

PROSPEKT NAMSOSVEGEN 3511

– En unik tomt med boligformål (B3) og fantastisk privat beliggenhet!



Adresse: Namsosvegen 3511, 7750 Namdalseid

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 151 Bruksnr: 32

Areal: 2 128 kvm tomt

Type eiendom: Tomt med kondemnert bolig og uthus

Prisantydning: Kr 250 000 + omkostninger

Informasjon fra grunnboken: <https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/5007/151/32>

- **Solrik og vestvendt tomt**
- **Strøm og vann ved grense**
- **Bilvei frem**
- **Fantastisk utsikt!**

Denne eiendommen byr på en sjelden kombinasjon av størrelse, beliggenhet og utviklingsmuligheter. Tomten ligger solrikt og vestvendt på en høyde med flott utsikt over møtet mellom Årgårdselva og Austerelva.

Med ny kommuneplan for Namsos kommune (vedtatt 15.05.2025) er eiendommen nå avsatt til boligformål (B3). Dette gir enklere byggemuligheter enn tidligere, da det ikke lenger er nødvendig med dispensasjon fra LNFR-formål for å bygge ny bolig.

Se vedlagte dokumentasjon for informasjon om byggegrenser, utnyttelsesgrad og øvrige bestemmelser som gjelder for B3 i planen. Her får du muligheten til å skape din egen boligdrøm i naturskjønne omgivelser, med kort vei til både Namdalseid og Namsos.

Tomta Namsosvegen 3511 ("Bjørknes") er en unik mulighet til å skape din egen drømme plass i et rolig og naturskjønt område! Om den store hagen ryddes vil du ha flott utsikt over elv og omgivelser. Eiendommen, som ligger på en høyde og i dag huser en kondemnert enebolig, er på hele 2 128 kvm, plassert perfekt til på en halvøy der hvor Årgårdselva og Austerelva møtes, mellom Namdalseid og Sjøåsen.

Her får du det beste av to verdener – naturskjønn, men samtidig lett tilgjengelig beliggenhet, nært både bygd og by, med umiddelbar nærhet til elvene. Her er du omgitt av områder som byr på jakt, fiskemuligheter og rekreasjon.

Et paradys for både stor og liten, to- og firbeinte. God plass til aktiviteter, samt fredelige kvelder med lyden av elva i bakgrunnen.

Eiendommen

Tomten er på totalt 2 128 kvm og er solrik, vestvendt og har bilvei frem.



Strøm og kommunalt vann ligger ved tomtegrensen. Det står i dag en kondemnert enebolig og et eldre uthus på eiendommen. Begge bygninger er kondemnert og må rives.

Eiendommen selges med bygningene stående og vil ikke bli ryddet før salg. Kjøper må derfor påregne full opprydding og rivning før eventuell nybygging.

Kjøper må selv undersøke nærmere med kommunen hva som kreves i forbindelse med rivning, eventuelt nybygg, utvidelse av eksisterende bygningsmasse mv.

Dette gir kjøper en unik mulighet til å starte fra bunnen av og tilpasse eiendommen etter egne behov og ønsker. Tomtens størrelse og beliggenhet gir store utviklingsmuligheter for å bygge nytt, eller utnytte den store tomten til andre formål.



Det kondemnerte huset hadde innlagt strøm og var tilknyttet kommunalt vannverk, mens avløpet var til en privat septiktank. For videre utvikling av tomten anbefaler vi at interessenter undersøker forholdene nærmere med kommunen.

Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer via oversiktlig avkjøring fra Namsosvegen / RV17. Rikelig plass til parkering på eiendommen. Adkomsten går via privat vei over naboeiendom. Veirett er ikke tinglyst, og kjøper overtar risikoen for og kostnadene ved å sikre formell veirett gjennom avtale og tinglysing. Selger gir ingen garanti for at formalisering av veirett lar seg gjennomføre på samme vilkår som dagens bruk.



Reguleringsstatus og arealplan

Eiendommen lå tidligere i uregulert område, men omfattes nå av Namsos kommuneplan 2024–2036, vedtatt 15.05.2025, og er avsatt til boligformål med formålskode B3.

Området er dermed ikke lenger LNFR, og ny bolig kan i utgangspunktet bygges uten dispensasjon fra tidligere formål, forutsatt at tiltaket følger gjeldende bestemmelser for B3-området.



Planbestemmelsene for B3 regulerer blant annet byggegrenser, tillatt bebygd areal (som i ny plan er økt), utnyttelsesgrad og byggehøyder:

B2- B5 er eksisterende fradelte boliger i LNFR området.

Det er et ønske fra kommunen at eksisterende boliger som er avsatt i LNFR områder skal ha nytt formål som bolig og få dem inn i et plansystem. Dette er for å unngå dispensasjonsbehandling hver gang småtiltak skal omsøkes.

Dispensasjonsbehandling krever omfattende saksbehandling hos kommunene, men også hos sektormyndigheter. Dette vil også gi forutsigbarhet for hjemmelshavere.

§ 2.5 Byggegrenser utnyttelsesgrad og byggehøyder for B2- B5

Maksimal gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 8 og 9 meter i forhold til gjennomsnittlig eksisterende terrenghøyde rundt bygget.

Utnyttelsesgraden settes til maksimalt 50% av tomtestørrelsen.

Byggegrense mot sjø er på 50m eller langs eksisterende bygningsliv hvis denne er nærmere.

Kopi av de nye, gjeldende bestemmelser for B3-området følger som vedlegg til prospektet.

Kjøper gjøres oppmerksom på at all oppføring av ny bolig, tilbygg eller andre tiltak fortsatt krever søknad og tillatelse fra Namsos kommune som byggesaksmyndighet. Selv om formålet er bolig, kan kommunen stille krav til teknisk infrastruktur, byggegrenser og utnyttelsesgrad. Kjøper må selv avklare dette med kommunen før rivings- og byggesøknad.

Det er kjøpers ansvar å sette seg inn i og overholde gjeldende bestemmelser, samt innhente nødvendige godkjenninger før tiltak kan igangsettes.

Plassering og solforhold

For å illustrere hvordan eiendommen vil kunne se ut, når tomte er blitt ryddet, har vi fått Norkart til å lage en 3D-modell av eiendommen:

<https://solforhold.norkart.no/eiendom/beta?lat=64.27477993892049&lng=11.191776396287887&accessKey=232e0037-2b15-4155-9cc6-858a4391ac04>

I denne modellen kan du interaktivt se hvordan eiendommen ligger i fht terreng, elvene, solforhold etc, samt ta vekk og legge til både skog og bygninger etc.

Risikovurdering i fbm flom og oversvømmelser

Eiendommen ligger på en halvøy mellom to elver, Årgårdselva og Austerelva. Årgårdselva får hovedmengden av sin vannføring fra innsjøen Øyungen. Eiendommen ligger trygt på en høyde, mange meter hevet over både normal- og flomvannføring. Ved å bruke 3D-kartet over, vil du også kunne se denne høyden. Det har ikke vært tilfeller av flom eller oversvømmelser som har påvirket bygningene på eiendommen.

Se NVE sin statistikk for vannføring ut av Øyungen for de siste 24 år her:

https://sildre.nve.no/station/138.1.0?138.1.0.1001_period=custom&138.1.0.1001_res=1440&138.1.0.1001_to=2024-09-08&138.1.0.1001_from=2000-01-01&138.1.0.1001_decimals=3

Beliggenhet og nærområde

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, mellom Namdalseid og Sjøåsen, som er en del av Namsos kommune. Eiendommen er lett tilgjengelig via hovedveien (Namsosvegen / RV17), og det er kort vei til både Namsos sentrum og omkringliggende tettsteder.

RV17 og E6 er lett tilgjengelig og gjør det enkelt å reise videre til større byer som Steinkjer og Trondheim.



Namdalseid ligger omtrent 10 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner du butikker, skole, barnehage, bank, postkontor og helse- og omsorgstjenester.

Namsos, som er regionens større handelssenter, ligger cirka 20-25 minutters kjøretur fra eiendommen. Her finner du et bredt utvalg av butikker, restauranter, kafeer, kulturliv, samt sykehus og andre tjenester.

Dette gjør området velegnet for både familier og enkeltpersoner som ønsker en praktisk hverdag kombinert med rolig tilværelse.



Det er flere skoler i området, både i Namdalseid og Namsos, som dekker alle alderstrinn.

For barn og ungdom finnes det også fritidstilbud som idrettslag, speideren og musikk- og kulturskole. Det er i tillegg flere idrettsanlegg, samt tilgang til treningssentre i Namsos.



Området har gode veiforbindelser, og det går busser som forbinder Namdalseid med Namsos og andre omkringliggende byer og tettsteder.

Dette området er kjent for sin naturskjønnhet, med nærhet til både fjord og fjell, noe som gjør det ideelt for de som søker ro og natur uten å være langt fra nødvendige fasiliteter.



Google Maps: <https://maps.app.goo.gl/Kf4dCkEGE24uT7Fh6>

Teknisk status og tilknytning

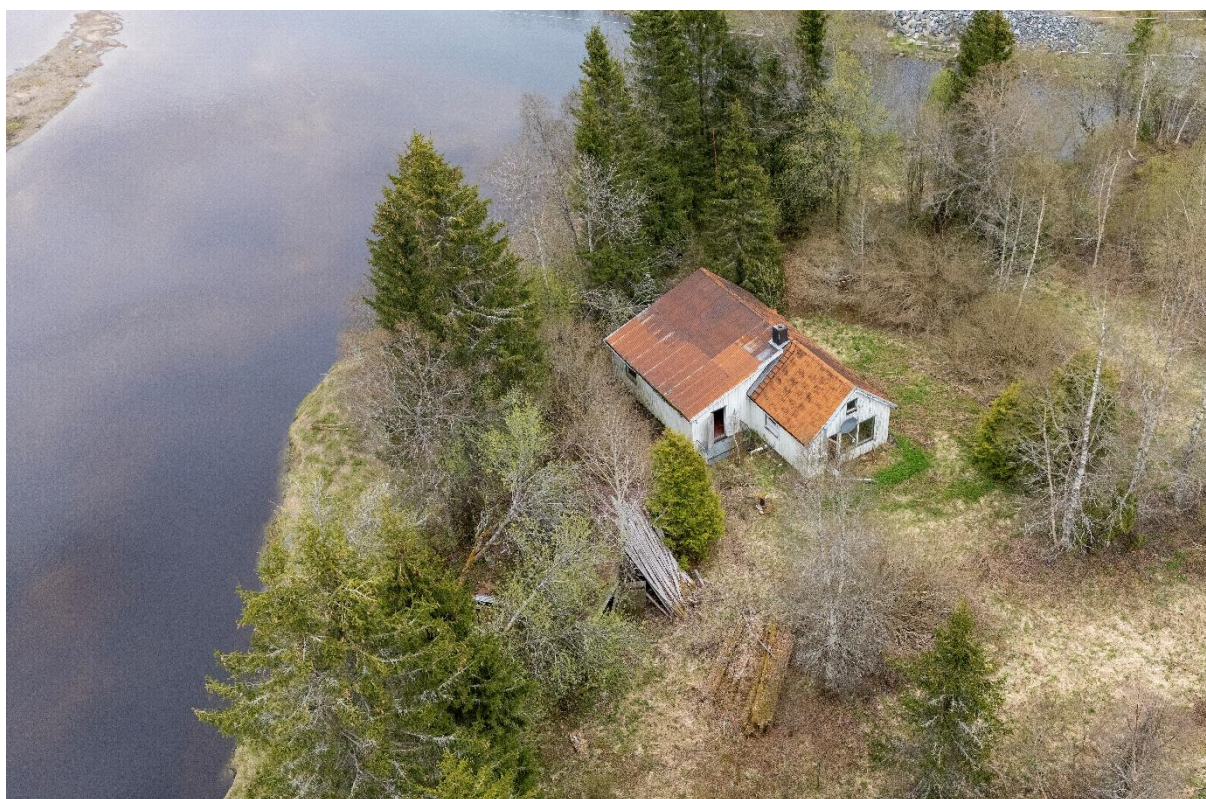
Tidligere var huset på eiendommen tilkoblet strøm og kommunalt vannverk, med avløp til privat septiktank.

Strøm og vann er fremdeles tilgjengelig ved tomtegrensen.

Kjøper må selv avklare videre tilknytning for vann og avløp, og må forvente å måtte etablere nytt avløpssystem ved nybygging.

Rivning, muligheter og byggeklarhet

Begge bygninger på eiendommen er kondemnert. Full rivning må påregnes.



Rivning av bygg er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og det er kjøpers ansvar å innhente nødvendige rivningstillatelser fra kommunen, samt å bekoste og gjennomføre arbeidet i tråd med gjeldende forskrifter.

Kjøper er ansvarlig for eventuell miljøkartlegging og særskilt avfallshåndtering som kreves i henhold til gjeldende regelverk. Kjøper er ansvarlig for håndtering og bortkjøring av rivningsmateriale og eventuelt farlig avfall.

Dette er en eiendom med potensial for fremtiden, enten du ønsker å bygge en moderne enebolig, eller utnytte tomten på andre måter.

Med god størrelse på tomten, kort avstand til Namsos og stor frihet til utvikling, er dette en attraktiv mulighet for investorer, selvbyggere eller andre som ønsker å etablere seg i Namsos kommune.

Økonomi og budgiving

Prisantydning er kr 250 000.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, uavhengig av beløp. Alle bud skal gis skriftlig (epost, SMS eller annen kanal), angi akseptfrist og er bindende for budgiver frem til fristen utløper.

Bindende avtale anses inngått når bud er skriftlig akseptert av selger innen fristens utløp.

Kjøper må i tillegg påregne følgende omkostninger:

- Dokumentavgift til staten: 2,5 % av kjøpesum
- Tinglysingsgebyr skjøte (for tiden kr 585)
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon (for tiden kr 585 per dokument)
- Eventuell konsesjonserklæring (eiendommen er konsesjonsfri, men egenerklæring kreves)

Ta kontakt dersom du ønsker å bli holdt orientert om eventuelle inngitte bud. Selger kan akseptere eller avslå bud uten forvarsel.

Salgsvilkår og ansvarsforhold

Salget skjer etter reglene i avhendingslova. Kjøper må selv dekke de første kr 10 000 av eventuelle mangler (jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd). Selger er ikke ansvarlig for eventuelle mangler utover dette, med mindre:

- a) selger har gitt uriktige opplysninger som har virket inn på avtalen,
- b) selger har unnlatt å gi opplysninger om vesentlige forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, eller
- c) eiendommen er i dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesum og forholdene ellers.

Kjøper oppfordres til å gjennomføre en grundig befaring av eiendommen, gjerne sammen med fagkyndig, og sette seg inn i all dokumentasjon før bud inngis. Kjøper kan ikke senere gjøre gjeldende som mangel forhold som tydelig fremgår av prospektet eller vedleggene (jf. avhl. § 3-10). Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold som klart fremgår av prospekt eller vedlegg, eller som kjøper burde oppdaget ved befaring. Kjøper anses kjent med opplysninger gitt i prospektet og vedleggene, jf. avhl. § 3-10.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper ved overtakelse.

Eier

Selger og hjemmelshaver er Prang Preserving Company AS, orgnr NO 931 868 055.

Overtakelse og kontrakt

Overtakelse skjer etter nærmere avtale mellom partene, og tidligst når kjøpesummen er betalt i sin helhet. Eiendommen kan overtas omgående dersom dette avtales skriftlig.

Det skal inngås skriftlig kjøpekontrakt.

Utarbeidelse av kjøpekontrakt og håndtering av oppgjør kan, dersom partene ønsker det, håndteres av advokat som opptrer som nøytral mellompart. Kostnadene for slik bistand deles likt (50/50) mellom kjøper og selger, med mindre annet avtales skriftlig.

Eiendommen leveres fri for pengeheftelser.

Visning og befaring

Eiendommen kan fritt befares på egen hånd. Send oss gjerne en melding i forkant.

Vær oppmerksom på at all befaring skjer på eget ansvar og risiko. Gulvene og andre strukturelle elementer kan være ustabile. Bygningene er i svært dårlig forfatning, og det anbefales sterkt å unngå innvendig ferdsel.

Vi ber alle besøkende om å ta nødvendige forholdsregler og helst unngå å gå inn i bygningene, for deres egen sikkerhet. Bruk forsiktighet og ta nødvendige forholdsregler.

Kontaktinformasjon

Kontakt oss om du ønsker at vi skal møte deg på eiendommen, og for evt mer informasjon om eiendommen!

for Prang Preserving Company AS

Sølvi Henriksen Lervik

Epost: caspiansen@gmail.com

Mobil: 9940 7420

Oppdatert: 13.08.2025

Vedlegg

- Prospekt Namsosvegen 3511 (13.08.2025) – dette dokumentet
- Namsos Kommuneplanens Arealdel 2024-2026 (15.05.2025)
- Namsos Planbeskrivelse Kommuneplanens Arealdel (15.05.2025)
- Namsos Konsekvensutredning Kommuneplanens Arealdel 2024 (15.05.2025)
- Namsos Kommuneplanens Arealdel Bestemmelser Retningslinjer Matjordplan (15.05.2025)
- Situasjonsskart (03.09.2024)
- Grunnbokutskrift (09.08.2025)
- Eiendomsinformasjon GIS/LINE WebMatrikkel (05.10.2023)
- Informasjon om kommunale avgifter (03.09.2024)
- Kommunal informasjon om bygg og infrastruktur (03.09.2024)
- Meglertakst etter befaring (30.08.2023)