



aktiv.

Klempanvegen 11, 7822 BANGSUND

**NY PRIS! Bangsund - Enebolig med
3 soverom.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 31 800,-
Total ink omk.: Kr 1 181 800,-
Selger: Farzad Mulla Amreji

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 108/174 kvm
Tomtstr.: 1855.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1706250040

Din nye bolig?

Enebolig beliggende i et veletablert boligområde på Bangsund.

Gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk og idrettsplass. I

nærområde har man også fine turområder og båthavn. Avstand til

Namsos sentrum ca. 15 km. Eiendommen har stor og romslig tomt

som har et bra potensiale.

Det er påbegynt oppgraderinger av boligen som ikke er ferdigstilt. Det

må påregnes ferdigstillelse av påbegynte oppgraderinger samt

oppgradering/renovering av andre rom.

Inneholder:

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

Loft: Gang, 3 soverom.

Kjeller: Gang, 4 boder, trapperom

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	34
Nabolagsprofil	37
Tilstandsrapport	42
Selgers egenerklæring	70
Tinglyst festekontrakt	75
Brev fra grunneier	77
Situasjonskart	79
Matrikelkart og - rapport	82
Opplysninger pipe/ildsted	89
Kommunale avgifter	90
El-opplysninger fra Tensio	91
Kommunal tilknytning	92
Ferdigattest tilbygg	93
Tegninger mottatt fra kommunen	94
Tinglyste erklæringer	96
Energiattest	98
Reguleringsplan	102
Reguleringsbestemmelser	103
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 174 m²

TBA: 52 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 41 m²

1. etasje

BRA-i: 63 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

52 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Ikke målbare arealer

Boligens 1. etasje:

GUA er 76m².

BRA (målbart areal) 63m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 13m².

Boligens loft:

GUA er 48m².

BRA (målbart areal) 45m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 3m².

Uthus, loft:

GUA er 23m².

BRA (målbart areal) 0m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 23m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på i kott på loft og i tilbygg 1 etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Areal i uthus må anses som ca areal.

2 etasje på uthus med lav takhøyde.

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

Festet

Tomtestørrelse

1855.3 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 1 855 kvm. Romslig tomt som er opparbeidet med noe beplantning, plen og gårdsplass.

Grunneier/bortfester: Asbjørn og Ole Andreas Grav

Årlig festeavgift: kr. 4.200,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2028

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Grunneier opplyser at tomten kan kjøpes for kr. 105.000,-

Det gjøres oppmerksom på at tinglyst festekontrakt gjaldt i 60 år fra 1949.

Festekontrakten utløp i 2009. Megler er ikke blitt forevist noen form for dokumentasjon fra hverken selger eller bortfester på at festekontrakten er forlenget. Ut fra mottatt dokumentasjon ser festeforholdet ut til å fortsatt løpe, uten fornyelse. Kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 1.700,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et veletablert boligområde på Bangsund. Gangavstand til skole, barnehage, nærbutikk og idrettsplass med ca. 1,5 km. I nærområde har man også fine turområder og båthavn. Avstand til Namsos sentrum ca. 15 km.

Adkomst

Avkjøring fra kommunal vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 1.2 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 3.9 km

Barstad barnehage (1-5 år) 6.8 km

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 1.1 km

Olav Duun videregående skole 13.6 km

Grong videregående skole 60.7 km

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, betongstein og tillbygg har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og koblet glass.

Uthus er oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

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

Det er bemerket at tilleggsbygningen er av dårlig beskaffenhet. Det må påregnes tiltak utover normalt vedlikehold.

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

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Det registreres stedvis betydelig malingsavskalling.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Underbord er stedvis lagt mot vindsperre uten luftesjikt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Innvendige bærevegger.

I opprinnelig del av boligen er det fjernet nesten alle innervegger. (Stue/kjøkken)

Dette gir en spennvidde på ca 6,2 m.

Ut fra dagens bjelkelagstabeller med eksempelvis C24 98X198 i c/c 600 er maks spennvidde 3,5 m.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes skifte av deler av kledningen og stedvis omfattende vedlikehold.

Anbefaler at bjelkelag forsterkes/ holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres uttørkede fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldtloftet pga lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er stedvis nedtrampede takplater.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes for å lukke avvikene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013;

- Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre.
- Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Feil/mangler ved røykvarsler.
- Åpne røykrørshull, i 1. etg. på kjøkken.

Hull i pipe på stue etter vedovn er ikke tilfredsstillende tettet.

Pipe på kaldtloft har sprekker i puss og har uttørkede rennemerker.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere/ny kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Innredningen er noe provisorisk oppsatt.

Manglende ferdigstillelse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert

Avløpsrør

Oppsummering:

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør er stedvis fagmessig utført.

Registrerer motfall på avløp fra kjøkken og bad.

Anbefalte tiltak:

Pga sen avrenning fra tappested og motfall anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Vannrør er stedvis ufagmessig utført.

Lengre spenn uten innfesting.

Anbefalte tiltak:

Pga. ovennevnte avvik bør røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Vannstoppesystem på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Ingen info om drenering/grunnmursplast fremlagt.

Registrerer stedvis noe grunnmursplast uten topplist. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt hele bygningen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes. Utbedring av drenering/terrengfall er vanskelig å få utført pga tilbygg.

Anbefaler at det innhentes tilbud på utbedring fra entreprenør for utbedringsmetode/kostnad.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Tilbygg har skjevheter pga av sig/bevegelser i pilarer.

Dette har ført til synlige skjevheter i konstruksjoner over pilarer.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid,

med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Anbefaler ytterlige undersøkelser på pilarer utført av entreprenør for å avdekke utbedringsmetode/kostnad.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater vegg mot terreng på wc.

Ellers noe saltutslag på innvendig mur.

Innsig av vann i bod 1 ved yttervegg/hjørne.

Registrerer fukt på drager over/ved dør i bod 1. Ukjent årsak.

Anbefalte tiltak:

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Bedre ventilering bør etableres.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt skjult skadeomfang rundt fuktmerker i drager.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Trapp til veranda har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes.

Skjevheter må påregnes opprettet. (Se Grunnmur og fundament)

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det blir påvist sprekk i vindusglass på enkelte kjellervindu.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ufullstendig beslag over vinduer.

Enkelte vinduer fra 2012 med løse pakninger.

Ytterdør henger noe og tar i karm

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Tiltak på pakninger må påregnes.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke om det er skjulte avvik pga. av manglende beslag over vinduer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

1 etasje:

Stue 35 mm.

Gang 45 mm.

Loft:

Soverom 1 35 mm.

Gang 25 mm (TG 2)

Soverom 2 20 mm (TG 2)

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres dårlig innfesting på kabler i et større omfang.

Det er ved renovering demontert ledninger som ikke er remonterte.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er i en slik tilstand at det bør renoveres.

Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen yttervegg bak wc.

Fuktmåling utført uten avvik.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

Det foreligger kun tegninger av endring til bad/vaskerom i 1 etasje som ikke stemmer med dagens bruk.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger av resterende bygningsmasse og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det foreligger ferdigattest for bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av resterende boligmasse. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 28.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel

henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: Rettet gulvet i stua og kjøkken ettersom den var skjeve.

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

Beskrivelse: Meg selv og hjelp fra naboen

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

Beskrivelse: Nytt gang og bud.

Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse: Det var meldt til kommune. Fikk beskjed ettersom dette var en del av veranda, så trengte vi ikke noe mer å levere. Var nok med beskjed.

Innhold

1. etasje:

Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom.

Loft:

Gang, 3 soverom.

Kjeller:

Gang, 4 boder, trapperom

Standard

1. etasje

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe og trapp.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv, og malte våtromsplater på vegger. Takess i himling.

Utstyrt med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Loft

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Trapp.

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

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Malt tregulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Kjeller

Gang: Stoppekran.

Bod 1: Uinnredet.

Bod 2: Uinnredet.

Bod 3: Uinnredet.

Bod 4: Uinnredet.

Trapprom: Uinnredet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 28.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer i boligen under visning medfølger i handelen.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Eika.

Diverse

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000

Kommunale avgifter

Kr 24 246

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 064 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 444 101

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 776 402

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 5, festenummer 168 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013:

- Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre.
- Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Feil/mangler ved røykvarsler.
- Åpne røykrørshull, i 1. etg. på kjøkken.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/34/5/168:

08.11.1949 - Dokumentnr: 2746 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 60 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 25

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1974 - Dokumentnr: 5486 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

14.01.1982 - Dokumentnr: 298 - Bestemmelse om veg

Gjelder feste

Rettighetshaver:

Rettighetshaver:Namsos Kommune.

08.11.1949 - Dokumentnr: 2746 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5007 Gnr:34 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 170351 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 448864 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er kun utstedt ferdigattest for nytt tilbygg datert 22.11.1984. Se vedlagt tegning.

Det er ikke mottatt byggetegninger som viser at boligen er påbygget inngangsparti og bod. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er byggemeldt.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.11.1984.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Det er private stikkledninger og vei til off. nett.

Kommentar:

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

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

28 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 700 (Transportgebyr bortfester)

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

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

31 800 (Omkostninger totalt)

47 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

50 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 181 800 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 197 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 200 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 800

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt fast provisjon kr 45 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 400 Utlegg fotograf
520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter
19 518 Tilstandsrapport

Totalt kr: 123 653,-

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

17.11.2025





















Klempanvegen 11

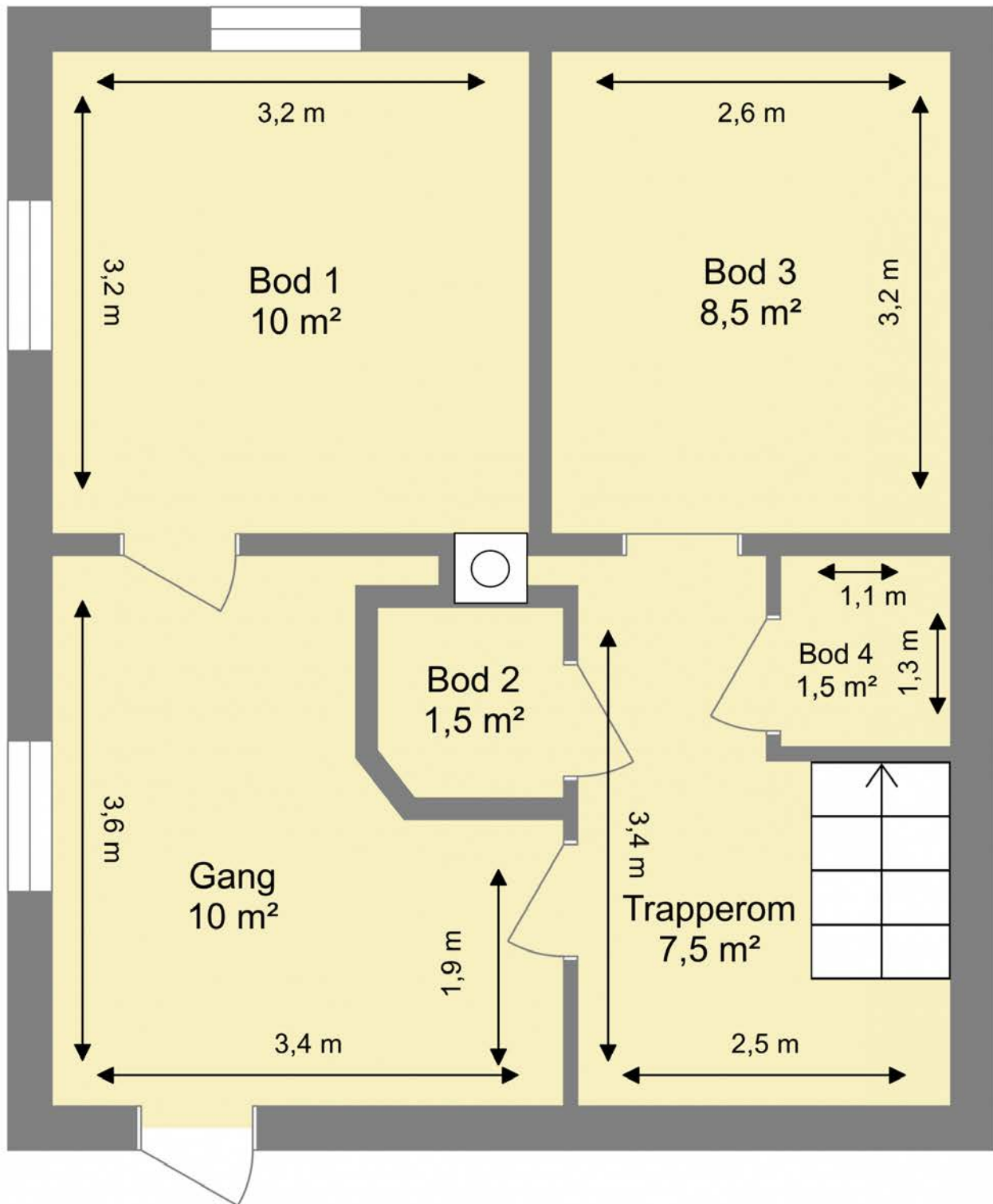
1. Etasje



Klempanvegen 11 Loft



Klempanvegen 11 Kjeller



Nabolagsprofil

Klempanvegen 11 - Nabolaget Bangsund - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Ner-Bangsund Linje 781	8 min 0.8 km
Namsos lufthavn	16 min

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 160 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 13.6 km
Grong videregående skole 265 elever	55 min 60.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

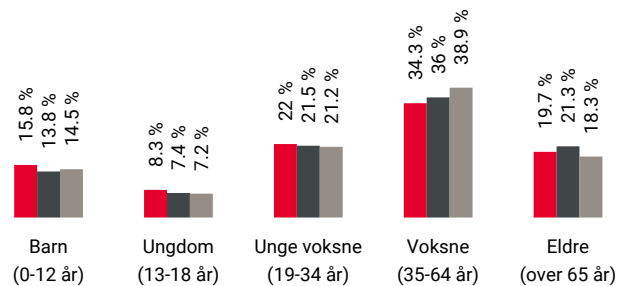
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 30 barn	14 min 1.2 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 3.9 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	7 min 6.8 km

Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	17 min 1.6 km
Coop Extra Namsos Post i butikk	12 min 11.4 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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



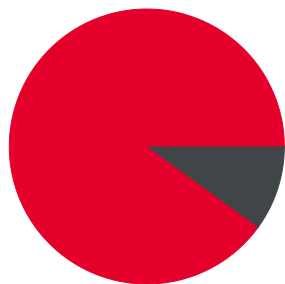
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Bangsund stadion-balløkke	14 min	
	Ballspill, fotball	1.3 km	
	Håmyrveien balløkke	4 min	
	Ballspill	2.1 km	
	Care Namsos	15 min	
	Træn Namsos	15 min	

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 10% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

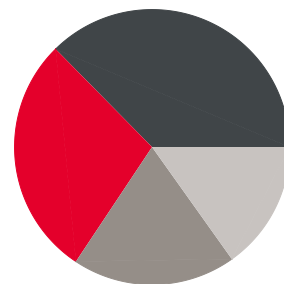
16 min



Apotek 1 Østre

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



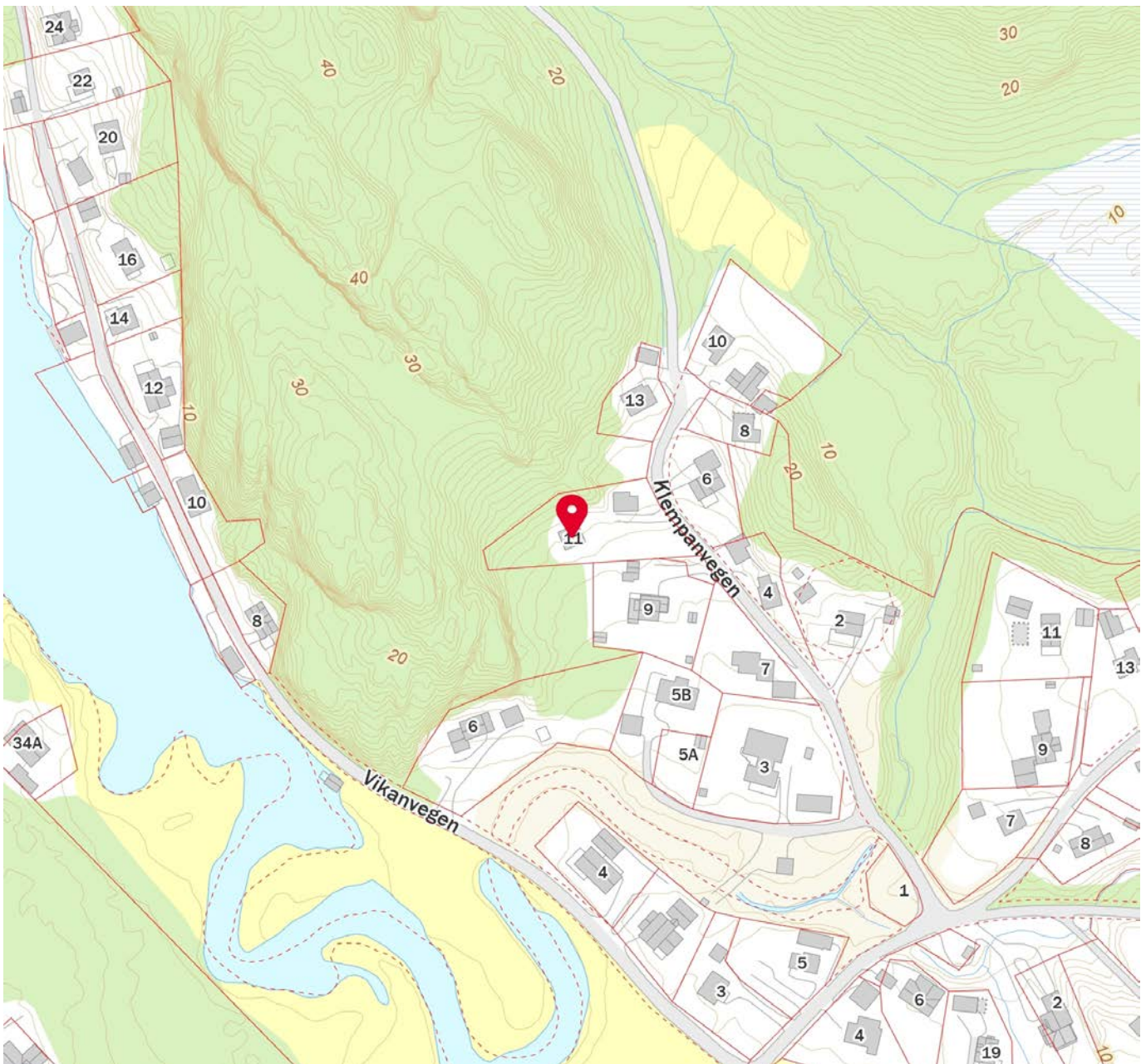
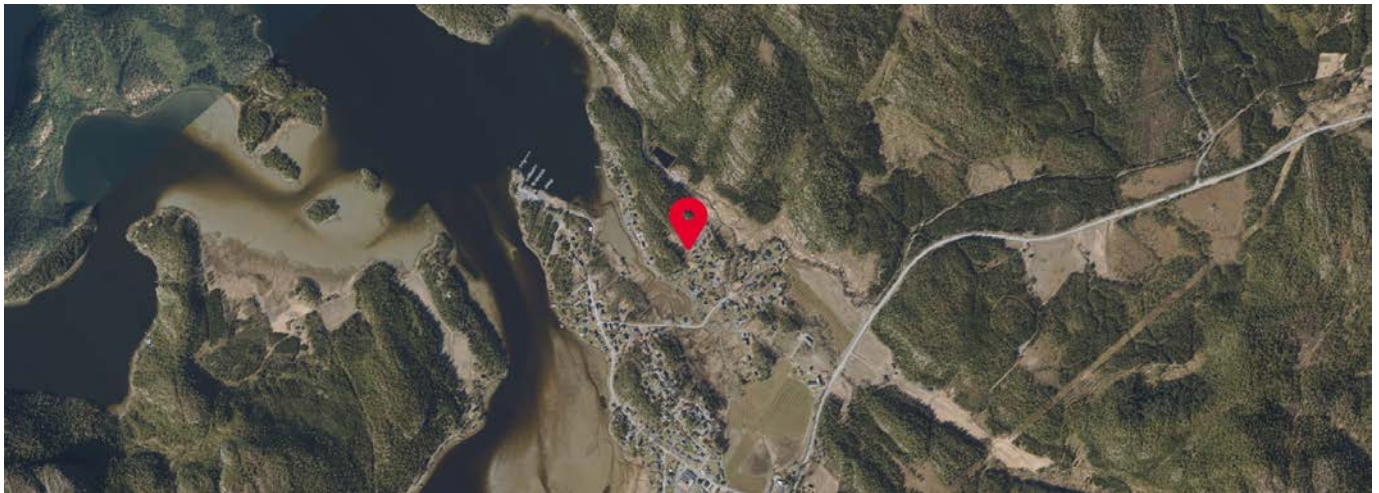
0%

45%

■ Bangsund
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

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



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Klempanvegen 11 7822 BANGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 149 m²

BRA-i: 108 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

10

TG-3

10

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30433>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Ingen info om drenering/grunnmursplast fremlagt.

Registrerer stedvis noe grunnmursplast uten topplst.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt hele bygningen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.

Utbedring av drenering/terrengfall er vanskelig å få utført pga tilbygg.

Anbefaler at det innhentes tilbud på utbedring fra entreprenør for utbedringsmetode/kostnad.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Tilbygg har skjevheter pga av sig/bevegelser i pilarer.

Det har ført til synlige skjevheter i konstruksjoner over pilarer.

Anbefalte tiltak

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

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Anbefaler ytterlige undersøkelser på pilarer utført av entreprenør for å avdekke utbedringsmetode/kostnad.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater vegg mot terreng på wc.

Ellers noe saltutslag på innvendig mur.

Innsig av vann i bod 1 ved yttervegg/hjørne.

Registrerer fukt på drager over/ved dør i bod 1. Ukjent årsak.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Bedre ventilering bør etableres.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt skjult skadeomfang rundt fuktmerker i drager.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Trapp til veranda har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Skjevheter må påregnes opprettet. (Se Grunnmur og fundament)

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på enkelte kjellervindu.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ufullstendig beslag over vinduer.

Enkelte vinduer fra 2012 med løse pakninger.

Ytterdør henger noe og tar i karm

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Tiltak på pakninger må påregnes.

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte avvik pga av manglende beslag over vinduer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

1 etasje:

Stue 35 mm.

Gang 45 mm.

Loft:

Soverom 1 35 mm.

Gang 25 mm (TG 2)

Soverom 2 20 mm (TG 2)

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det registreres dårlig innfesting på kabler i et større omfang.

Det er ved renovering demontert ledninger som ikke er remonterte.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er i en slik tilstand at det bør renoveres.
Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen yttervegg bak wc.
Fuktmåling utført uten avvik.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.
Det registreres stedvis betydelig malingsavskalling.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Underbord er stedvis lagt mot vindsperre uten luftesjikt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Innvendige bærevegger.

I opprinnelig del av boligen er det fjernet nesten alle innervegger. (Stue/kjøkken)

Dette gir en spennvidde på ca 6,2 m.

Utfra dagens bjelkelagstabeller med eksempelvis C24 98X198 i c/c 600 er maks spennvidde 3,5 m.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes skifte av deler av kledningen og stedvis omfattende vedlikehold.

Anbefaler at bjelkelag forsterkes/ holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres uttørkede fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldtloftet pga lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er stedvis nedtrampede takplater.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for å lukke avvikene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013;

- Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre.
- Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Feil/mangler ved røykvarsler.
- Åpne røykrørshull, i t. etg. på kjøkken.

Hull i pipe på stue etter vedovn er ikke tilfredsstillende tettet.

Pipe på kaldtloft har sprekker i puss og har uttørkede rennemerker.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere/ny kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er noe provisorisk oppsatt.

Manglende ferdigstillelse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør er stedvis fagmessig utført.
Registrerer motfall på avløp fra kjøkken og bad.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested og motfall anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.
Vannrør er stedvis ufagmessig utført.
Lengre spenn uten innfesting.

Anbefalte tiltak

Pga. ovennevnte avvik bør røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Vannstoppesystem på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger kun tegninger av endring til bad/vaskerom i 1 etasje som ikke stemmer med dagens bruk.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger av resterende bygningsmasse og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av resterende boligmasse. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Farzad Mulla Amreji (Fester)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Lars Brattsti**

Telefon: **91645125**

Firma: **Takst-forum Trøndelag**

Epost: **lars@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Klempanvegen 11, 7822 Bangsund**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **34**

Bruksnr: **5**

Festenr: **168**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1949 - Festekontrakt datert 1949.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, betongstein og tillbygg har åpen fundamentering på pilarer.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og koblet glass.

Uthus er oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

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

Det er bemerket at tilleggsbyggingen er av dårlig beskaffenhet.

Det må påregnes tiltak utover normalt vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	149	108	41	0	52
Uthus	25	0	25	0	0
Totalt m²	174	108	66	0	52

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	63	0	0	52
Loft	45	45	0	0	0
Kjeller	41	0	41	0	0
Totalt m²	149	108	41	0	52

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	76	63	13
Loft	48	45	3
Totalt m²	124	108	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	63	0	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom.	
Loft	45	45	0	Gang, 3 soverom.	
Kjeller	41	0	41		Gang, 4 boder, trapperom.
Totalt m²	149	108	41		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	23	0	23
Totalt m²	23	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Lagerrom
Totalt m²	25	0	25		

Kommentar til arealberegning

Arealet på i kott på loft og i tilbygg 1 etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Areal i uthus må anses som ca areal.
2 etasje på uthus med lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Ingen info om drenering/grunnmursplast fremlagt. Registrerer stedvis noe grunnmursplast uten topplst. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt hele bygningen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufning ivaretas. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. Utbedring av drenering/terrengfall er vanskelig å få utført pga tilbygg. Anbefaler at det innhentes tilbud på utbedring fra enterprenør for utbedringsmetode/kostnad.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-3	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Tilbygg har skjevheter pga av sig/bevegelser i pilarer. Dette har ført til synlige skjevheter i konstruksjoner over pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Anbefaler ytterlige undersøkelser på pilarer utført av entreprenør for å avdekke utbedringsmetode/kostnad.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er 2 rom i kjeller som er innredet. Tidligere brukt som bad og toalett.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig Det er synlige fuktskader i overflater vegg mot terreng på wc. Ellers noe saltutslag på innvendig mur. Innsig av vann i bod 1 ved yttervegg/hjørne. Registrerer fukt på drager over/ved dør i bod 1. Ukjent årsak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Bedre ventilering bør etableres. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret. Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt skjult skadeomfang rundt fuktmerker i drager.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i senere år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler og fundament. Trapp til veranda har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes. Skjevheter må påregnes opprettet. (Se Grunnmur og fundament) Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Kjellervindu med koblet glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet ca 2012 på deler av boligen. Enkelte vinduer med koblet glass av eldre årgang.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist spekk i vindusglass på enkelte kjellervindu.	
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Det er ufullstendig beslag over vinduer. Enkelte vinduer fra 2012 med løse pakninger. Ytterdør henger noe og tar i karm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Tiltak på pakninger må påregnes.	
Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte avvik pga av manglende beslag over vinduer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Det registreres stedvis betydelig malingsavskalling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Underbord er stedvis lagt mot vindspærre uten luftesjikt. Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Innvendige bærevegger. I opprinnelig del av boligen er det fjernet nesten alle innervegger. (Stue/kjøkken) Dette gir en spennvidde på ca 6,2 m. Ut fra dagens bjelkelagstabeller med eksempelvis C24 98X198 i c/c 600 er maks spennvidde 3,5 m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes skifte av deler av kledningen og stedvis omfattende vedlikehold. Anbefaler at bjelkelag forsterkes/ holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Det registreres uttørkede fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldtloftet pga lagrede gjenstander.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

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

6.8 Renner og nedløp

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

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er stedvis nedtrampede takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må påregnes for å lukke avvikene.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. 1 etasje: Stue 35 mm. Gang 45 mm. Loft: Soverom 1 35 mm. Gang 25 mm (TG 2) Soverom 2 20 mm (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013; - Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre. - Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år. - Feil/mangler ved røykvarsler. - Åpne røykrørshull, i 1. etg. på kjøkken. Hull i pipe på stue etter vedovn er ikke tilfredsstillende tettet. Pipe på kaldtloft har sprekker i puss og har uttørkede rennemerker. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere/ny kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredningen er noe provisorisk oppsatt. Manglende ferdigstillelse.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger kun tegninger av endring til bad/vaskerom i 1 etasje som ikke stemmer med dagens bruk. Det er ikke framlagt noen byggetegninger av resterende bygningsmasse og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest for bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av resterende boligmasse. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør er stedvis fagmessig utført. Registrerer motfall på avløp fra kjøkken og bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested og motfall anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Vannrør er stedvis ufagmessig utført. Lengre spenn uten innfesting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. ovennevnte avvik bør røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet sikringsskap i senere år. Ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det registreres dårlig innfesting på kabler i et større omfang.	
Det er ved renovering demontert ledninger som ikke er remontert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Kostnad gjelder el-kontroll.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
150 l ca	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
Vannstoppesystem på bereder anbefales etablert.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.22 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet er i en slik tilstand at det bør renoveres. Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen yttervegg bak wc. Fuktmåling utført uten avvik.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Øvrig

Beskrivelse
Innvendige overflater. Boligen fremstår som under renovering. Enkelte overflater er utskiftet, men generelt manglende ferdigstillelse. Registrerer skader og avvik på eldre overflater. Det må påregnes tiltak på alle innvendige overflater for å ferdigstille boligen. Utvendig: Manglende ferdigstillelse på utvendige utbedringer/prosjekt. Pga av uferdige konstruksjoner må det foretas ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader pga manglende ferdigstillelse.

6.24 Kryp kjeller

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

6.25 Støttemur

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

6.26 Toalettrom

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

6.27 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250040	

Selger 1 navn
Farzad Mulla Amreji

Gateadresse	
Klempanvegen 11	

Poststed	Postnr
BANGSUND	7822

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250040

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rettet gulvet i stua og kjøkken ettersom den var skjeve.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Meg selv og hjelp fra naboen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt gang og bud

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var meldt til kommune. Fikk beskjed ettersom dette var en del av veranda, så trengte vi itje noe mer å levere. Var nok med beskjed.

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250040

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Farzad Amreji	a53e25bd094baff4eec36 6fd02277392f387379b	14.11.2025 18:39:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250040

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

Stempelmerke kr. 10,-.

Nr. 1654 a.

Dagbok nr. 2746 1949.

Til innhefting i panteboka.

Forlaget S.H. & S. H. ERSEN 70. Oslo
Ermest 2-46.

Namdal Sørenskriverembets

Grunnseddel.

Undertegnede

Asbjørn og Vils Erv

født *27-05-07* *17/4-07*
(Datum og årstall.)

som eier av

Bangstund

g.nr. *16*

br.nr. *5*

i

Klinga

herred fester herved bort for en tid av

60

Seksti

år en hustomt til

Andreas Skjoldnes

p. 20/4-1897

og etterfølgende eiere av de på tomten opp-

føres husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Mot Sør 62 m. mot Bjørn Pallenæs

laust nr. 88. Vidre i samme retning 22 m.

til nedre merkestener. Derfra 8 m. i

N. V. til nedre stener. Sør i retning 44 m.

til merkestener og på en liten

bergkamm. Derfra i retning Øst 35 m. til

merkestener ved kjøkkenen til laust nr. 82.

Vidre langs veien på vestre side 40 m. til

utgangspunktet.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr.

25.-

pengebeløp

som betales hvert års

1. juli

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån av Den Norske Stats Småbruk og Boligbank.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å

Tomt nr. 1654

søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives.
Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Sålenge lån av Den Norske Stats Småbruk og Boligbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og

c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om fornødiges å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Bongstund 20/10 - 49

Som eiere:

Holjoug Gress
Nils Grav

Som fester:

Andr. Stromnes

Vi/jeg bekrefter herved at *festetiden og beløp*
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Gustav Selnes

Fredrik Sandnes

(A/festen undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).

hjn. 2/5

Asbjørn Grav og Ole Andreas Grav
Nybrottsvegen 2
7822 Bangsund

Vår referanse:
1706250040

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
24.04.2025

**Salg av Klempanvegen 11, 7822 Bangsund,
gnr. 34, bnr. 5, fnr. 168 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Eier: Farzad Mulla Amreji**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 4.200,- kroner

Forfallsdato: med 6 juni

Neste avtalte regulering: 2028

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2018

Avtalt utløp av festekontrakten: —

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei: utestående beløp 4.200,- kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne 165.000,- kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? v/Avtale

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

1.200,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4202.08.14610

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer

916 40 434

E-post

asbjorn.graw@gmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen

Koordinator/Eiendomsmegler

trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

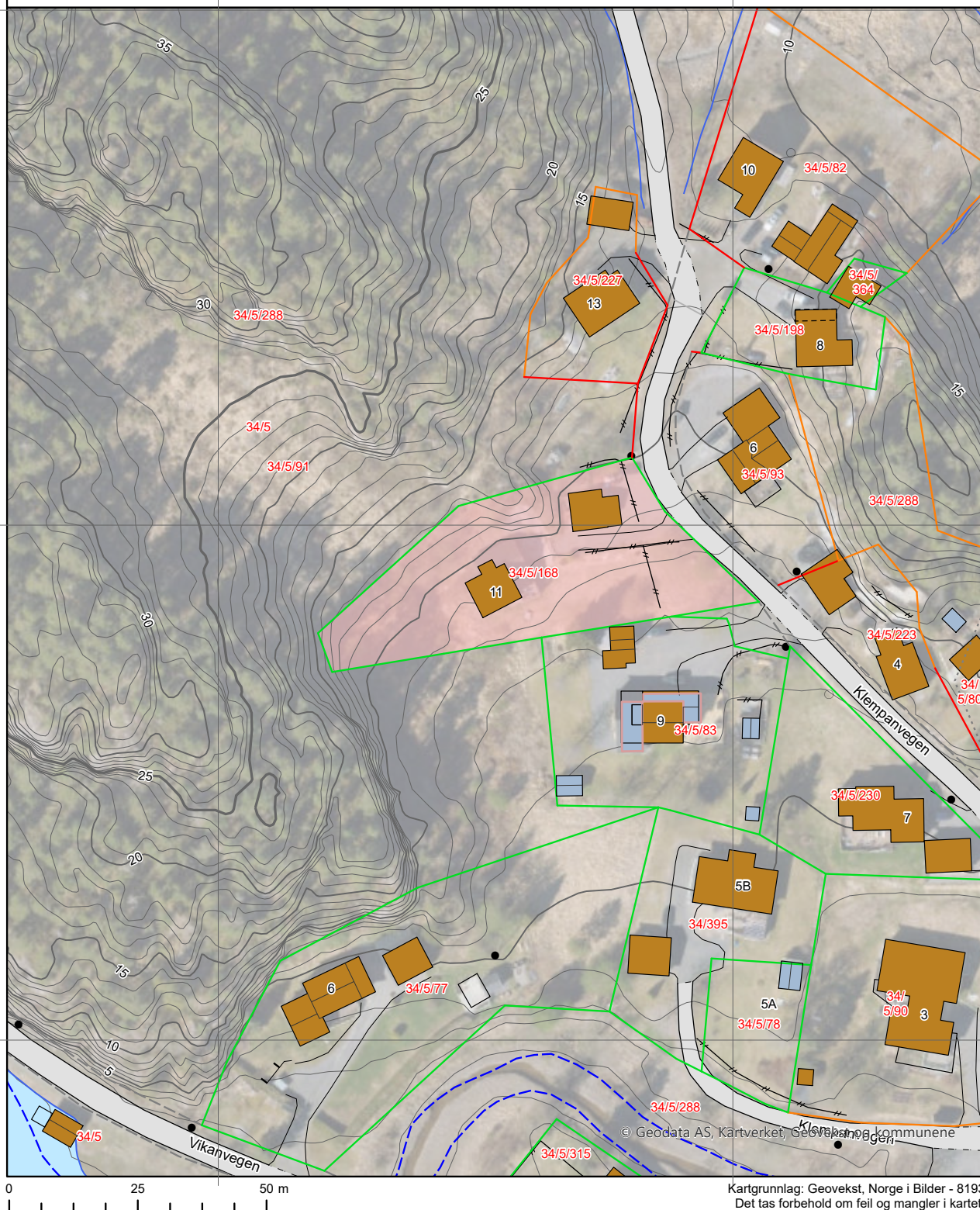
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/34/5/168/0

Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



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

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/34/5/168/0

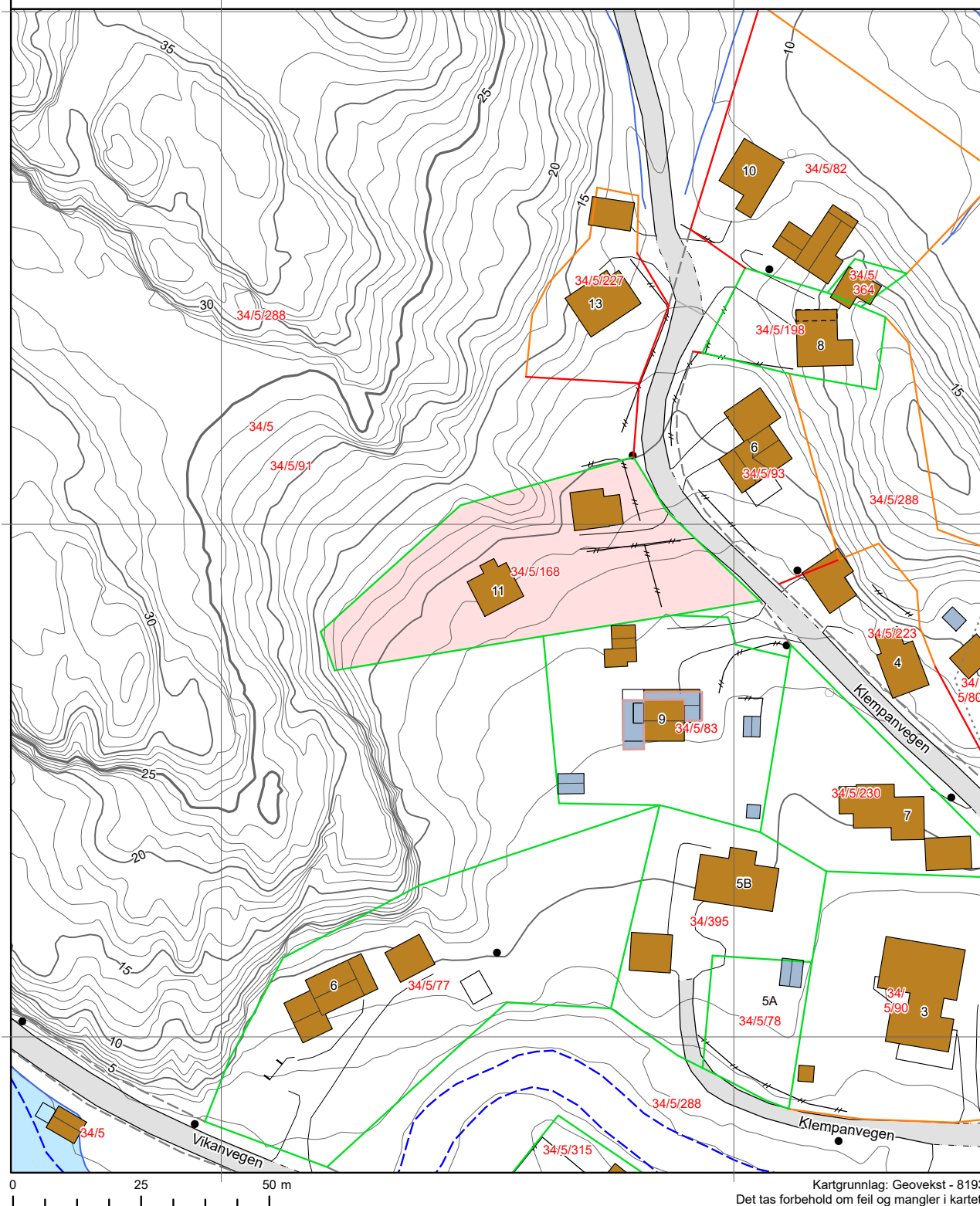
Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 5, Festenr 168	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	206 Bangsund nord
Veiadresse:	Klemparvegen 11, gatenr 1017	Valgkrets:	3 Bangsund
	7822 Bangsund	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7012 Bangsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.11.1949	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 855,3 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5007/34/5	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/34/5/70	0,0
		Mottaker	5007/34/5/73	0,0
		Mottaker	5007/34/5/74	0,0
		Mottaker	5007/34/5/75	0,0
		Mottaker	5007/34/5/76	0,0
		Mottaker	5007/34/5/77	0,0
		Mottaker	5007/34/5/78	0,0
		Mottaker	5007/34/5/79	0,0
		Mottaker	5007/34/5/80	0,0
		Mottaker	5007/34/5/81	0,0
		Mottaker	5007/34/5/82	0,0
		Mottaker	5007/34/5/83	0,0
		Mottaker	5007/34/5/85	0,0
		Mottaker	5007/34/5/88	0,0
		Mottaker	5007/34/5/89	0,0
		Mottaker	5007/34/5/90	0,0
		Mottaker	5007/34/5/91	0,0
		Mottaker	5007/34/5/92	0,0
		Mottaker	5007/34/5/93	0,0
		Mottaker	5007/34/5/95	0,0
		Mottaker	5007/34/5/96	0,0
		Mottaker	5007/34/5/137	0,0
		Mottaker	5007/34/5/168	0,0
		Mottaker	5007/34/5/175	0,0
		Mottaker	5007/34/5/185	0,0
		Mottaker	5007/34/5/198	0,0
		Mottaker	5007/34/5/201	0,0
		Mottaker	5007/34/5/203	0,0
		Mottaker	5007/34/5/207	0,0
		Mottaker	5007/34/5/214	0,0
		Mottaker	5007/34/5/215	0,0
		Mottaker	5007/34/5/219	0,0
		Mottaker	5007/34/5/223	0,0
		Mottaker	5007/34/5/225	0,0
		Mottaker	5007/34/5/227	0,0
		Mottaker	5007/34/5/230	0,0
		Mottaker	5007/34/5/247	0,0
		Mottaker	5007/34/5/261	0,0
		Mottaker	5007/34/5/283	0,0
		Mottaker	5007/34/5/287	0,0
		Mottaker	5007/34/5/288	0,0
		Mottaker	5007/34/5/294	0,0
		Mottaker	5007/34/5/302	0,0
		Mottaker	5007/34/5/315	0,0
		Mottaker	5007/34/5/326	0,0
		Mottaker	5007/34/5/329	0,0
		Mottaker	5007/34/5/360	0,0
		Mottaker	5007/34/5/364	0,0
		Mottaker	5007/34/5/365	0,0
		Mottaker	5007/34/5/366	0,0
		Mottaker	5007/34/5/367	0,0
		Mottaker	5007/34/5/368	0,0
		Mottaker	5007/34/5/369	0,0
		Mottaker	5007/34/5/370	0,0
		Mottaker	5007/34/5/371	0,0
		Mottaker	5007/34/5/372	0,0
		Mottaker	5007/34/5/373	0,0
		Mottaker	5007/34/5/374	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5005/34/5/72	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5005/34/5/280	0,0
			Mottaker	5005/34/5/338	0,0
			Mottaker	5007/34/5	0,0
			Mottaker	5007/34/5/70	0,0
			Mottaker	5007/34/5/73	0,0
			Mottaker	5007/34/5/74	0,0
			Mottaker	5007/34/5/75	0,0
			Mottaker	5007/34/5/76	0,0
			Mottaker	5007/34/5/77	0,0
			Mottaker	5007/34/5/78	0,0
			Mottaker	5007/34/5/79	0,0
			Mottaker	5007/34/5/80	0,0
			Mottaker	5007/34/5/81	0,0
			Mottaker	5007/34/5/82	0,0
			Mottaker	5007/34/5/83	0,0
			Mottaker	5007/34/5/85	0,0
			Mottaker	5007/34/5/88	0,0
			Mottaker	5007/34/5/89	0,0
			Mottaker	5007/34/5/90	0,0
			Mottaker	5007/34/5/91	0,0
			Mottaker	5007/34/5/92	0,0
			Mottaker	5007/34/5/93	0,0
			Mottaker	5007/34/5/95	0,0
			Mottaker	5007/34/5/96	0,0
			Mottaker	5007/34/5/137	0,0
			Mottaker	5007/34/5/168	0,0
			Mottaker	5007/34/5/175	0,0
			Mottaker	5007/34/5/185	0,0
			Mottaker	5007/34/5/198	0,0
			Mottaker	5007/34/5/201	0,0
			Mottaker	5007/34/5/203	0,0
			Mottaker	5007/34/5/207	0,0
			Mottaker	5007/34/5/214	0,0
			Mottaker	5007/34/5/215	0,0
			Mottaker	5007/34/5/219	0,0
			Mottaker	5007/34/5/223	0,0
			Mottaker	5007/34/5/225	0,0
			Mottaker	5007/34/5/227	0,0
			Mottaker	5007/34/5/230	0,0
			Mottaker	5007/34/5/247	0,0
			Mottaker	5007/34/5/261	0,0
			Mottaker	5007/34/5/283	0,0
			Mottaker	5007/34/5/287	0,0
			Mottaker	5007/34/5/288	0,0
			Mottaker	5007/34/5/294	0,0
			Mottaker	5007/34/5/302	0,0
			Mottaker	5007/34/5/315	0,0
			Mottaker	5007/34/5/326	0,0
			Mottaker	5007/34/5/329	0,0
			Mottaker	5007/34/5/360	0,0
			Mottaker	5007/34/5/364	0,0
			Mottaker	5007/34/5/365	0,0
			Mottaker	5007/34/5/366	0,0
			Mottaker	5007/34/5/367	0,0
			Mottaker	5007/34/5/368	0,0
			Mottaker	5007/34/5/369	0,0
			Mottaker	5007/34/5/370	0,0
			Mottaker	5007/34/5/371	0,0
			Mottaker	5007/34/5/372	0,0
			Mottaker	5007/34/5/373	0,0
			Mottaker	5007/34/5/374	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.09.2017	Berørt	1703/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.09.2017	Berørt	5007/34/5	0,0
			Berørt	5007/34/5/83	0,0
			Berørt	5007/34/5/168	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klempanvegen 11	Bolig	132,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	132,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185123030			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			42,0		42,0				
H01	1		49,0		49,0				
H02			41,0		41,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185123022			Antall etasjer:	1

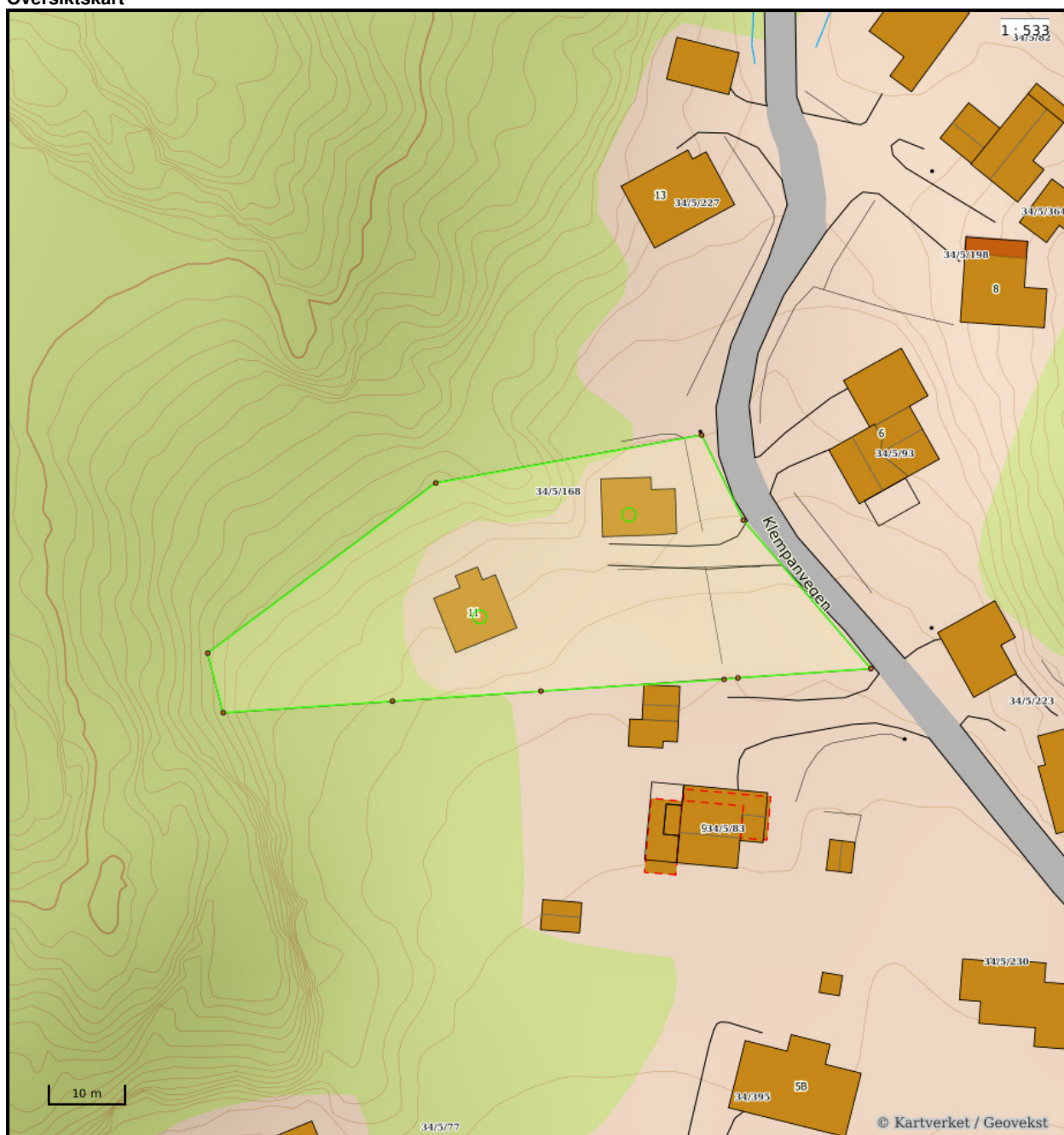
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				50,0	50,0				

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 |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 855,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 143 703,71	615 346,68	34,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 143 713,14	615 380,38	12,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 143 702,65	615 386,79	25,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 143 685,08	615 405,03	17,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 143 682,25	615 388,00	1,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 143 681,96	615 386,25	23,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 143 678,17	615 362,81	19,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 143 675,05	615 343,84	22,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 143 671,49	615 322,13	8,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 143 679,01	615 319,40	36,80m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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



NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 25.04.25

Gnr.:	34	Bnr.:	5	Fnr.:	168	Snr.:
Adresse: Klempanvegen 11, 7822 BANGSUND						

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013;

- Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre.
- Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Feil/mangler ved røykvarsler.
- Åpne røykrørshull, i 1. etg. på kjøkken.

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 168**Adresse:** Klempanvegen 11, 7822 BANGSUND**Referanse:** 1706250040

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6157
Avløp		8264
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	2904

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 064 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	34	Bruksnr:	5	Festenr:	168	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Klempanvegen 11, 7822 BANGSUND						
Dato:	24.04.2025	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:	29.10.2012	
Merknader:		



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 168**Adresse:** Klempanvegen 11, 7822 BANGSUND**Referanse:** 1706250040

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke 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.

Arnulf og Johs. Strømsnes
Klemparvegen 11

7822 BANGSUND

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

22.11.84

Arbeidssted	Klemparvegen 11, Bangsund
Arbeidets art	Nytt tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Arnulf og Johs. Strømsnes
Byggemelder	Arnulf og Johs. Strømsnes
Ansvarshavende	Alf Ekker

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

Merknader: Arbeidet ble igangsatt juni 1984

Namsos

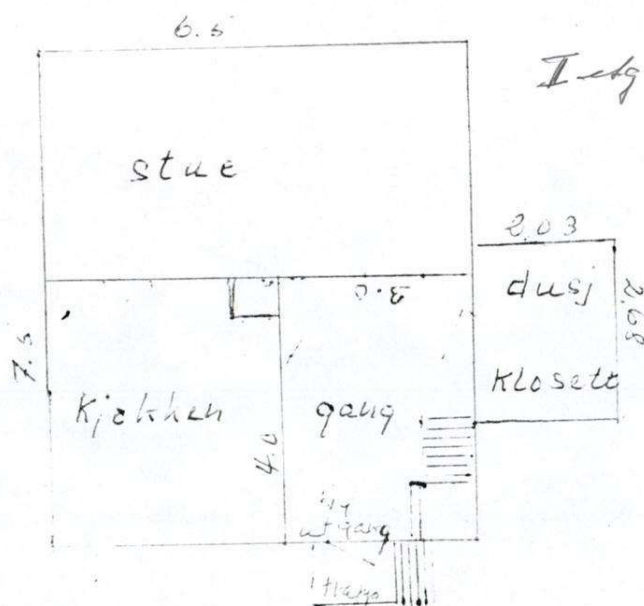
den 23. november 1984

Bjørn Logisch
bygn.sjef

Torberg Hestø
bygn.kontr.



NAMSOS BYGNINGSVESEN	
Ankommet	26/3-84
J.nr	/
Mappe nr.	4585
	511



$$I_{etg} = 58 m^2$$

Sak nr. 125 / 1984
 Godk'en. 10 / 4 1984
 w/merknaad.
 Namsos bygningsvesen
 dm

NAMSOS BYGNINGSVESEN	
Ankommet	26/3-84
J.nr	1
Mappe nr.	4585 511



ERKLÆRING

Tomt nr. 168
Undertegnede, som eier av gr.nr. 34 br.nr. 5 matr.nr. _____

_____, erklærer herved likeoverfor Namsos kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Namsos ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte, hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Namsos ingeniørvesens samtykke.

Rangsund, den 5/2 1974.

Johs. Strømsnes
Eiers egenhendige underskrift.

Johs. og Arnulf Strømsnes.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

den 19

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

14 JAN 82 00298

SØRENSKRIVEREN I
NAMDAL

Grunneier/fester av

34/5-168 NAMSOY
ideell 1/2-part

erklærer, — forsåvidt angår tomtens grense mot felles adkomstvei fra riksvei/fylkesvei —, å godta nedenforstående betingelser med virkning fra 15. januar 1976. Erklæringen kan tinglyses på angjeldende eiendom.

Namsos kommune har rett til fri grunn for vei i en bredde av 8,5 meter. Dette omfatter nødv. utbedringer og alminnelig vedlikehold.

Kommunen har således intet erstatningsansvar for skade som ved snøbrøyting eller annet vanlig veivedlikehold måtte bli forvoldt på faste og/eller midlertidige innretninger som er plassert innenfor en avstand av 4,25 meter fra veiens midtlinje. Denne ansvarsfraskrivelse gjelder ikke for eventuell skade på lovlig oppførte byggverk.

Erklæringen kan av kommunen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Av hensyn til tinglysingen settes verdien av ovennevnte rett i erklæringen til kr. 400,00.

Bangsund, den

8 januar 1976

Grunneier.

Faks Strömsnes
Fester.

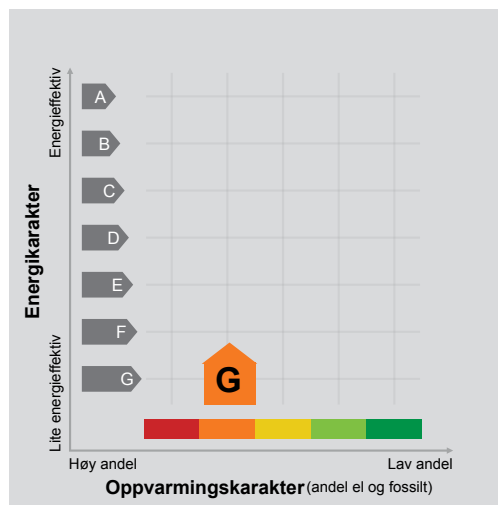
Undertegnede erklærer at har underskrevet
denne erklæring og at han/hun/de er over 20 år.

Bangsund, den

ENERGIATTEST



Adresse	Klempanvegen 11
Postnummer	7822
Sted	BANGSUND
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	168
Bygningsnummer	185123030
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112073
Dato	29.04.2025



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

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

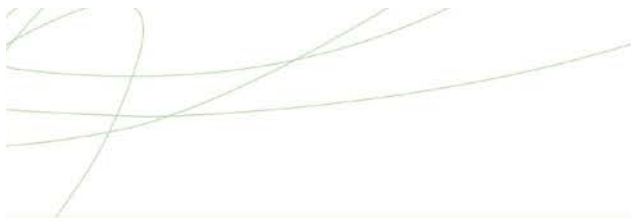
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1949
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 149
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

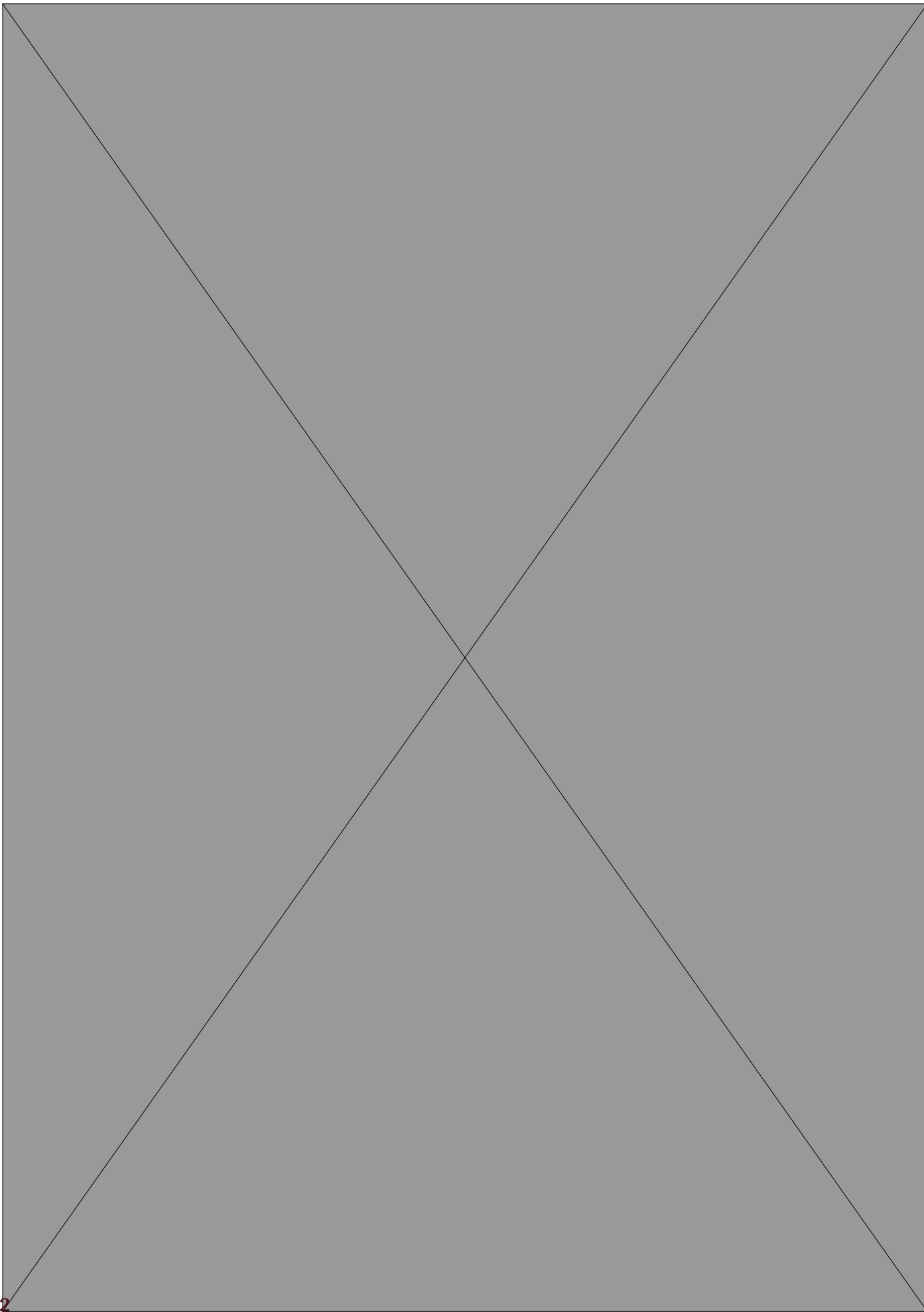
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Områderegulering for Bangsund

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 25.03.2023

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

Saksbehandling:

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

1. Planens hensikt

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Avgrensing

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

2.2. Krav om nærmere dokumentasjon

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

2.3. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader

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

2.4. Flom/skredfare for eksisterende byggetomter

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

2.5. Byggegrense mot sjø og vassdrag

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

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

2.6. Prinsipp for behandling av vassdrag

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

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

2.7. Tekniske planer

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

2.8. Eieform

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

2.9. Automatisk fredete kulturminner

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

2.10. Støy

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

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

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

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

2.11. Luftforurensning

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

2.12. Naturtypekartlegging

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

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

2.13. Terrenginngrep og fremmede arter

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

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

2.14. Frisiktsoner

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

2.15. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

2.16. Parkering

Privat parkering skal dekkles innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

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

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

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA.

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

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

Sykkelparkering skal dekkles innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser for sykkel beregnes etter følgende norm:

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

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

2.17. Leilighetsstørrelser

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

2.18. Universell utforming

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

2.19. Estetikk og utforming

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

2.20. Energiforbruk

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

2.21. Vann og avløp

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

2.22. Renovasjon

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

2.23. Geotekniske forhold

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

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

3.1. Boligbebyggelse (felt B1-78)

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

3.1.1. Forhold til regulert byggegrense

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

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

3.1.2. Grad av utnytting og byggehøyde

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

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

3.1.3. Garasjer

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

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

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

3.2.1. BKS1 (Bangdalsbruket)

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

3.2.2. BKS2 (del av gartnertomta)

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

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

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

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

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

3.3. Fritidsbebyggelse (felt BFF på Naustholmen)

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

3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP)

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

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

Felt o_BOP2 på plankartet skal benyttes til barnehage.

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

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

3.5. Idrettsanlegg (felt BIA)

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

3.6. Energianlegg (felt BE1-3)

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

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

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

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

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

3.8. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11.1. BKB1a og b (bensinstasjonstomta)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11.2. BKB2 (gamlebutikken)

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

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

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

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

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

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

3.11.4. BKB4 (bedehuset)

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

3.11.5. BKB5 (eksisterende lager til Bangdalsbruket)

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

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

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

4.1. Veg (felt SV1-46)

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

4.2. Kjøreveg (felt SV 1-46)

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

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

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

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

4.4. Annen veigrunn, grøntareal (felt SVG1)

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

4.5. Holdeplass/plattform (felt SH1-)

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

4.6. Parkering (felt SPA1-2)

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

4.7. Telekommunikasjonsnett (felt STE)

Felt merket STE på plankartet kan benyttes til telekommunikasjonsnett.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Naturområde (felt GN)

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

5.2. Friområde (felt GF)

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

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

6.1. Landbruksformål (felt L)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Småbåthavn (felt VS1-3)

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

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

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

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

8.1. Båndlegging etter annet lovverk (H370)

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

8.2. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

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

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

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

8.3. Krav om felles planlegging (H810)

8.3.1. Fellesbestemmelser

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

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

8.3.2. H810_1 - detaljregulering (felt B60 og B61)

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

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

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

8.3.4. H810_3 - detaljregulering felt BKB2 (gamlebutikken)

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

8.3.5. H810_4 – detaljregulering av felt BKB4 og B78

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

8.3.6. H810_5 – detaljregulering av felt BKS1b

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

8.4. Hensynssone naturvern (§ 11-8 c)

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

8.5. Fareområder (§ 11-8 a)

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

9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

9.1. Midlertidig anleggsområde (#1)

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

9.2. Område som kan frigis etter kulturminneloven

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

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1. Før igangsettingstillatelse gis

10.1.1. Anleggsperioden

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

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

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

10.1.2. Utomhusplan for idrettshall

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

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

10.2. Før ferdigattest

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

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

10.2.2. Før ferdigattest for idrettshall

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

11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Klempanvegen 11
7822 BANGSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre