Bangsundvegen 11, 7822 BANGSUND



PROPR.NO

Selger
Irene Kvalvik
46949096

Prisantydning
1 000 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5007 Gnr. 34 Bnr. 321 Snr. 6

NY PRIS! Innholdsrik, påkostet, lys 3-roms selveierleilighet. Gangavstand til alle fasiliteter. Ingen fellesgjeld.

PRISANTYDNING
kr 1 000 000 kr

LIGNINGSVERDI
kr 622 402 kr

FELLESKOST/MND
kr 158 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 952 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
57kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
57kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
57kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1984

ENERGIFARGE
Oransje



Bangsundvegen 11 presenteres for salg! Foto: EFKT/Line Ottesen Berre



Koselig stue med sone for sofagruppe, spisegruppe m.m. Leiligheten er malt i beige toner.



Entré- Velkommen inn!



Beliggende i byggets 2. etasje. Flott utsikt mot Håmyren.



Boligen benytter elektrisitet og luft til luft varmepumpe som oppvarmingskilder. Varmepumpen er fra 2024.



Stue/kjøkken har nymalte overflater, nytt laminatgulv og nye gulvlister. Dør til toalettrom og soverom er også nye.



Arealeffektivt kjøkken, nytt i Mai 2026. Med på handelen følger Ikea kjøl/fryseskap, Ikea oppvaskmaskin fra 2024, Hisense platetopp og Hisense stekeovn fra 2026.



Kjøkkenet er levert av HTH Namsos.



Detaljbilde kjøkken



Detaljbilde stue



Innbydende soverom.



Soverom, nylig oppusset mai 2026 med plater på vegg og nytt listverk.



Soverom.



Badet ble pusset opp i 2024, med våtromsplater og gulvbelegg, servant og dusj.



Praktisk toalettrom, servant og toalett fra 2024.



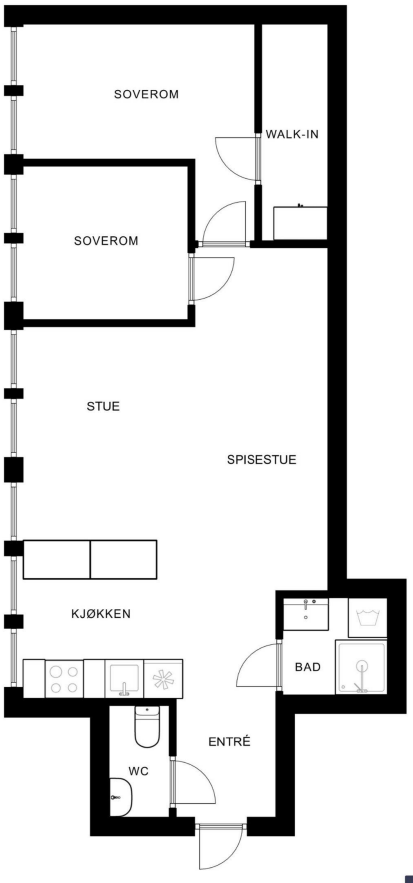
Bod/walk-in. Foto: privat



Bod/walk-in. Foto: privat

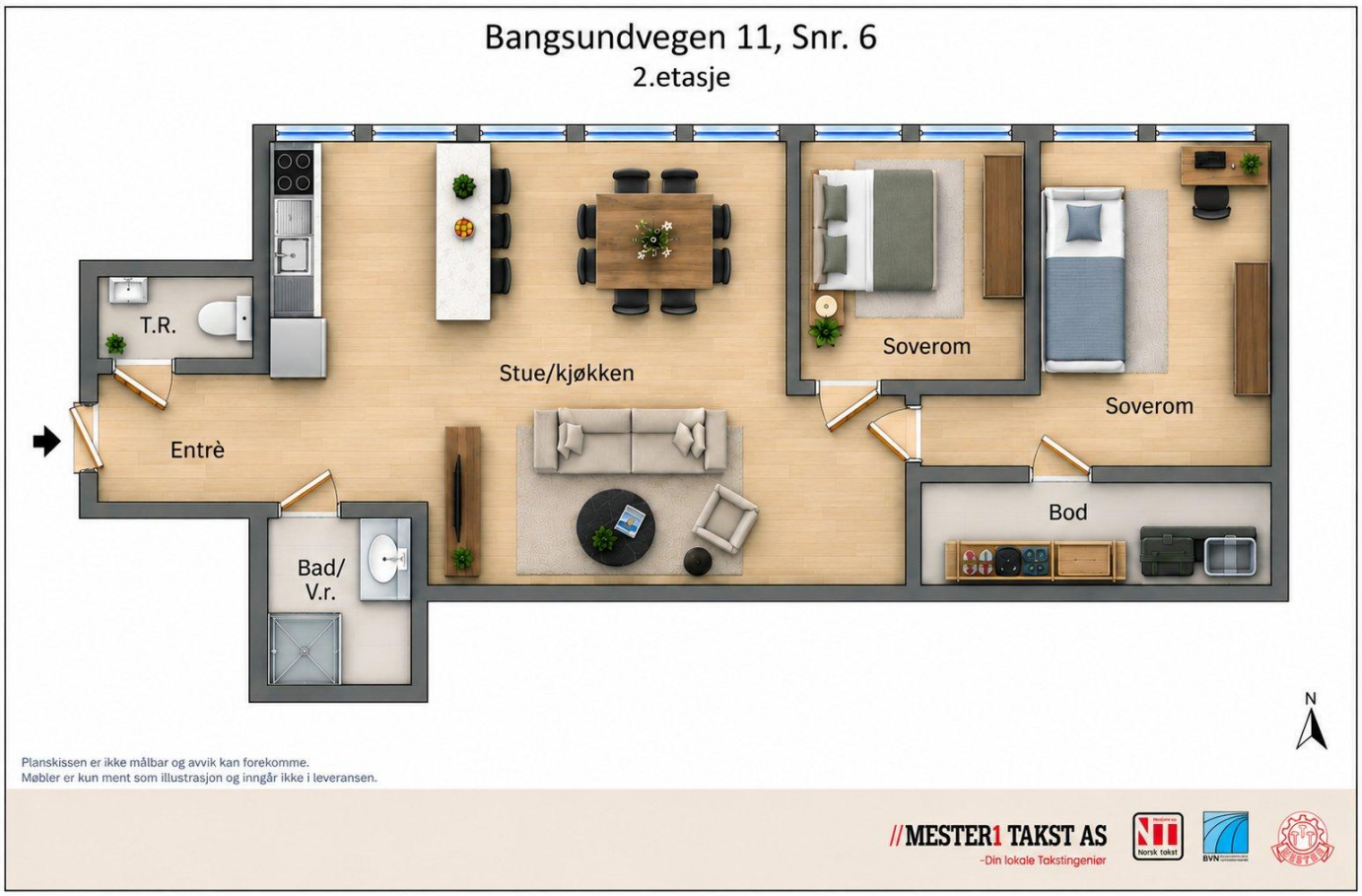


Fasade. Foto: privat



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Planskisse 2. etasje



Planskisse.

Om tomten

Seksjonert leilighet på Bangsund som ligger i 2. etasje i tidligere kombinasjonsbygg (butikk/kontor/leiligheter) som idag består av tre leiligheter i 2. etasje.
Byggeår for leiligheten er 1984 og den har adkomst via felles innvendig trapperom.
Den består av entrè, stue/kjøkken, toalettrom, bad/vaskerom, to soverom og bod/walk-in. Store parkeringsarealer utenfor.

Beliggenhet

Bangsundvegen er en rolig og familievennlig gate i Bangsund, preget av eneboliger og småhus. Nabolaget har variert bebyggelse med store hager og grøntområder. I nærheten finnes Bangsund skole, barnehager, idrettsanlegg og butikk. Det er gode turmuliheter i nærområdet, med tilgang til både skog og sjø. Kort vei til båthavn der du finner Havna sjøbad/badstue. Bangsundvegen har lite gjennomgangstrafikk og gir en følelse av trygghet og ro. Det er et sammensveiset lokalsamfunn med hyggelige naboer og en god atmosfære!

Annet

Leiligheten er mye oppgradert i 2025/2026-
-Nytt kjøkken fra HTH, inkludert ny platetopp, stekeovn og ventilator
-Nytt laminatgulv i stue/kjøkken
-Flere innvendige dører byttet
-Delvis nye overflater på stue – alle vegger nymalt
-Nye overflater og listverk på ett soverom
-Nytt listverk på gulv
Tidligere oppgraderinger (2024)
-Nytt toalett og servant på toalettrommet
-Ny vaskemaskin på bad
-Delvis renovert bad/vaskerom, med nye vegg-/gulvoverflater og ny innredning/dusjkabinett

Ferdigattest

Vi har vært i kontakt med teknisk avdeling i Namsos Kommune vår 2026 og de har så langt det er mulig undersøkt saken om ferdigattest. De henviser til seksjonering som skjedde i 2016, og i tillegg til regel om ferdigattest for bygg oppført før 1998. Da avviser kommunen å utstede attester. Eiendommen har heller ingen gjeldende pålegg fra kommunen.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen.
Overtakelse etter avtale.

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
25 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

37 590 kr (Omkostninger totalt)

---

1 037 590 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Selveierleilighet (i blokk)
Bangsundvegen 11, 7822 BANGSUND
NAMSOS kommune
gnr. 34, bnr. 321, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13197-1238 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QY1285

Autorisert foretak: Mester1 Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Storaunet

Mester1 Takst AS
Takstmann
Thomas Storaunet
Norsk takst

F
ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MESTER1 TAKST AS



Rapportansvarlig



Thomas Storaunet

Uavhengig Takstingeniør

thomstoraunet@outlook.com

911 37 964

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Mester1 Takst AS
Lauvhammersvingen 2
7820 SPILLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Mester1 Takst AS
Lauvhammersvingen 2
7820 SPILLUM

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet på Bangsund som ligger i 2. etasje i tidligere kombinasjonsbygg (butikk/kontor/leiligheter) som idag består av tre leiligheter i 2. etasje og en 1. etasje som er under ombygging til flere leiligheter. Byggeår for leiligheten er 1984 og den har adkomst via felles innvendig trapperom. Den består av entrè, stue/kjøkken toalettrom, bad/vaskerom, to soverom og bod. Av oppgraderinger siste år nevnes nytt toalett og servant på toalettrommet, Nytt kjøkken med ny oppvaskmaskin 2026, og delvis renovert bad/vaskerom med vegg-/gulvoverflater og innredning. Normal tilstand og slitasje ut i fra alder. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Selveierleilighet (i blokk) - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Det er varierende alder på vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Et åpningsvindu på kjøkken er fra 1999 og ett på soverom fra 2004. Og ett på stuen fra byggeår 1983. Hoveddøren inn til leiligheten er en brann og lydklassifisert entrédør fra nyere tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har malte plater, og himlingene består av malte og folierte himlingsplater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører, som er fornyet i nyere tid.

Omfanget av undersøkelsen er begrenset til leilighetens innvendige arealer. Det er foretatt kontroll med tanke på spor etter skadedyr, blant annet i kjøkkenbenk samt bak skjult innredning på våtrom og toalettrom. Det ble ikke registrert synlige tegn eller spor etter skadedyr på de undersøkte stedene.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er opplyst oppført/renovert i perioden hvor TEK17 var gjeldende. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. I egenerklæringen opplyses det at arbeidene med renovering av våtrommet er utført av ufaglært person.

Veggene har våtroms-/baderomsplater, og innvendig himling har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Våtrommet har synlige vanntette sjikt bestående av baderomspanel på vegger og våtromsvinyl på gulv med synlige silikon skjøter i hjørnene. Det er plastsluk.

Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulv/våtromsviny ved dørterskel er målt til ca. 1 mm. Gulvet har dermed svært begrenset høydeforskjell mot sluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon og tilluft via spalte under dør.

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom (stue) med fukt måling i konstruksjonen. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold. Målt trefuktighet var ca. 5 vekt-%, noe som på kontrolltidspunktet vurderes som tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er nytt i 2026 og er levert fra HTH og har åpen løsning mot stue. Innredningen har glatte, folierte fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Oppvaskmaskinen er fra 2024 og har en front fra HTH.

Det er 2026 montert ny ventilator over komfyr med mekanisk avtrekk ført ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har folierte himlingsplater, malte plater på vegger og gulvbelegg. Overflatene er i hovedsak fra byggeår, men er oppmalt i 2026.

Rommet er innredet med toalett og servant, begge fra 2024.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av varierende alder. Deler av røropplegget er fornyet i forbindelse med renovering av badet i 2024. Vannledningene består av plast (rør-i-rør-system) og kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rør-i-rør-systemet er ikke besiktiget i fordelerskap/rørskap.

Innvendige avløpsrør består hovedsakelig av ABS-plastrør, en type som var vanlig benyttet på 1970- og 1980-tallet. Deler av avløpssystemet er fornyet i forbindelse med renovering av bad og kjøkken.

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift, samt tilluft via ventiler i vinduer. Det er periodisk/mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Det er installert luft-til-luft-varmepumpe fra 2024.

Varmtvannsforsyningen består av tre seriekoblede varmtvannsberedere på ca. 115 liter hver. Anlegget er en felles bygningsdel. Én bereder er fra 1985, én fra 2008, mens alderen på den tredje er ukjent, men denne vurderes å være av eldre dato.

Det er utført kontroll av el-tilsyn 2025. Det ble i denne forbindelse påpekt mindre feil som i dag er utbedret. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1984 men framstår med stedvis fornying med takpunkt, kontakter, med mer. Automatsikringer i skapet.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

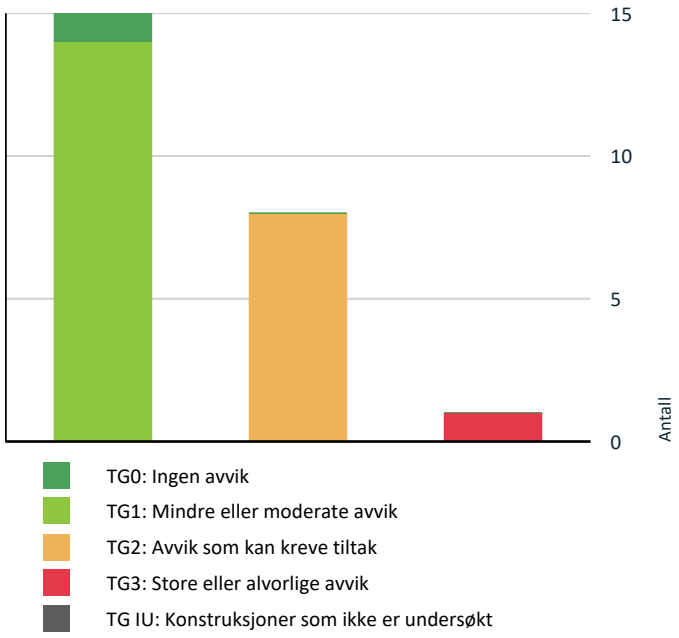
Selveierleilighet (i blokk)

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

Vedlagte tegninger stemmer ikke med dagens rominndeling mot andre seksjoner og felles arealer.

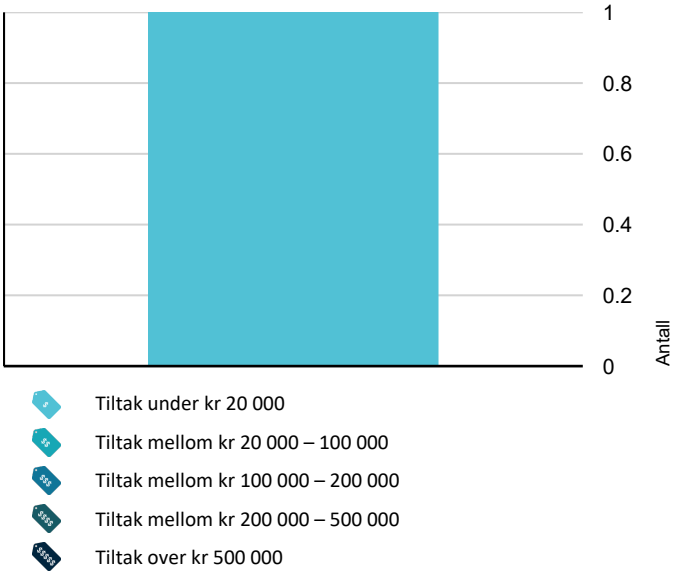
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen har vurdert sin egen uavhengighet i dette oppdraget. Takstmannen kjenner ikke berørte parter og har ingen bindinger til involverte parter i reklamasjonssaken.
For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje. Antall Eventuelt tilhørende boder, parkering og lignende er ikke kontrollert bygningsmessig.
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det
Bygningsdeler med TG-2 i denne rapporten er ikke konsekvent kostnadsestimert da dette ikke er et forskriftskrav.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone bak dusjkabinett og for rørgjennomføringer under vasken. Gulvbelegget har ikke sveisede skjøter i hjørnene, kun silikonert.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Rør i rør installasjoner er ikke ført ned til samleskap og har eller ikke forskriftsmessige koblinger under vasken i kjøkkenbenken.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Noe høydeforskjell på plater og det er ikke brukt riktig sokkel list.

Våtrom > Andre etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1mm fra dørterskel til topp slukrist under kabinett.

Toalettrom > Andre etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Mester1 Takst AS
Lauvhammersvingen 2
7820 SPILLUM

Boligens energimerking



Beskrivelse

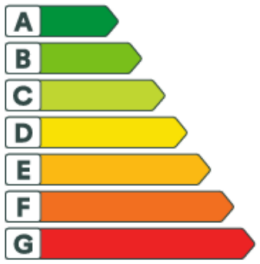
Energiattest er obligatorisk ved boligsalg. Mester1 Takst AS/ved Takstingeniør Thomas Storaunet har innhentet denne energiattesten.

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Leiligheten har gjennomgått større overflate renoveringer etter seksjonering tinglyst 2016. Nytt kjøkken i 2026 iflg e-takst utført 2026 samt at alle overflater er fornyet untatt bod.
2024	Renovering	Badet er renovert i 2024.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er varierende alder på vinduer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Et åpningsvindu på kjøkken er fra 1999 og ett på soverom fra 2004. Og ett på stuen fra byggeår 1983.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak
- Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen.

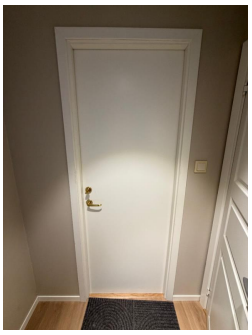


TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hoveddøren inn til leiligheten er en brann og lydklassifisert entrédør fra nyere tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat fra nyere tid. Badet har vinylbelegg fra -24

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater og tak har malte og folierte himlingsplater. De fleste overflater er fornyet i nyere tid. Ene soverommet har nye vegg plater og belistning rundt om utført -26.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

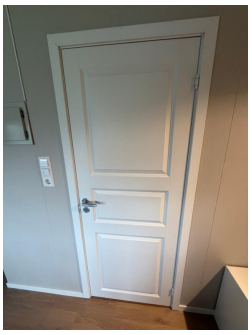
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører fornyet i nyere tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Omfanget av denne undersøkelsen begrenser seg kun til leiligheten intertn. Der er sjekket for skadedyr i kjøkkenbenk og bak skjult innredning på våtrom og toalett rom uten å avdekke noe funn.

VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det mangler dokumentasjon for utført arbeider og det opplyses i egenerklæring at arbeidet med renovering av våtrommet er uført av ufaglært arbeider.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Tilstandsrapport

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og diffusjonssperre mot kald sone. Arbeidet er opplyst å være utført av ufaglært arbeider, noe som medfører økt risiko for mangelfull eller ikke fagmessig utførelse, samt fare for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for kondens og skader i konstruksjonen.

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Noe høydeforskjell på plater og det er ikke brukt riktig sokkel list.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres korrekt sokkellist og utbedres høydeforskjell på platene for å sikre tilfredsstillende tetthet og finish.
Manglende eller feil utførelse kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

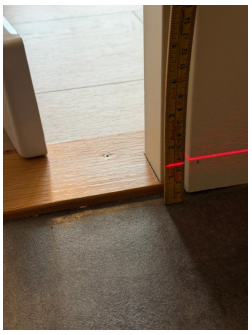
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1mm fra ved dørterskel til ved dusjkabinettet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1mm fra dørterskel til topp slukrist under kabinett.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Det er økt risiko for at vann ikke vil ledes til sluk ved bruk av badet uten dusjkabinett. Det anbefales videre bruk av dusjkabinett.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere en tilfredsstillende oppkant som hindrer lekkasjevann i å renne ut i tilstøtende rom eller konstruksjon.
Konsekvensen ved å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner dersom det oppstår vannlekkasje, da vannet ikke vil ledes til sluk.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at lekkasjevann ledes effektivt bort og ikke forårsaker fuktskader i konstruksjonen.
Utilstrekkelig fall øker risikoen for vannansamling og påfølgende skader på gulv og omkringliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 1 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone bak dusjkabinett og for rørgjennomføringer under vasken. Gulvbelegget har ikke sveisede skjøter i hjørnene, kun silikonert.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

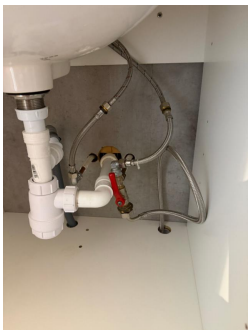
• Mangelfull eller feil utførelse rundt rørgjennomføringer og hjørnene for vinylbelegget på gulvet bør utbedres av fagperson for å sikre tett våtromskonstruksjon og hindre fuktinntrengning.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

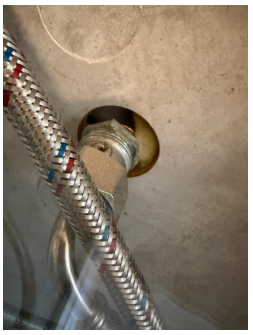
• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

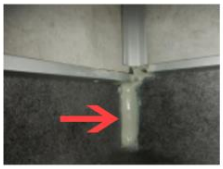
• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende høydeforskjell er økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet, som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med tilluft under dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

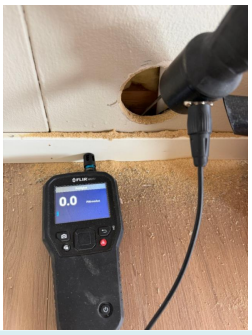
ANDRE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom som stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 5 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

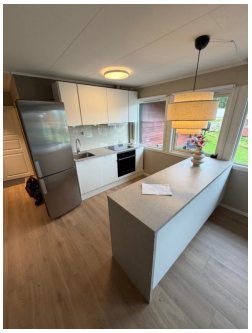
ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

kjøkken er fra HTH og er montert i mai 2026, platetopp, stekeovn og ventilator er fra mai 2026 med åpen løsning med stuen. Innredningen har glatte folierte fronter og benkeplate av laminat. Utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator over komfyren med avtrekk ut over tak. Oppvaskmaskinen er fra 2024 utstyrt med front fra HTH .

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ANDRE ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, montert nytt 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

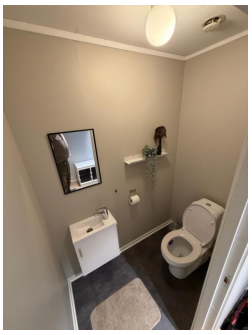
ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med folierte himlingsplater, malte plater på veggene og belegg på gulvet fornyet i nyere tid ellers er resterende overflater fra byggeår men er overflate fornyet 2024. Innredet med servant og toalett fra 2024.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og håndvask er fornyet i 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ANDRE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

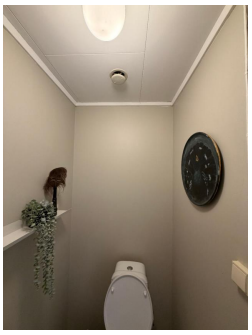
Naturlig ventilasjon i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.
- Det bør etableres luftespalte i eller rundt dør for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og funksjonell ventilasjon. Manglende luftespalte kan føre til dårlig luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av varierende alder der noe er fornyet ifm med renovering av badet i 2024, Består av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rør i rør installasjoner er ikke ført ned til samleskap og har eller ikke forskriftsmessige koblinger under vasken i kjøkkenbenken.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

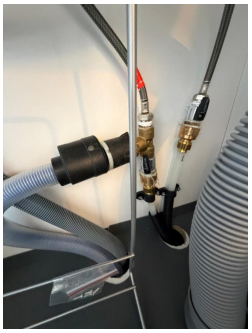
Konsekvens/tiltak

• Ufagmessig utførelse kan føre til økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på tilliggende konstruksjoner.

• Det anbefales at vannledningene gjennomgås og vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller mangler.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, vannskader og redusert levetid på anlegget.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Eldre kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter bør vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Usikker fremtidig funksjon kan føre til uforutsette reparasjonskostnader og skade på bygningsdeler.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet. Det er stedvis fornyet noe ifm med renovering av bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) samt ventiler i vindu. Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank består av tre tanker seriekoblet som er på 115 liter hver(felles bygningsdel). En er fra 1985 en fra 2008 og den siste ukjent men av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er utført kontroll av el-tilsyn 2025. Det ble i denne forbindelse påpekt mindre feil som i dag er utbedret. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er opplyst installert i 1984 men framstår med stedvis fornying med takpunkt, kontakter, med mer. Automatsikringer i skapet.

Vurdering av avvik:

• Det elektriske anlegget er fra boligens oppførings år, har utlevd sin normale levetid og en må regne med vedlikehold og utskiftinger i tiden som kommer. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

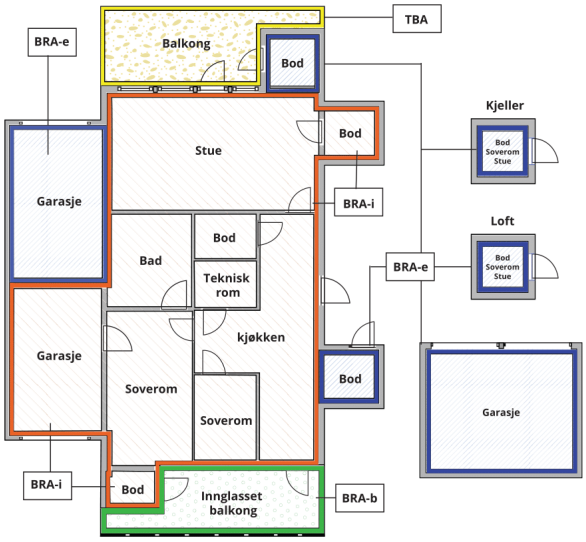
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasje	57			57	
SUM	**57**				
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod, toalettrom		

Kommentar

Felles arealer er ikke oppmålt og medtatt i denne oppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vedlagte tegninger stemmer ikke med dagens rominndeling mot andre seksjoner og felles arealer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: -elektriske arbeider bad, stikk til varmepumpe, jordfeilbryter, kontakter-24. Ny kurs komfyr -26

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke gjort kontroll av branncelle inndelinger iht. regelverk og forskrifter. Det mangler brukstillatelse men kunden har nå i sommer kontaktet kommunen og de har uttalt at det ikke foreligger ferdigattest for tiltak omsøkt før januar 1998. Bygget er eldre. Kommunen bekrefter at det ikke foreligger noen gjeldende pålegg knyttet til eiendommen. (kilde kundens egenerklæring/mail)

Mester1 Takst AS
Lauvhammersvingen 2
7820 SPILLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Thomas Storaunet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	34	321		6	6030 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger. (Felles eiet tomt for sameiet)	Ikke relevant

Adresse

Bangsundvegen 11

Hjemmelshaver

Kristiansen Iréne Kvalvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet som ligger sentralt på Bangsund nært skole med 11 km til i Namsos sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med store parkeringsarealer utenfor.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om tinglyste servitutter som kan ha betydning for takstoppdraget , grunnboken er gjennomgått. Seksjonering er tinglyst 18.01.2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.12.2024		Gjennomgått	6	Nei
Plantegninger	10.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.08.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	08.09.2026	
3	08.09.2026	
4	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Mester1 Takst AS
Lauvhammersvingen 2
7820 SPILLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

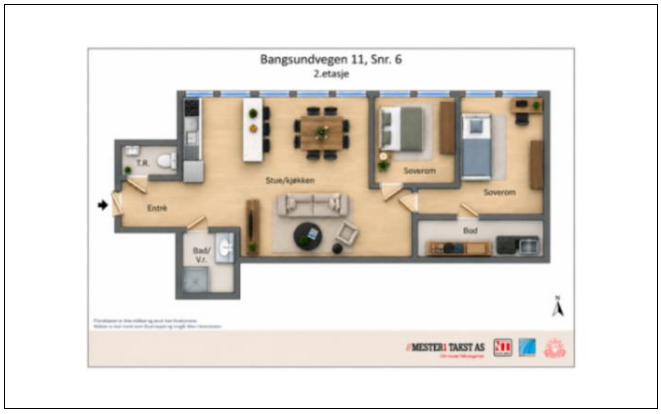
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

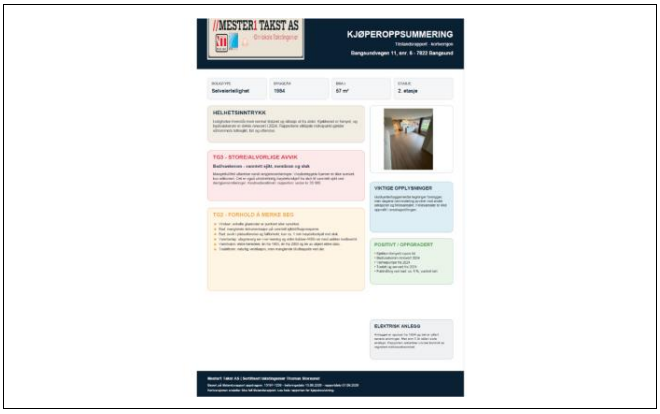
Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Andre bilder





Egenerklæring

Bangsundvegen 11, 7822 BANGSUND

11 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bangsundvegen 11	Bangsundvegen 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har brukt dette til hytte, så vi har vært her i perioder fra januar-juli 25, og fra januar-juli 26.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Iréne Kvalvik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid på bad

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lynvingen Elektro

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Resterende baderomsarbeid. Sluk er byttet og nytt vinylgolv lagt.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

En jordfeil på stikkontakt utenfor bad. Byttet av elektriker.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet stikkontakt utenfor bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltric Namsos

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt opp ny kurs til stekeovn, og stikkontakt til ventilator.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Namdal Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget. Namsos kommune, teknisk avdeling, har vurdert saken og opplyser at dette skyldes seksjonering gjennomført i 2016, samt at regelverket om ferdigattest kun gjelder bygg oppført etter 1.1.1998 – bygget her er eldre. Kommunen bekrefter at det ikke foreligger noen gjeldende pålegg knyttet til eiendommen.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 76909754

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Irene Kvalvik	**2026-08-11**

Identification

Irene Kvalvik

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 34, Bruksnummer 321, Seksjonsnummer 6 i 5007 NAMSOS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.08.2026 kl. 15.43
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.08.2026 kl. 15.43

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/94223-1/200 27.01.2025 09:59

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 660 000
Omsetningstype: Fritt salg
KRISTIANSEN IRÉNE KVALVIK
FØDT: 27.10.1989
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1960/3690-1/69 18.11.1960

BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 34 BNR: 321

1960/3691-1/69 18.11.1960

BESTEMMELSE OM VEG
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 34 BNR: 321

1987/4110-2/69 29.05.1987

ERKLÆRING/AVTALE
NTE GIS RETT TIL TRAFOKIOSK MOT ENGANGSAVGIFT KR.2.500-
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 34 BNR: 321

1994/7727-1/69 07.10.1994

ERKLÆRING/AVTALE
Fortau/gangveg
Rettighetshaver NAMSOS KOMMUNE
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 34 BNR: 321

2025/94224-1/200 27.01.2025 09:59 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 700 000
Panthaver: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/407819-1/200 15.04.2026 10:07 ** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
FRA: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
TIL: BUSTADKREDITT SOGN OG FJORDANE AS
ORG.NR: 946 917 990
TIL: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
TIL: SPAREBANK 1 SOGN OG FJORDANE
ORG.NR: 946 670 081
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/45080-1/200 18.01.2016 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 3/100

2018/170569-1/200 01.01.2018 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 1703 GNR: 34 BNR: 321 FNR: 0 SNR: 6

2020/691104-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 5005 GNR: 34 BNR: 321 FNR: 0 SNR: 6

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

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 tilfredsstille 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 sin sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

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

2.11. Luftforurensning

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

2.12. Naturtypekartlegging

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

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

2.13. Terrenginngrep og fremmede arter

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

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

2.14. Frisiktsoner

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

2.15. Uteoppholdsareal

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

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

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

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

2.16. Parkering

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

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

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA.

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

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

Sykkelparkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg. Parkeringsplasser for sykkel beregnes etter følgende norm:

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

- Forretning, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet: minimum 4 plasser pr. 100 m^2 BRA

2.17. Leilighetsstørrelser

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

2.18. Universell utforming

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

2.19. Estetikk og utforming

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

2.20. Energiforbruk

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

2.21. Vann og avløp

I nye detaljreguleringer skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurderinga 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 avfallsløsninger for boligbebyggelse. For næringsavfall tillates beholdere/containere på bakken dersom det sikres en løsning som er godt skjermet. Renovasjonsløsning skal være lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for nye utbyggingsområder, og planen skal godkjennes av Midtre Namdal Avfallsselskap IKS før byggetillatelse kan gis.

2.23. Geotekniske forhold

Det skal vises særlig aktsomhet for kvikkleireskred. Alle detaljreguleringer og større inngrep/tiltak innenfor planområdet skal følge NVE´s veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere dokumenter som erstatter 7/2014. Dette skal dokumenteres ved rapport fra geoteknisk vurdering. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende 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 kjøreveg kan plasseres inntil 5 meter fra vegkant slik at bil kan stå foran port uten å hindre trafikk på kjøreveg.
- Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjøreveg 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 trafikksikkerhet eller drift av vegen.

3.1.2. Grad av utnytting og byggehøyde

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

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

3.1.3. Garasjer

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

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

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

3.2.1. BKS1 (Bangdalsbruket)

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

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

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

3.2.2. BKS2 (del av gartnertomta)

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

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

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

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

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

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 tomta skal ikke overstige bebygd areal på 130 m^2 -BYA.

3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP)

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

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

Felt o_BOP2 på plankartet skal benyttes til barnehage.

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

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

3.5. Idrettsanlegg (felt BIA)

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

3.6. Energianlegg (felt BE1-3)

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

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

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

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

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

3.8. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

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

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

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

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

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

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

Fradelt tomt til naust skal ikke være over 150 m^2. Naust kan være maksimalt 30 m^2 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 båtopptrekk, 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/vegserviceanlegg, bevertning, industri og lager.

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

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 bevegelseshemmede

Før det igangsettes graving eller fylling på delene av området som har vært benyttet til bensinstasjon, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurensing 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 kjørebanen er regulert kjøreareal og sidearea til annet formål

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

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

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

4.4. Annen veigrunn, grøntareal (felt SVG1)

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

4.5. Holdeplass/plattform (felt SH1-)

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

4.6. Parkering (felt SPA1-2)

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

4.7. Telekommunikasjonsnett (felt STE)

Felt merket STE på plankartet kan benyttes til telekommunikasjonsnett.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Naturområde (felt GN)

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

5.2. Friområde (felt GF)

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

6. Landbruks-, natur- og friluftsformål 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 drensvann. Hensynet til trafikksikkerhet skal ivaretas i alle nye detaljreguleringer. Nye boligområder skal ha trafikksikker 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, trafikksikkerhet 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

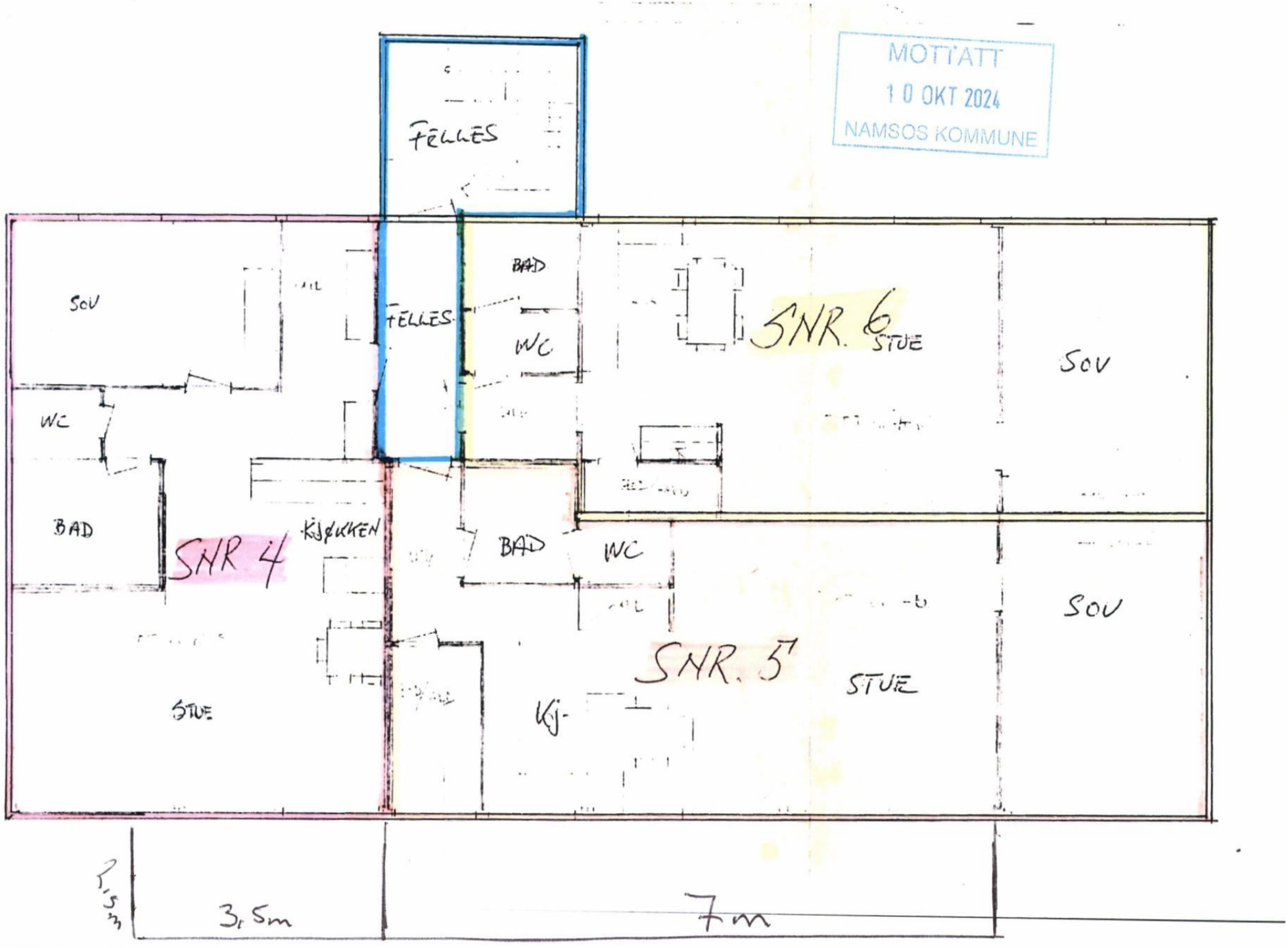
Lekeplass og sti til Smimovegen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse i felt B24, B25 og BKS2 på plankartet. Felles adkomstvei, felles lekeplass, renovasjon samt nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning skal være etablert før det gis ferdigattest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

10.2.2. Før ferdigattest for idrettshall

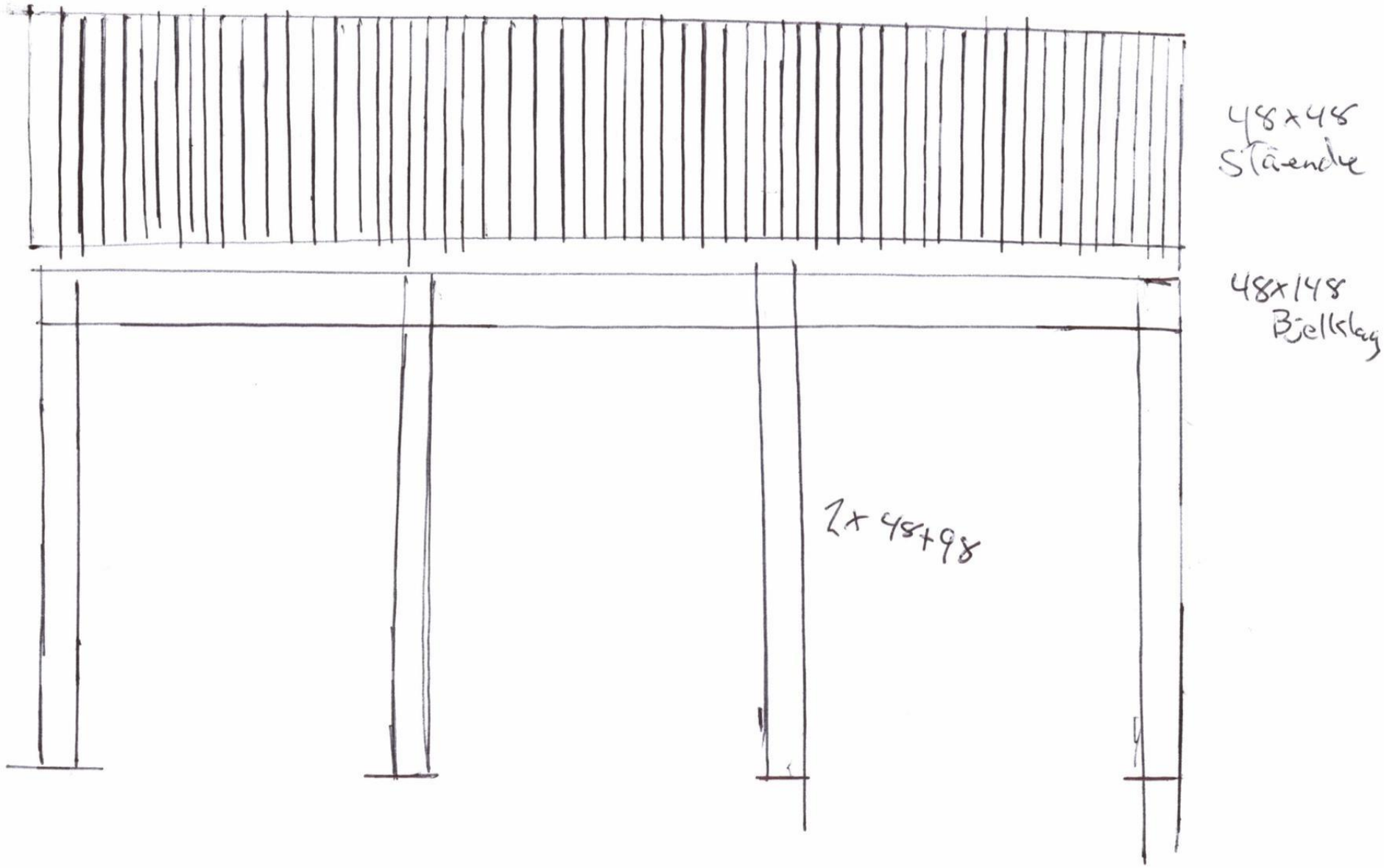
Dersom idrettshall plasseres ved kunstgressbane, skal gangadkomst mellom skoleområde og idrettshall skal være etablert før det gis ferdigattest på idrettshall i felt o_BU.

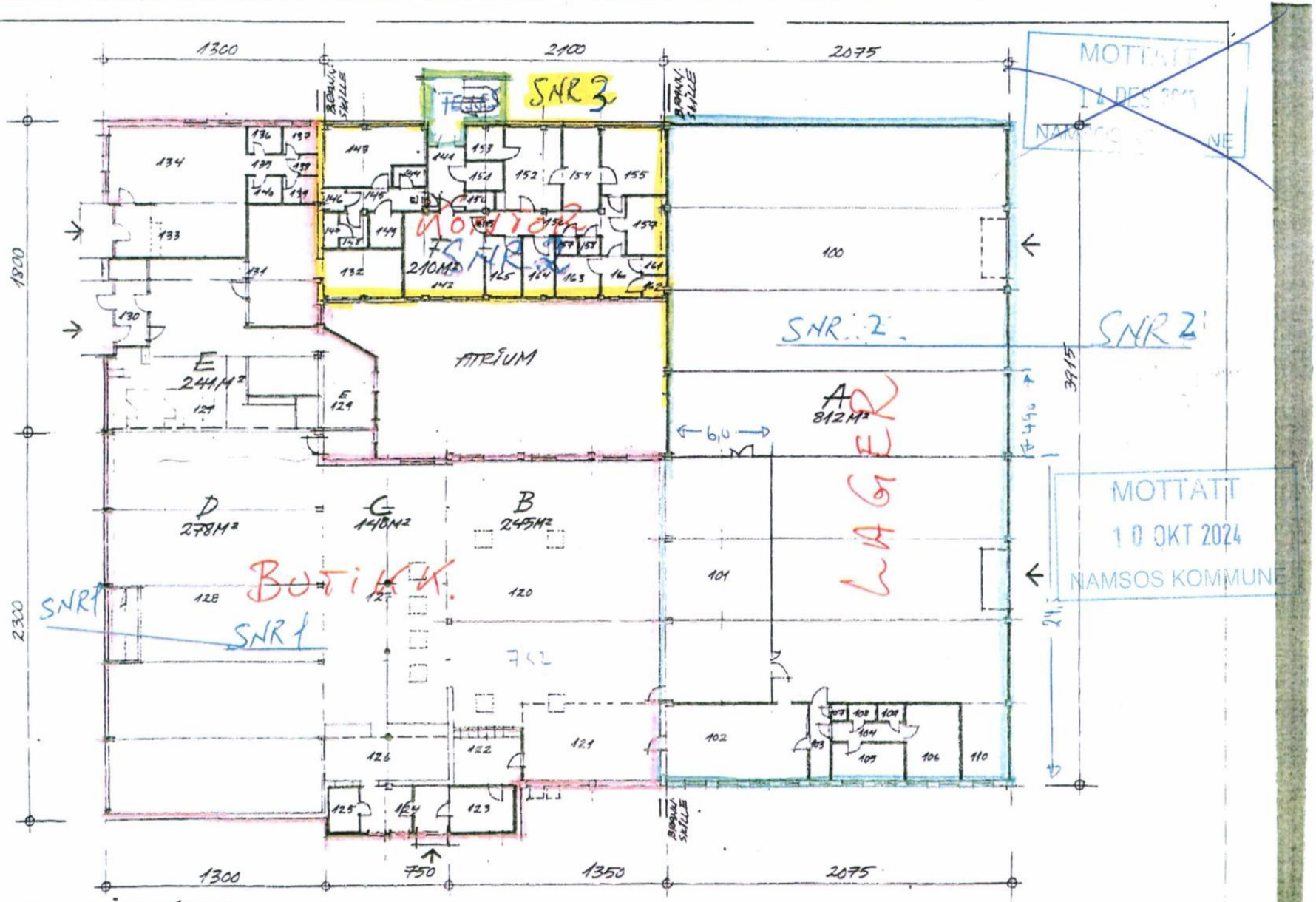
11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

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)



MOTTATT
10 OKT 2024
NAMSOS KOMMUNE


48x48
Stående
48x148
Bjälklag
2x 45+98



PLAN 1. ETASJE 1:200

BANGSUND SAMVIRKELAG · REGISTRERINGSTEGNING ERS. BYGG Byggplantegning 24.08.04 10


Sektion 4
3,6m
Panasonic
MITSUBISHI


Sektion 5
7m

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjïelte

Reguleringsplan «Bangsund»
I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 har Namsos kommunestyre i møte den **25.05.2023** vedtatt denne reguleringsplan datert 26.05.2021 med bestemmelser av samme dato, sist revidert 17.04.2023.

Frode Båtnes 31/5-23
Frode Båtnes
ordfører

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjïelte
Ordfører

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B77	Boligbebyggelse (1110)
BKS3	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)
BFF	Fritidsbebyggelse-frittliggende (1121)
BOP1	Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)
BIA	Idrettsanlegg (1400)
BE3	Energianlegg (1510)
BVA1	Vann- og avløpsanlegg (1540)
BRE	Renovasjonsanlegg (1550)
BBS1	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588)
BUN10	Uthus/naust/badehus (1589)
BKB5	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV5	Veg (2010)
SKV1	Kjøreveg (2011)
SF1	Fortau (2012)
SGS3	Gang-/sykkelveg (2015)
SVT1	Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
SVG22	Annen veggrunn - grøntareal (2019)
SH1	Holdeplass/plattform (2025)
SPA1	Parkering (2080)
STE	Telekommunikasjonsnett (2160)

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GN4	Naturområde (3020)
GTD4	Turdrag (3030)
GF8	Friområde (3040)
Vegetasjonsskjerm	Vegetasjonsskjerm (3060)

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

L10	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (5100)

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

V1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6001)
VS1	Småbåthavn (6230)
VNS2	Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (6620)

§12-6 - Hensynssoner

	Ras- og skredfare (310)
	Flomfare (320)
	Bevaring naturmiljø (560)
	Båndlegging etter lov om kulturminner (730)
	Båndlegging etter andre lover (740)
	Krav om felles planlegging (810)

§12-7 - Bestemmelseområder

# km	Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)
#	Midlertidig bygge- og anleggsområde

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Grense for gjennomføringssone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense (1203)
- Bestemmelsegrense
- Midlertidig bygge- og anleggrense
- Byggegrense (1211)
- Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)
- Regulert senterlinje (1221)
- Regulert fotgjengerfelt (1226)
- Regulert støttemur (1228)
- Sikringsgjerde (1235)

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Namsos kommune	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	19.11.2018	Kartmålestokk:	1:2000 m
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	NN2000		

0 20.0 40.0 60.0 80.0 100m

N

Områderegulering

Områderegulering for Bangsund

Namsos kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 5007_5005272

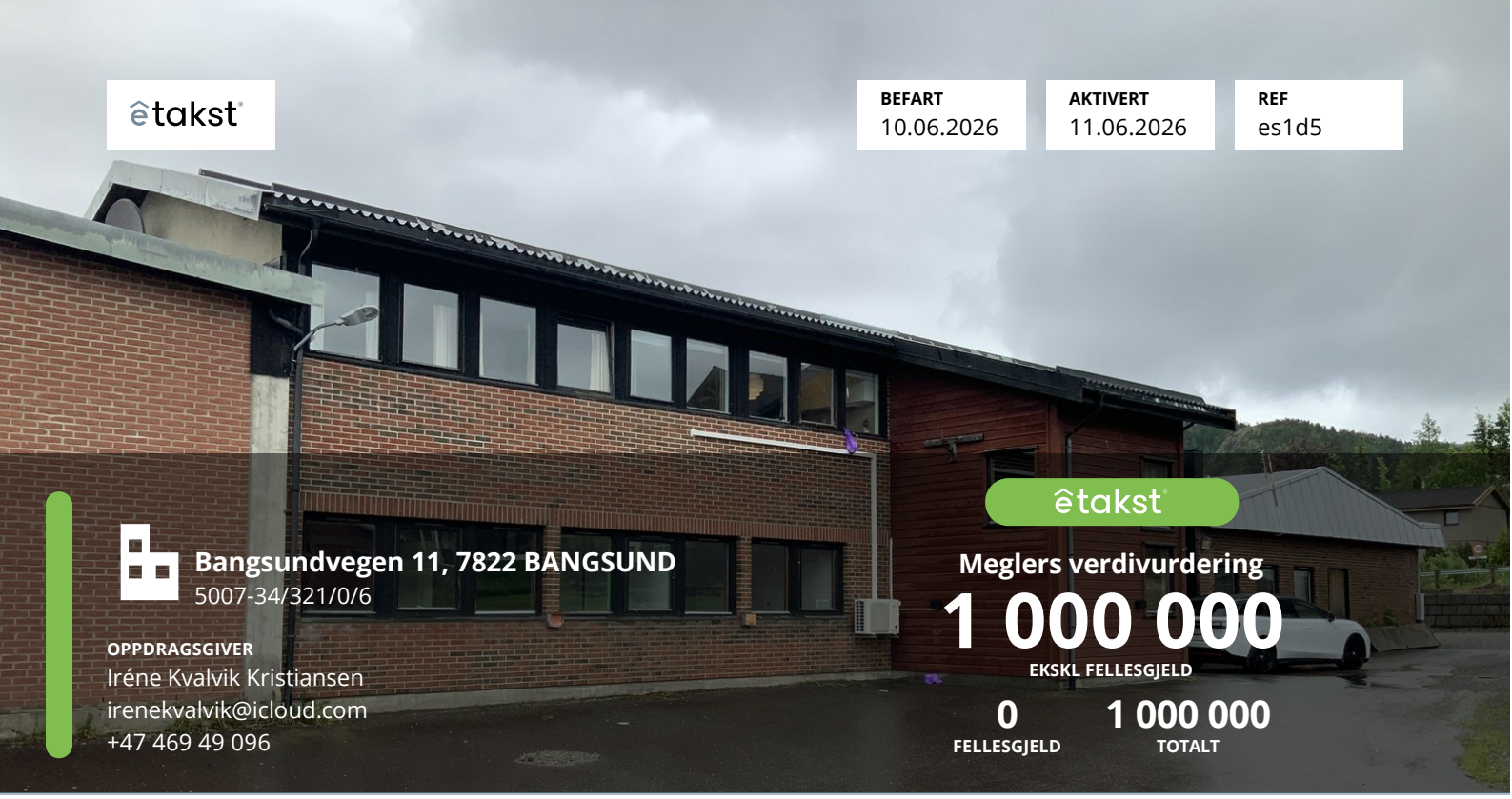
Forslagsstiller: Namsos kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Revisjon: Plankart revidert etter offentlig ettersyn, faresoner flom og ras, 29.11.2022			
Revisjon: Plankart revidert etter mekling, lagt innkrav om detaljplanlegging, 17.04.2023			
Revisjon:			
Kommunestyret sitt vedtak		25.05.2023	
2. gangs behandling		03.05.2023	
Offentlig ettersyn fra 24.11.2021 til 05.01.2022			
1. gangs behandling i Utvalg for plan		17.11.2021	
Fastsetting av planprogram, Utvalg for Plan		29.10.2020	
Offentlig ettersyn av planprogam fram til 26.03.2019		26.03.2019	
1. gangs behandling av planprogram		20.03.2019	
Kunngjøring av oppstartet planarbeid		02.11.2018	
Oppstartsmøte med Namsos kommune		26.10.2018	
Vedtatt stedsutviklingsplan		21.02.2018	

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult, Kongens gt. 27, 7733 STEINKJER

TEGNNR	DATO	SIGN.
1	17.04.2023	PSG

N7144000
N7143600
N7143200
N7142800
N7142400
N7142000
8615200
8615600
0091918



BEFART	AKTIVERT	REF
10.06.2026	11.06.2026	es1d5

Bangsundvegen 11, 7822 BANGSUND
5007-34/321/0/6

OPPDRAGSGIVER
Iréne Kvalvik Kristiansen
irenekvalvik@icloud.com
+47 469 49 096

Meglers verdivurdering
1 000 000
EKSKL FELLESGJELD

0	1 000 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveierleilighet	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1984
Soverom	2
Etasje	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	57 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER
Parkering.

Energimerke Ukjent

Selveierleilighet beliggende i den tidligere butikklokalene på Bangsund. Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger de siste årene. De fleste overflater er behandlet. Bad ble totalrenovert i 2024, og nytt kjøkken ble installert i 2026.

Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til skole, butikk, idrettsanlegg og flotte tur- og friluftsområder.

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og med bakgrunn i markedssituasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har foretatt oppmåling av tomt eller bolig, og at det ikke er foretatt en teknisk gjennomgang av eiendommen. Verken grunnbok, servitutter, reguleringsbestemmelser, ferdigattest/brukstillatelse/byggesaksmappe, kommunedelplan, utnyttelsesgrad, krav til avkjørsel, ledningsnett i grunn, oppføring på gul liste, verneverdighet, forkjøpsrett, krav til styregodkjennelse, vedtekter, regnskap blir kontrollert og eventuelle forbehold som måtte følge derav har ikke blitt tatt med i betraktningen. Det gjøres oppmerksom på at verdivurderingen ikke

MEGLER
Anders Jensen
anders.jensen@em1.no
+4791544622

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

oppfyller eiendomsmeglingslovens og avhendingslovens krav til undersøkelse og opplysning ved kjøp/salg av fast eiendom.

KJØPEROPPSUMMERING

Tilstandsrapport - kortversjon

Bangsundvegen 11, snr. 6 - 7822 Bangsund

BOLIGTYPE	BYGGEÅR	BRA-i	ETASJE
Selveierleilighet	1984	57 m²	2. etasje

HELHETSINNTRYKK

Leiligheten fremstår med normal tilstand og slitasje ut fra alder. Kjøkkenet er nytt i 2026, bad/vaskerom er delvis renovert i 2024, og de fleste innvendige overflater er fornyet. Rapportens viktigste risikopunkt gjelder våtrommets tettesjikt, fall og utførelse.



TG3 - STORE/ALVORLIGE AVVIK

Bad/vaskerom - vanntett sjikt, membran og sluk

Mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Vinylbeleggets hjørner er ikke sveiset, kun silikonert. Det er også utilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til vanntett sjikt ved dør/gjennomføringer. Kostnadsestimat i rapporten: under kr 20 000.

TG2 - FORHOLD Å MERKE SEG

- Vinduer: enkelte glassruter er punktert eller sprukket.
- Bad: manglende dokumentasjon på vanntett sjikt og diffusjonssperre.
- Bad: avvik i plateutførelse og fallforhold; ca. 1 mm høydeforskjell mot sluk.
- Vannledninger: ufagmessig rør-i-rør-løsning og eldre kobberrør med usikker restlevetid.
- Avløp: eldre ABS-rør med usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvann: tre felles beredere; én fra 1985, én fra 2008 og én av ukjent eldre dato.
- Toalettrom: naturlig ventilasjon, men manglende tilluftsspalte ved dør.

VIKTIGE OPPLYSNINGER

Godkjente/byggemeldte tegninger foreligger, men dagens rominndeling avviker mot andre seksjoner og fellesarealer. Radonmåling er ikke utført, og bygget er ikke opplyst utført med radonsperre.

POSITIVT / OPPGRADERT

- Kjøkken fra HTH, montert 2026
- De fleste innvendige overflater er fornyet
- Bad/vaskerom delvis renovert 2024
- Luft-til-luft-varmepumpe fra 2024
- Toalett og servant fra 2024
- Fuktmåling ved bad: ca. 5 %, vurdert tørt
- Ingen synlige spor etter skadedyr ved kontroll

ELEKTRISK ANLEGG

El-tilsyn ble utført i 2025. Mindre feil som ble påpekt ved kontrollen er opplyst utbedret. Anlegget er opprinnelig fra 1984, med stedvise senere fornyelser og automatsikringer.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**