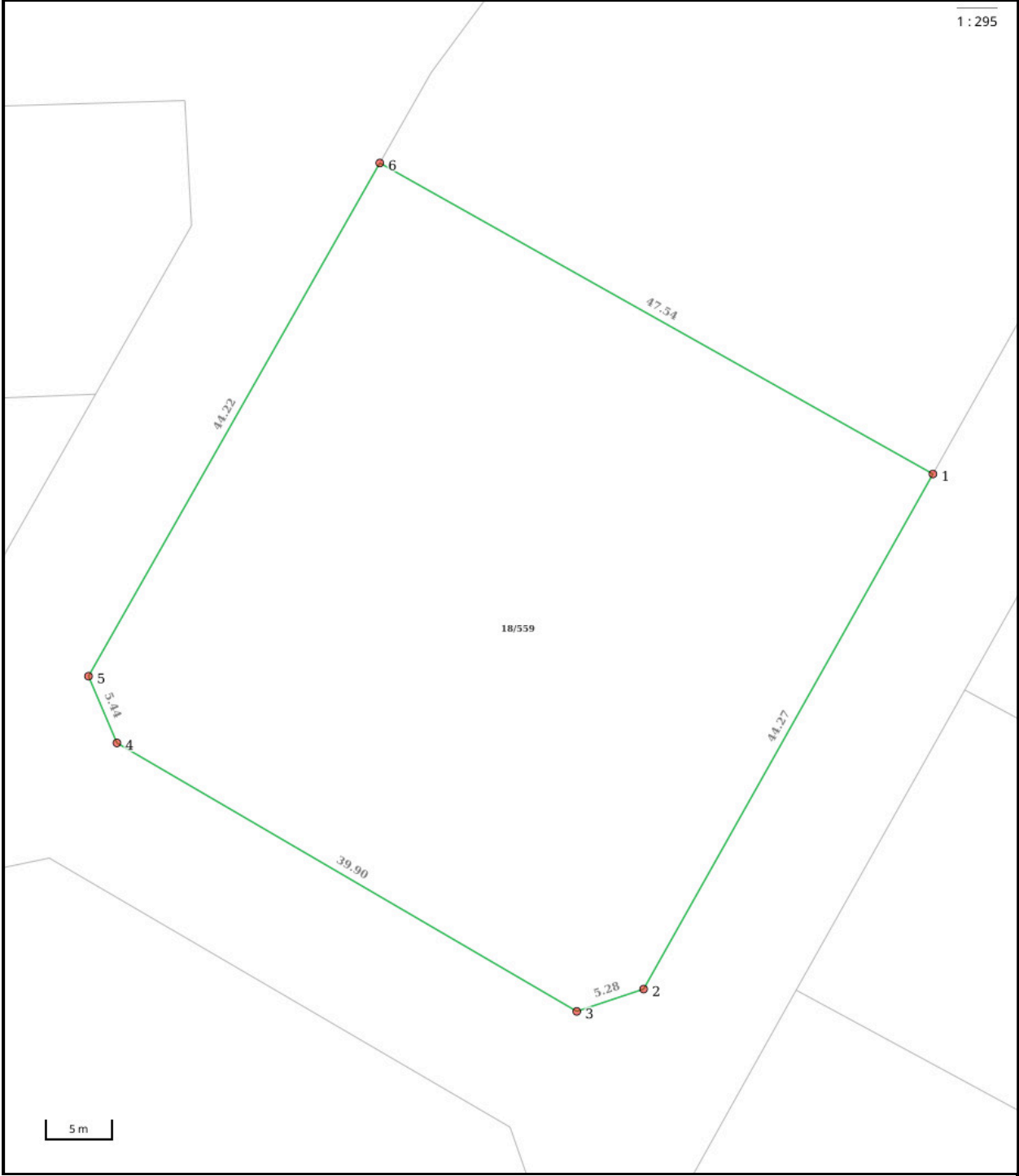
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar
- - Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 266,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 153 106,09	622 076,20	44,27m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 153 065,61	622 058,27	5,28m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 153 063,48	622 053,44	39,90m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 153 080,25	622 017,24	5,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 153 085,03	622 014,65	44,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 153 125,38	622 032,75	47,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 559

Adresse: Fossbrennvegen 10, 7805 NAM SOS

Referanse: 1706250140

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	559	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Fossbrennvegen 10, 7805 NAMSOS						
Dato:	26.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	22.11.2022	
Merknader:		

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/18/559/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



0 25 50 m

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: 5007/18/559/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

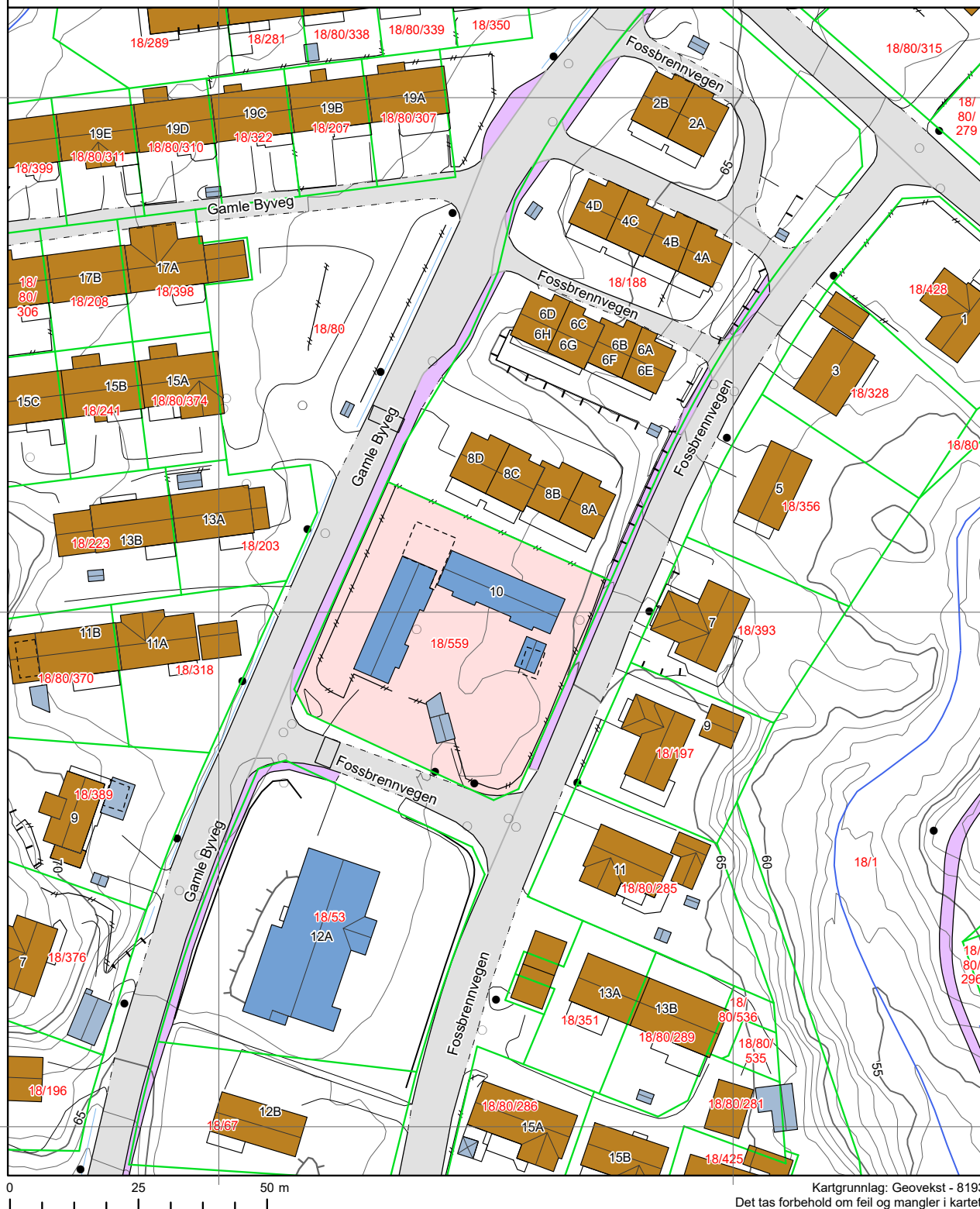
--- Fiktiv grenselinje

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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

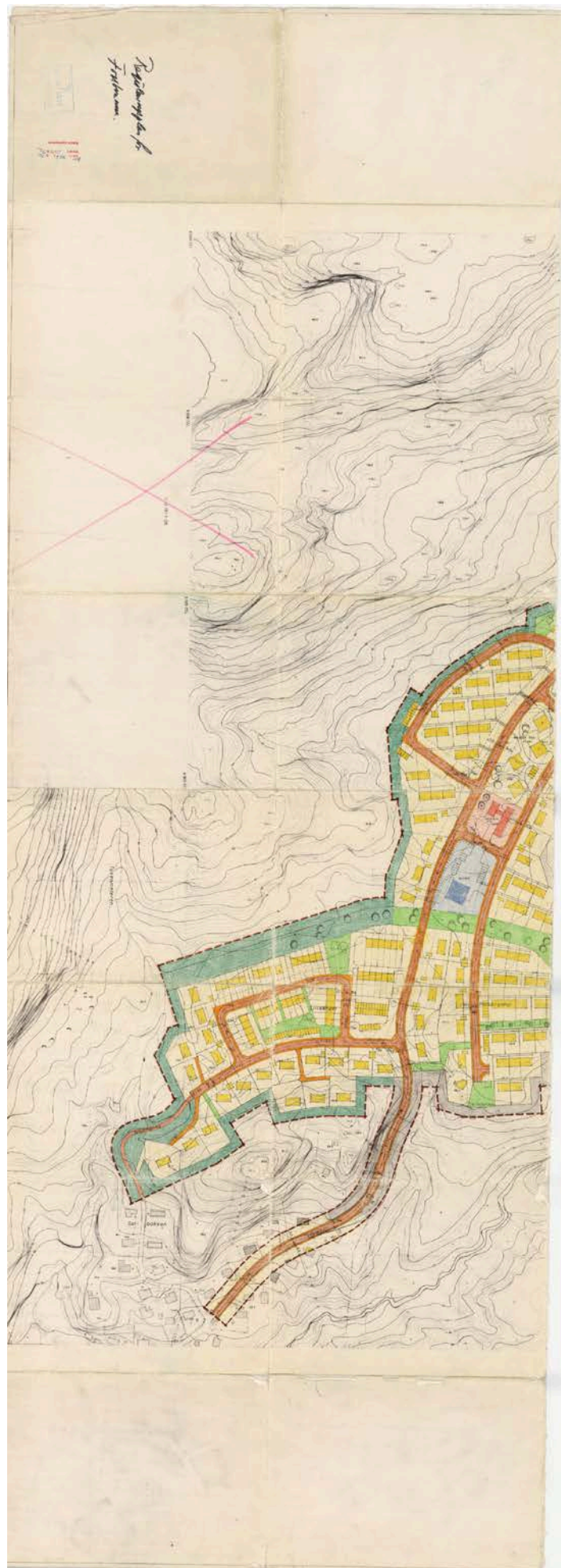
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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



REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FOSSEBRENNA
I NAMSOS KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (rød avbrutt strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

§ 2.

Bebyggelsen skal være frittliggende med våningshus i 1 og 2 etasjer. Takvinkelen skal være 18° - 270 og skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan tillate at bygninger i samme gruppe kan få en annen takvinkel. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Utnyttelsesgraden skal ikke være over 0.2 regnet av tomtens nettoareal.

§ 4.

Underetasjen i 1 etasjes våningshus kan innredes til beboelse så fremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene. Laveste del av grunnmur skal være maksimum 40 cm over ferdig planert terreng. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasadebehandling.

§ 5.

Garasjer skal ha grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 7.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller ferdselen.

§ 8.

Det kan rundt tomtene oppsettes gjerde maksimal høyde 0.60 m over kanthor. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder kan sløyfes med bygningsrådets samtykke når det gjennomføres i et helt felt eller dette terrengmessige er naturlig.

§ 9.

Det må ikke ved private servitutetter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.

Lekeplass- nærmiljøanlegg- og grønnstrukturnorm for Namsos kommune:

1.0 Definisjon, Formål, og Omfang:

Lekeplasser er planlagte områder for ustrukturert lek, hovedsakelig for barn i spesifikke aldersgrupper. Lekeplasser bør være tilgjengelige, trygge, og inkluderende. De bør tilby diverse lekemuligheter gjennom utstyr, naturlige elementer, og åpne områder. Lekeplasser kan være tematiserte, integrert i større parker, eller være frittstående anlegg.

Aktivitetsområder er avgrensede områder for spesifikke aktiviteter som idrettsbaner, skateparker, hundeparker, eller felleshager. Aktivitetsområder bør være tilrettelagt for ulike brukergrupper, tilby passende utstyr og infrastruktur, og integreres godt med omkringliggende områder. De kan være flerfunksjonelle og tilpasningsdyktige for å møte endrede behov.

Grønnstruktur er et nettverk av store og små naturpregede områder. Den omfatter typisk parker, friområder, turdrag, og andre ubebygde arealer med naturpreg. Langs vann og vassdrag kan elvekorridorer og bekkedrag være en del av grønnstrukturen, ofte kalt blågrønn infrastruktur. Grønnstrukturen er viktig for klimatilpasning. Sammenhengende vegetasjonsbelter er en effektiv naturbasert løsning for å beskytte mot økt overvann og andre klimaendringer. Velfungerende økosystemer og forflytningssoner øker sjansene for at planter og dyr kan tilpasse seg endret klima.

Nærmiljøanlegg er arealer tilrettelagt for lek og fysisk aktivitet for barn og unge i deres nærmiljø. Slike anlegg planlegges og etableres gjerne i tilknytning til skoler, boligområder, og idrettsanlegg. Anleggene er ment for egenorganisert aktivitet og er fritt allment tilgjengelig. Hensikten med slike anlegg er å bidra til et allsidig, trygt og godt oppvekst- og utemiljø i rimelig nærhet til hjemsted. Ved planlegging av arealer for lek og fysisk aktivitet i nærmiljøet, må det tas hensyn til flere forhold enn bare støy (jf. for eksempel pbl § 12-7 om barns særlige behov for leke- og uteoppholdsareal).

Grønne lunger er en del av blå-grønne omgivelser med variert vegetasjon og ulike typer landskap i og ved byer og tettsteder. Grønne lunger er ofte mindre naturområder, kommunale friområder, deler av natur- og kulturlandskap, eller private eiendommer. Områdene kan også være parker og annen urban

grønnstruktur. Grønne lunger er en samlebetegnelse for varierte naturområder i nærmiljøene der folk bor og hvor skoler og barnehager er plassert. Stedene kan ha blitt benyttet av barn til lek, utforskning, speideraktiviteter, hyttebygging, klatring, etc.

Turvei: Planlagte ruter som tilrettelegger for fotturer og rekreasjon gjennom naturområder. I motsetning til de andre veiene ovenfor som reguleres til "Samferdselsformål", er "Turvei" et underformål til arealformålet "Grønnstruktur". Turvei er typisk grusede eller asfalterte veier i park eller friluftsområder. "Tursti" er en mindre utgave av "Turvei"; begge omtales også i Parknormen.

Friområder: Dette formålet brukes for å fastlegge grønne arealer som forutsettes ervervet, eiet, og opparbeidet av kommunen til allmenn bruk og opphold. Friområdet skal være offentlig; verken i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan kan friområdet være privat.

- **Badeplass/-område:** Dedikerte områder for bading og vannaktiviteter, som bidrar til livskvalitet og rekreasjon.

Parker: En park er et grøntområde tilrettelagt for rekreasjon og opphold, utendørs sportsaktiviteter med mer. Ofte er parkene opparbeidet og vedlikeholdt av en gartner med plenareal, beplantninger, vannpartier, og lignende. Parkene kan også være naturområder med enkel tilrettelegging for bruk, som stier og sitteplasser.

- **Vegetasjonsskjerm:** Plantede områder som fungerer som buffer eller skjerm mot støy, vind, eller visuell forurensning.
- **Vannspeil:** Vannfunksjoner designet for estetikk og biodiversitet, ofte brukt som sentrale elementer i parker.

Kombinasjonsformål for både grønnstruktur og andre formål: Dette innebærer integrering av grønnstruktur i andre utviklingsmål, som å kombinere boligområder med betydelige grøntarealer.

Lekeplasser	Områder for ustrukturert lek, tilgjengelige, trygge og inkluderende. Tilbyr diverse lekemuligheter.
Aktivitetsområder	Spesifikke områder for aktiviteter som idrettsbaner og skateparker, tilrettelagt for ulike brukergrupper.
Grønnstruktur	Nettverk av naturpregede områder, viktig for klimatilpasning og biologisk mangfold.
Nærmiljøanlegg	Arealer for lek og fysisk aktivitet i nærmiljøet, knyttet til skoler og boligområder, tilgjengelig for egenorganisert aktivitet.
Grønne lunger	Mindre naturområder i og ved byer, brukt til rekreasjon og lek.
Turvei	Planlagte ruter for fotturer og rekreasjon, del av grønnstruktur.
Friområder	Offentlige grønne arealer til allmenn bruk, kan ikke være privat.
Badeplass/-område	Dedikerte områder for bading og vannaktiviteter.
Parker	Grøntområder tilrettelagt for rekreasjon og sportsaktiviteter.
Vegetasjonsskjerm	Plantede områder som fungerer som buffer mot støy, vind, eller visuell forurensning.
Vannspeil	Vannfunksjoner for estetikk og biodiversitet, ofte brukt i parker.
Kombinasjonsformål	Integrering av grønnstruktur i andre utviklingsmål, som boligområder med grøntarealer.

1.1 Merk:

- I boligområder vil uteoppholdsarealet være en del av formålet for boligbebyggelse. Dette omfatter områder designet for rekreasjon og sosial interaksjon og er spesielt relevant i blokkbebyggelser. Planbeskrivelsen bør detaljere uteoppholdsarealenes kvaliteter, som sol- og skyggeforhold, helning, og tilgjengelighet. Bestemmelsene kan stille krav til opparbeidelse og størrelse.
- Deler av grønnstrukturformålene kan kreve innløsning, jf. PBL § 15-2, særlig for å sikre allmennhetens tilgang til disse områdene.
- Disse kategoriene er ikke gjensidig utelukkende. Det er viktig å involvere lokalsamfunnet i design og planlegging av disse områdene for å sikre at de møter deres behov og ønsker. Uteoppholds- leke- og aktivitetsarealer skal

utformes for å være funksjonelle sikre estetisk tiltalende og trivelige grønne lunger som fremmer inkludering og universell utforming.

- Områdene skal tilby varierte leke- og aktivitetsmuligheter tilpasset ulike behov og aldersgrupper og fremme samhandling mellom barn unge og voksne. Områdene skal ta vare på eller skape et grønt miljø med stedstilpasset vegetasjon.

2.0 Generelle krav:

Arealene skal innby til opphold, sosialt samvær, rekreasjon, og lek for alle aldersgrupper og plasseres sentralt med trygg adkomst. Lekeplasser og felles uteoppholdsarealer skal ikke plasseres nær høyspent kraftledninger eller i umiddelbar nærhet til veiareal med motorferdsel.

- Målsetting: Etablere et sammenhengende byomfattende nettverk av barne- og ungdomssentrerte aktivitetsområder, fra lekeplasser til møteplasser og rekreasjonsområder, designet for å dekke behovene til barn og unge på en helhetlig måte.
- Begrunnelse: Forbedre urban livskvalitet og fellesskapets velvære ved å tilby mangfoldige, tilgjengelige og sammenkoblede områder som støtter et bredt spekter av aktiviteter for unge mennesker.
- Integrert planlegging: Vi må se på aktivitetsområdene som deler av et helhetlig urbant økosystem, heller enn isolerte steder, og sikre en strategisk oversikt over eksisterende områder for å identifisere styrker, mangler, og muligheter for forbedring.
- Konnektivet: Utvikle et nettverk av gå- og sykkelvennlige ruter som forbinder alle aktivitetsområder og legger til rette for sikker og enkel tilgang for barn og unge. Prioriter integrering av disse rutene med byens bredere infrastruktur for å fremme deres bruk som hovedtransportmetoder for unge mennesker.
- Mangfold og Inkludering: Mål for en balansert fordeling av forskjellige typer aktivitetsområder for å unngå redundans og sikre et bredt spekter av rekreasjonsmuligheter. Design områder som er inkluderende, rettet mot forskjellige aldre, evner, og interesser, og sikre at alle barn og unge føler seg velkomne og engasjerte, særlig barn med funksjonsnedsettelser.

- Topografi: Lekeplasser skal ikke plasseres i bratt terreng eller på marginale "restarealer". Hellingen i området hvor lekeplassen anlegges skal ikke overstige 1/6 for å sikre tilgjengelighet og sikkerhet.
- Utforming og Sikkerhet: Alle arealer skal utformes med tanke på sikkerhet, inkludert trygg adkomst og sikring mot trafikk. Giftige og allergifremkallende planter, som revebjelle og bjørk, skal unngås.
- Miljø og Bærekraft: Bidra til biologisk mangfold og klimatilpasning gjennom integrering av naturlige landskapselementer, bærekraftige materialvalg, og blågrønn (BGF) infrastruktur for bedre håndtering av overvann og bevaring, forbedring, og opparbeidelse av vegetasjon i henhold til NS-3845 Blågrønn faktor og SN/K 372 standarden.
- Samspill og Fellesskap: Fremme fellesskap og intergenerasjonell interaksjon gjennom utforming som støtter både selvorganisert lek og organiserte aktiviteter. Aktiv deltakelse fra lokalsamfunnet i planlegging og utforming vil være essensielt.
- Vedlikehold og Utvikling: Klare retningslinjer for vedlikehold og oppgradering skal sikre langsiktig kvalitet og sikkerhet. Arealene skal være fleksible for å tilpasse seg til endrede behov over tid.
- Solbelyste Arealer: Minst 50% av arealene skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15:00.

3.0 Spesifikke Krav:

1. Sentralt Lekefelt:

Et Sentralt lekefelt er designet for større boligområder (600 enheter eller mer) og fungerer som hovedsamlingspunkt for lek og rekreasjon. De må ha variert terreng og gi muligheter for virksomhet som ikke innpasses i mindre lekeplasser som byggelekeplass, plaskedam og akebakker og slik at toaletter og leskur kan anlegges. De er viktige for større fellesskap og tilbyr varierte fasiliteter for barn i alle aldre. Sentrale lekefelt er områder kommunen har ansvar for, og vil ikke kreves av utbygger.

Boligområder (antall boenheter)	Areal (dekar)	Maksimal avstand fra bolig (meter)
601-1000	6	400
1001-3000	12	400
>3000	18	400

Eksempel: Et nytt boligområde med 800 boenheter vil trenge et sentralt lekefelt på 6 dekar for å dekke behovene til alle barn i området.

2. Nærmiljøanlegg:

Nærmiljøanlegg tilbyr rekreasjonsmuligheter nært boligområder og er tilgjengelig innenfor kort gangavstand. Disse anleggene er essensielle for daglig fysisk aktivitet og sosial interaksjon.

Boligområder (antall boenheter)	Areal (dekar)	Maksimal avstand fra bolig (meter)
For 51-100 boenheter	1,5	250
101-150	2,5	250
151-300	5	250
301-600	7	250

Eksempel: En ny utvikling med 350 boenheter bør inkludere et nærmiljøanlegg på 7 dekar, slik at alle beboere har enkel tilgang til rekreasjonsmuligheter.

3. Kvartalslekeplass:

Kvartalslekeplasser er små lekearealer spredt gjennom boligområder, lett tilgjengelig for beboere, spesielt små barn og deres familier. Plassen bør ha variert terreng og lun beliggenhet, og plasseres noe skjermet i forhold til nærmeste bolig. Trafikksikker adkomst bør etterstrebes.

Boligområder (antall boenheter)	Areal (dekar)	Maksimal avstand fra bolig (meter)
For 51-100 boenheter	1,5	150
101-150	3	150

Eksempel: Et kvartal med 20 boenheter vil trenge en kvartalslekeplass på 1,5 dekar innen 150 meter fra boligene.

4. Sandlekeplass:

Sandlekeplasser er spesielt designet for de yngste brukerne og tilbyr trygge, myke underlag som er ideelle for lek og utforskning. Disse plassene støtter barnas motoriske utvikling og kreativ lek. I boligområder med stor boligkonsentrasjon skal sandlekeplassen ha et areal som gir minimum 1m² sandflate pr. familiebolig. Plassen skal ha god solbelysning, og plasseres i synskontakt med boligene og ligge ved gangvei, skjermet fra kjørevei. Lekeredskap skal ha et støtdempende underlag.

Boligområder (antall boenheter)	Areal (dekar)	Maksimal avstand fra bolig (meter)
For 2-25 boenheter	0,15	50
For 26-50 boenheter	0,3	50

Eksempel: Et lite boligområde med 30 boenheter bør ha en sandlekeplass på 0,3 dekar innen 50 meter fra boligene.

Oversikt over Krav til Lekeplass, Nærmiljøanlegg og Grønnstruktur basert på Boligområder

Boligområder (antall boenheter)	Sandlekeplass (Areal (dekar))	Kvartalslekeplass (Areal (dekar))	Nærmiljøanlegg (Areal (dekar))	Sentralt Lekefelt (Areal (dekar))
2-25	0,15	-	-	-
26-50	0,3	-	-	-
51-100	0,3 (For hver 50 boenheter)	1,5	1,5	-
101-150	0,3 (For hver 50 boenheter)	3	2,5	-
151-300	0,3 (For hver 50 boenheter)	3 (For hver 150 boenheter)	5	-
301-600	0,3 (For hver 50 boenheter)	5	7	-
601-1000	0,3 (For hver 50 boenheter)	5 (For hver 600 boenheter)	7 (For hver 600 boenheter)	6,0
1001-3000	0,3 (For hver 50 boenheter)	5 (For hver 600 boenheter)	7 (For hver 600 boenheter)	12,0
>3000	0,3 (For hver 50 boenheter)	5 (For hver 600 boenheter)	7 (For hver 600 boenheter)	18,0

Tabellen viser nødvendige arealkrav for ulike typer lekeplasser og rekreasjonsanlegg, avhengig av antall boenheter i boligområdene.

Tilleggsnotater:

- Dekar (daa): En enhet for arealmåling, hvor 1 dekar = 1000 kvadratmeter.
- Maksimal avstand fra bolig: Den maksimale avstanden fra boligområdet til lekeområdet, som sikrer tilgjengelighet.
- Areal (dekar): Arealmålingen som spesifiserer størrelsen som kreves for hver type lekeplass.

Stikkord for nøkkelpunkter:

- Sentrale lekefelt tjener som hovedsamlingspunkter for større boligområder, med et bredt spekter av fasiliteter.
- Nærmiljøanlegg er essensielle for daglig fysisk aktivitet og sosial interaksjon, plassert innen kort gangavstand.
- Kvartalslekeplasser er små, lett tilgjengelige lekearealer, spesielt for små barn og deres familier.
- Sandlekeplasser er designet for de yngste barna, med sikre, myke underlag som er ideelle for lek og utforskning.

4.0 Bestemmelser til reguleringsplaner

1. Rekkefølgebestemmelser:

For å sikre at boligområder er funksjonelle og trygge fra dag én, skal det innføres rekkefølgebestemmelser som krever at lekeplasser og nærmiljøanlegg er fullstendig ferdigstilte før nye boliger tas i bruk. Dette sikrer at alle beboere har umiddelbar tilgang til nødvendige rekreasjonsfasiliteter. Det skal stilles krav om at deler av lekeapparatene er tilpasset barn med funksjonsnedsettelse.

2. Bestemmelser for innhold og utforming:

Arealene må utformes med tanke på optimal utnyttelse av naturlig lys og solforhold gjennom hele året for å fremme et sunt og behagelig miljø.

3. Dokumentasjon og juridisk bindende planer:

Alle planer for lekeplasser og nærmiljøanlegg skal dokumenteres grundig gjennom tegninger og situasjonsplaner. Disse dokumentene skal være juridisk bindende og integreres i den overordnede planleggingsdokumentasjonen for å sikre etterlevelse og kvalitet i gjennomføringen.

Grøntområder i Reguleringsplaner

Grøntområder må vurderes i en større sammenheng for hele kommunen slik at de integreres effektivt i by- og tettstedsutviklingen og bidrar til bærekraftige miljøer. Disse vurderingene må også gjøres i den enkelte reguleringsplan.

Uteoppholdsarealer

- Utearealer og boliger skal ferdigstilles samtidig med tilrettelegging for sesongmessige justeringer.
- Utearealer skal løses på egen grunn eller fellesareal ikke mer enn 150 m fra inngang til boligdel.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) omfatter ubebygd del av tomta, ekskludert områder for kjøring og parkering.
- Areal som er brattere enn 1:3, smalere enn 4 meter, eller har støynivå (T1442/2021) over 55 dB(A) skal ikke medregnes.
- Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25% av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Minimum 50% av felles MUA skal være sammenhengende og plassert på bakkeplan eller tilsvarende strukturer.

Uteoppholdsarealer for frittliggende småhusbebyggelse

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal, hvorav minimum 75m² skal være sammenhengende areal med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet, hvorav minimum 75m² skal være sammenhengende areal med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

LNFR-spredd bolig

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m².
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55 dB(A) og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare (jf. §2016-12-16-1659).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon, og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

5.0 Vurderinger som skal gå frem av reguleringsplan

Overvannsproblematikk og Klimatilpasning:

- Grøntområder spiller en kritisk rolle i håndtering av overvann og tilpasning til klimaendringer.
- Funksjoner som fordrøingsmagasiner bør integreres for å redusere risikoen for oversvømmelser og forbedre vannkvaliteten.

Bekkeåpninger:

- Restaurering og vedlikehold av bekkeåpninger for å forbedre vannflyt og styrke biologisk mangfold.

Naturmangfold og Økosystemtjenester:

- Bevare og fremme biodiversitet gjennom å støtte et bredt spekter av planter og dyreliv, inkludert vandringsveier for vilt som er essensielle for å opprettholde sunne økosystemer.

Friluftsliv og Helse:

- **Nærfriluftsliv:** Sikre at grøntområder er lett tilgjengelige og oppmuntrer til fysisk aktivitet og rekreasjon. Disse er svært viktige for både barn og eldre med nedsatt mobilitet.
- **Tilrettelegging:** Utvikle og vedlikeholde infrastruktur som stier, informasjonstavler, og hvileområder som støtter et aktivt friluftsliv.

Sosiale Møteplasser:

- Grøntområder skal fungere som sosiale møteplasser som fremmer samhold og interaksjon blant innbyggere.

- Universell Utforming: Sikre at grøntområder er tilgjengelige for alle, uavhengig av alder eller funksjonsevne, ved å følge prinsipper for universell utforming.

6.0 Veiledning:

I vår visjon for fremtidig utvikling av Namsos, er planlegging og utforming av lekeplasser, parker, og rekreasjonsområder styrt av kjerneprinsipper som fremmer et dynamisk, inkluderende, og sammenkoblet samfunn. Det er avgjørende at disse områdene ikke bare fungerer som aktivitetssentre, men også som korridorer som muliggjør trygg og tiltalende bevegelse gjennom bylandskapet, spesielt for barn og eldre. For å oppnå dette, må hvert område designes for å være innbydende og engasjerende, og tiltrekke både beboere og besøkende til en kontinuerlig opplevelse av utforskning og interaksjon.

Inkludering står som en grunnleggende bekymring og reflekterer Norges rolle som en mangfoldig og innbydende nasjon. Våre rekreasjonsområder er tenkt som plattformer for integrering, hvor nordmenn og nye innvandrere kan møtes, dele opplevelser, og berike vårt fellesskapsliv. Derfor vil disse områdene imøtekomme et bredt spekter av fysiske evner og kulturelle bakgrunner, og sikre tilgjengelighet og relevans for alle samfunnsmedlemmer.

For å bevare roen i våre boligområder, vil ingen særlig støyende aktiviteter, som skateparker, bli plassert i nærheten av hjemmene for å unngå unødvendige støyforstyrrelser. Slike fasiliteter vil strategisk plasseres der de komplementerer det urbane miljøet uten å gå på bekostning av beboernes fred. I tillegg vil utformingen av lekeplasser prioritere støydempende materialer og minimere bruk av harde overflater som forsterker lyd. Hver lekeplass vil inneholde et variert utvalg av lekeutstyr, inkludert tilpasninger for barn med funksjonsnedsettelse, rikelig med sitteplasser, og barrierer som skjermer fra nærliggende trafikk. Ikke bare vil det være tradisjonelle lekeelementer som husker, sklier, og klatrestativ tilpasset ulike aldersgrupper, men også roligere soner for spill som boccia eller sjakk for å sikre at det finnes noe for enhver.

Gjennom veloverveid planlegging og et engasjement for disse prinsippene, sikter Namsos mot å forbedre livskvaliteten i byen og gjøre vår by til en modell for bærekraftig, inkluderende byutvikling, hvor hvert offentlig rom spiller en rolle i å veve det sosiale og kulturelle stoffet i vårt samfunn.

For ytterligere retningslinjer og beste praksis, henvises det til "[M100-2014 Planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder](#)", som tilbyr detaljert veiledning for effektiv integrering av grøntarealer i urbane områder.

7.0 Utomhusplanen

7.1 Generelle Krav

Utomhusplanen skal sikre at alle utendørsarealer er funksjonelle, estetisk tiltalende, og trygge for alle brukere. Planen skal inkludere detaljer om beplantning, belysning, møblering, og tilrettelegging for ulike aktiviteter.

- **Funksjonalitet:** Arealene skal være utformet slik at de dekker behovene til ulike brukergrupper, inkludert barn, ungdom, voksne, og eldre.
- **Estetikk:** Utomhusarealene skal være visuelt tiltalende med harmonisk beplantning og materialbruk som passer inn i det omkringliggende miljøet.
- **Sikkerhet:** Alle områder skal utformes med fokus på sikkerhet, inkludert trygge gangveier, god belysning, og sikring mot trafikk.

7.2 Definisjon og Krav

Utomhusplan kan defineres som en plan for den ubebygde del av tomten og eventuelt fellesareal, jf. plan- og bygningsloven § 28-7. Kommunen kan kreve utomhusplan i de tilfeller der dokumentasjon på hvordan krav til den ubebygde del av tomten ikke kan vises tilfredsstillende på situasjonsplan eller på annen kartillustrasjon.

- **Plan- og bygningsloven:** Utomhusplan er nå etablert og har status som eget dokument i byggesaken, nevnt i veiledning til teknisk forskrift under § 8-3 Utomhusareal.
- **Reguleringsplan:** Krav om utomhusplan kan også følge av bestemmelser i reguleringsplan eller detaljert reguleringsplan. Planene kan inneholde presiseringer av utomhusplanens innhold som går utover det som følger direkte av lov eller vedtekt.

7.3 Detaljerte Krav

7.3.1 Beplantning

- Bruk av stedstilpasset vegetasjon som krever lite vedlikehold.
- Unngå giftige og allergifremkallende planter som revebjelle og bjørk.
- Integrer grønne lunger og trær for å skape skygge og forbedre luftkvaliteten.

7.3.2

Belysning

- Tilstrekkelig belysning langs gangveier og i lekeområder for å sikre trygg bruk etter mørkets frembrudd.
- Bruk energieffektive belysningsløsninger som LED-lys.

7.3.3

Møblering

- Plassering av benker, bord, og avfallsbeholdere på strategiske steder for å fremme sosial interaksjon og holde området rent.
- Bruk av holdbare materialer som tåler vær og vind.

7.3.4

Tilrettelegging

for

Aktiviteter

- Områder for lek, sport, og rekreasjon skal tilpasses ulike aldersgrupper og ferdighetsnivåer.
- Inkludering av universelt utformede lekeapparater for å sikre at barn med funksjonsnedsettelse kan delta i lek.

7.3.5

Vannhåndtering

- Implementer løsninger for overvannshåndtering som grønne tak, regnbed, og permeable overflater for å redusere risikoen for oversvømmelser.

7.4 Spesifikke Krav for Boligområder

7.4.1 Familieboliger

- Utomhusarealene skal inkludere trygge lekeområder for barn, sitteplasser for voksne, og områder for felles aktiviteter.
- Minimum 50% av utomhusarealet skal være grøntareal.

7.4.2 Leilighetskomplekser

- Felles uteområder for rekreasjon, inkludert grøntarealer, lekeplasser, og sosiale møteplasser.
- God belysning og sikring av gangveier og innkjørsler.

7.4.3 Offentlige Bygninger

- Utomhusplanen skal inkludere tilgjengelige gangveier, sitteplasser, og grøntområder som er tilpasset behovene til alle besøkende.
- Implementering av miljøvennlige løsninger som solcellebelysning og vanningsystemer som bruker regnvann.

7.5 Dokumentasjon og Vedlikehold

- Dokumentasjon: Utomhusplanen skal leveres sammen med rammesøknaden og godkjennes ved rammetillatelse. Den må inkludere både en tegningsdel og en beskrivende del. Tegningsdelen skal ha en målestokk på 1:200 (eller 1:500 for større prosjekter) og vise utforming av uteoppholdsarealer, terreng, reguleringsgrenser, parkering, lekeområder, og løsninger for overvannshåndtering. Den beskrivende delen skal inneholde arealoversikt, sol-/skyggediagram, terrengsnitt, og planer for bevaring av vegetasjon.
- Vedlikehold: Inkluder en vedlikeholdsplan som sikrer at utomhusarealene holdes i god stand over tid. Dette skal omfatte regelmessig rengjøring, inspeksjon av lekeapparater, og vedlikehold av beplantning. For offentlige anlegg skal kommunen ha tilgang til digitale filer av utomhusplanen for fremtidig bruk og vedlikehold.

7.6 Eksempler for Forståelse:

- **Eksempel 1: Familieboliger**
En utomhusplan for en nyutviklet familieboligområde på 50 boenheter skal inkludere trygge lekeområder for barn, sitteplasser for voksne, og områder for felles aktiviteter. Minimum 50% av utomhusarealet skal være grøntareal, inkludert stedstilpasset vegetasjon og trær for skygge. Tegningsdelen av planen skal vise utforming og bruk av uteoppholdsarealer, mens den beskrivende delen skal inkludere en arealoversikt og sol-/skyggediagram.
- **Eksempel 2: Leilighetskomplekser**
For et nytt leilighetskompleks med 100 enheter, skal utomhusplanen inneholde felles uteområder for rekreasjon, inkludert grøntarealer, lekeplasser, og sosiale møteplasser. Det skal være god belysning og sikring av gangveier og innkjørsler for å sikre trygg ferdsel for beboere. Den beskrivende delen skal inkludere terrengsnitt og en marksikringsplan for eksisterende vegetasjon.



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fossbrennvegen 10
7805 NAMSØS

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