

**aktiv.**



Bjørumsbrekka 12A&B, 7805 NAMSOS

**Namsos - 8 stk. 2-roms leiligheter  
på ca. 46 kvm pr. leilighet.  
Renovering må påregnes.  
Drenering og takteking 2010.**



Eiendomsmegler

## Øyvind Hofstad

**Mobil** 417 87 200

**E-post** oyvind.hofstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 500 000,-

**Omkostn.:** Kr 40 831,-

**Total ink omk.:** Kr 1 540 831,-

**Årlig festeavgift:** Kr 2 091,-

**Selger:** Namsos Kommune

**Salgsobjekt:** Bygård/flermannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1973

**P-rom/BRA** 352/519 kvm

**Tomtstr.:** 958 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 6

**Gnr./bnr.** Gnr. 17, bnr. 1

**Oppdragsnr.:** 1706240178

# Namsos - 8 stk. 2-roms leiligheter på ca. 46 kvm pr. leilighet. Renovering må påregnes.

Velkommen til Bjørumsbrekka 12 a&b.

Leilighets bygg fra 1973 som inneholder 8 stk. 2-roms leiligheter fordelt på 4 i hver etasje på ca. 46 kvm pr. leilighet. I tillegg er det kjeller med bodrom på tilsammen 167 kvm BRA.

Renovering av bygget må påregnes.

Utbedringer:

Drenering skiftet etter 2010

Taktekking Decra med nytt undertak av armert plast 2010

Takrenner av metall med nye nedløp tilkoblet nyere rør i grunn etter 2010.

Dette er en spennende eiendom for den rette.

Velkommen til Aktiv visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Forenklet rapport .....	32
Nabolagsprofil .....	36
Tinglyst festekontrakt .....	39
Tegninger mottatt fra kommunen .....	43
Ferdigattest .....	52
Matrikkelutskrift .....	53
Kommunale avgifter .....	56
Målebrev .....	57
Situasjonskart .....	59
Reguleringskart .....	61
Reguleringsbestemmelser .....	62
Budskjema .....	75

# Bjørumsbrekka 12 A&B

## Om boligen

### Areal

BRA 519kvm

P-rom 352kvm

### Arealbeskrivelse

#### Bruksareal

Kjeller: 167 kvm Kjeller som bodrom på 167 m<sup>2</sup> med romhøyde ca. 2,12 m.

1. etasje: 176 kvm Hver etasje på ca. 176 m<sup>2</sup> Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m<sup>2</sup> med to trapperom hver på ca. 9 m<sup>2</sup> Romhøyde ca. 2,35 m.

2. etasje: 176 kvm Hver etasje på ca. 176 m<sup>2</sup> Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m<sup>2</sup> med to trapperom hver på ca. 9 m<sup>2</sup> Romhøyde ca. 2,35 m.

#### Primærrom

1. etasje: 176 kvm Hver etasje på ca. 176 m<sup>2</sup> Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m<sup>2</sup> med to trapperom hver på ca. 9 m<sup>2</sup> Romhøyde ca. 2,35 m.

2. etasje: 176 kvm Hver etasje på ca. 176 m<sup>2</sup> Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m<sup>2</sup> med to trapperom hver på ca. 9 m<sup>2</sup> Romhøyde ca. 2,35 m.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal/planløsning: Hver etasje på ca. 176 m<sup>2</sup> Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m<sup>2</sup> med to trapperom hver på ca. 9 m<sup>2</sup> Romhøyde ca. 2,35 m.

Kjeller som bodrom på 167 m<sup>2</sup> med romhøyde 2,13 m.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag. Dette må da dekkes av kjøper.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

958 m<sup>2</sup>

## Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Heidi Bjørum, Kirsti Bjørum, Tone Bjørum og Trude Bjørum Schistad

Årlig festeavgift: kr. 2.091,- (for 2024)

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10. år etter endringer i rentenivået og/eller endringer i eiendommens verdi, regulert etter engrosprisindelen eller annen hensiktsmessig prisindeks.

Neste regulering av festeavgift: Januar 2025

Festekontrakten utløper 2072

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2072. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 2.091,- dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 897kvm og et oppgitt areal ihht. målebrev på 958kvm. Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det er foretatt en geoteknisk undersøkelse og her kommer sammendrag fra denne. Rapporten kan utleveres ved henvendelse til megler.

Sammendrag geoteknisk undersøkelse:

Namsos kommune planlegger å rive dagens flermannsboliger i Bjørumsbrekka 10 og 12 for å bygge to nye firemannsboliger på samme tomt. De to byggene som skal rives er i to etasjer med kjeller. De to nye byggene planlegges flyttet ca. 5 m mot vegen nedenfor og skal bygges i 2 etasjer med gulv på grunn.

Multiconsult Norge AS er engasjert av Namsos kommune til å utføre geotekniske grunnundersøkelser og utarbeide en geoteknisk datarapport med beskrivelse av grunnforholdene, samt geotekniske vurderinger av stabiliteten mot vest og for kartlegging av fundamenteringsforholdene for de nye firemannsboligene.

Foreliggende rapport presenterer resultater fra de geotekniske grunnundersøkelsene.

Resultater fra de geotekniske vurderingene presenteres i egne rapporter.

Utførte geotekniske grunnundersøkelser omfatter:

- 6 stk. totalsonderinger, BP. 1-6
- 1 stk. trykksonderinger (CPTU) ved BP. 2
- Installasjon av elektrisk poretrykksmåler med minne ved BP. 2, dybde 8,0 m.

• Opptak av ø54 mm sylinderprøver og poseprøver, PR. 2, PR. 3 og PR. 6  
I borpunktene er berg er ved bergkontrollboring påtruffet ved dybder mellom 6,5 og 12,0 m under terreng i BP. 1, 2, 3 og 6. BP. 4 ble avsluttet i antatt sand med noe silt og leire ved dybde 30,0 m under terreng og BP. 5 ble avsluttet i antatt sand ved dybde 31,0 m under terreng.

Fra utført grunnundersøkelse tolkes det at løsmassene i hovedsak består av sand, grus, stein og leire. Fra utført laboratorieundersøkelser er det påvist et topplag av sand, leire og organisk materiale med innhold av silt og gruskorn, samt noe oksidert leire. Videre i dybden er det påvist leire med innhold av silt og sand. I PR. 3 er det påvist torv på dybde 0,5 m til 1,0 m. Det er påvist sprøbruddmateriale i leira i PR. 2 i dybder 2,2-2,5 m og i dybde 5,6 m, samt i PR. 6 i dybder 2,5-3,6 m og i dybde 6,2 m.

Videre er den leirige silten i PR. 2, sensitiv med kvikkleireoppførsel i dybde ca. 5,2 m under terrengnivå.

Det er installert elektrisk piezometer med minne ved BP. 2 for måling av grunnvann og poretrykk.

Elektrisk piezometer nr. 32991, installert med kotespiss i dybde 8,0 m under terreng med registrering 1 gang i døgnet.

Måleresultatene fra 10.07.2023 t.o.m 13.08.2023 indikerer et poretrykk ved 8 m dybde som tilsvarer en grunnvannstand ca. 1,5 m over terreng. Dvs. at det er registrert artesisk trykk. For øvrig er det etter utført prøvetaking observert vannspeil ved ca. 1,5 meter dybde under terreng i prøvetakingshull ved borpunkt 2 og vannspeil ved ca. 0,5 m dybde under terreng i prøvetakingshull ved borpunkt 3.

Rapport kan i sin helhet utleveres ved henvendelse til megler.

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 091 (2024)

### **Beliggenhet**

Eiendommen beliggende i ytterkant Namsos sentrum på litt hellende festet tomt i område hovedsakelig med bebyggelse som eneboliger. Enkel adkomst med en del grøntarealer. Motsatt side vei som næringsareal med virksomhet. Gangavstand til alle skoletrinn fra barneskole og opp til Universitet, nærbutikk, idrettsanlegg og sykehuset m.m.

### **Adkomst**

Enkel adkomst.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, og flermannsboliger. Motsatt side vei som næringsareal med virksomhet.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

#### Barnehager

- Høknes barnehage (1-5 år) 0.9 km
- Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 0.6 km
- Skoglyveien barnehage (1-5 år) 0.9 km

#### Skoler

- Namsos barneskole (1-7 kl.) 0.7 km
- Høknes barneskole (1-7 kl.) 0.9 km
- Vestbyen skole (1-7 kl.) 2.8 km
- Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 0.7 km
- Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.8 km
- Olav Duun videregående skole 0.8 km

### **Skolekrets**

Høknes.

### **Bygningssakkyndig**

Sverre Kvaløseter

### **Byggemåte**

Ukjente grunnforhold uten tegn til svikt.

Fundamenter som betongbanketter under grunnmur iht. til tegninger uten tegn til vesentlig svikt. Etasjeskillere uten

vesentlige skjevheter som skal tyde på bevegelser.

Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater. Utvendig pusset. Ingen synlige tegn til svikt.

Yttervegger antas være med utførelse som naturlig i byggeår når det gjelder isolasjon, derfor mye begrenset i forhold til dagens byggemåte.

Alt med utvendig stående bordkledning som på mest værbelastet flater er med en del sprekkdannelse og begrenset råte i skjøter. Ellers generelt med bra stand iht. alder. En del vedlikehold nødvendig om videre benyttelse ønskes.

Takkonstruksjon med saltaks fasong som trekonstruksjon med vinkel 25 grader.

Innlagt gulv på kaltloft for hensetting. Loft med adkomst via nedtrekkbar stige i luke som ikke fungerer helt godt. Ingen tegn til svikt.

Taktekking av decre med nytt undertak av armert plast pålagt nytt etter 2010. Det samme med takrenner av metall med nye nedløp tilkoblet nyere rør i grunnen.

Grunnet ru overflate ikke nødvendig med snøstoppere med denne takvinkel.

Decra vurderes å være et holdbar materiale med lang funksjonstid.

Etasjeskillere av trekonstruksjon med tykkelse ca. 32 cm. Skjevheter ikke større enn naturlig iht alder og byggemåte. Største avvik er fra ved dør til gang og i soverom til høyre for trapperom begge ender. Ca. 20 mm. Romhøyde begge etasjer 2,34 m.

På tegninger står det at romhøyde skal være 2,7 m på hovedplan og 2,4 m i 2. etg.

Tiltak angående brann og lyd antas være som i byggeår.

Grunnet tidligere brann er leiligheter begge etasjer på sørende utrevet. Gjenstående er gulv av 15 mm finerplater. Romhøyde fra gulv til underkant gulvbjelke over ca. 2,56 m. Informasjon er hentet fra Forenklet rapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 12.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innhold**

1. etg.: 4 stk. 2-roms leiligheter på ca. 46 kvm pr. stk. I tillegg er det 2 stk. trapperom på ca. 9 kvm pr. stk. Romhøyde ca. 2.35 m.

2. etg.: 4 stk. 2-roms leiligheter på ca. 46 kvm pr. stk. I tillegg er det 2 stk. trapperom på ca. 9 kvm pr. stk. Romhøyde ca. 2.35 m

U. etg.: Kjeller som bodrom på ca. 167 kvm BRA. Romhøyde 2.12 m.

### **Standard**

#### **Bad:**

Badene som et mindre rom pr. enhet av eldre dato med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og platehimling.

Utstyrt med åpen dusj, servant og veggfestet toalett.

Sluk på noen plassert under servant og ikke alle steder med tilfredsstillende fall til eldre rustet jernsluk.

Ingen steder synlige skader, men alle slitt og utgått på dato med behov for nytt.

Bad begge etasjer utrevet i leiligheter lengst mot sør.

#### **Kjøkken:**

Bygget totalt med seks små kjøkken nøkternt utrustet med varierende stand. Noen steder som hybelkjøkken.

Lite rom med begrenset mulighet til endring.

Kjøkken med slik stand at utskiftninger også vil være nødvendig her om tilfredsstillende stand ønskes. Kjøkken hovedplan på nordende noe bedre.

#### **Vann/avløp:**

Vann og avløp fra byggeår bestående av vannrør av kobber og avløp av soil.

Ikke funksjonstestet grunnet avstengt vann, men passert forventet funksjonstid.

#### **Beredere:**

Så en eldre bereder på 100 liter og en 116 liter datert 1992 og en eldre.

#### **El-anlegg:**

Med eldre anlegg med sikringsskap fra byggeår.

#### **Trapper:**

Trapper med utførelse som naturlig i byggeår av tre med overflate av belegg. Stedvis med demontert rekkverk som er med større avstander mellom og manglende håndlist.

#### **Ventilasjon:**

Ventilasjon som naturlig avtrekk med synlige kanaler på kaltloft av plast. Det kan ikke utelukkes være kanaler av eternitt i skjulte konstruksjoner som i nabobygg.

Evt. eternitt krever spesielle hensyn ved håndtering grunnet asbest.



#### Drenering:

Drenering skiftet etter 2010 med synlig utvendig fuktsikring av plast med klemlist. Drenering synes å fungere som ønsket da det virket tørt i kjeller. Bemerket at det ikke er tilfredsstillende terrengfall fra grunnmur alle steder, noe som kan medføre fuktbelastninger mot mur ved gitte værforhold og anbefales vurdert endret.

Informasjon er hentet fra Forenklet rapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 12.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Renovering av bygget må påregnes.

Utbedringer:

Drenering skiftet etter 2010

Taktekking Decra med nytt undertak av armert plast 2010

Takrenner av metall med nye nedløp tilkoblet nyere rør i grunn etter 2010.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber innlagt.

#### **Parkering**

Parkering på tomt.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## Diverse

Det legges ikke opp til økonomisk eller teknisk due diligence i denne handelen. Kjøper må foreta alle nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud og vil ikke kunne utføres etter budaksept.

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

Det foreligger 2 stk. rapporter som selger har fått utarbeidet. Det er en Geoteknisk undersøkelse og en miljøsaneringsbeskrivelse. Begge rapportene kan utleveres ved henvendelse til megler.

Sammendrag fra miljøsaneringsbeskrivelsen:

I forbindelse med planlagt rivning av de kommunale boligene i Bjørumsbrekka 10 og 12, har Arcon Prosjekt AS foretatt en kartlegging av helse og miljøfarlige stoffer i bygget.

Bygningene inneholder moderate mengder bygningsdeler, med innhold av helse og miljøfarlige stoffer. Nedenfor er en kort oppsummering av de viktigste funnene i bygningen:

- Asbestholdige luftkanaler fra kjeller til kaldloft
- Asbestholdige gulvfliser i inngangsparti (gjelder 12 A og B)
- Vinduer med innhold av PCB
- Vinduer med innhold av klorparafiner

I henhold til plan og bygningsloven og teknisk forskrift, skal det ved gjennomføring av søknadsppliktige tiltak i eksisterende byggverk, foretas kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall etter avfallsforskriften. Det samme gjelder andre bygningsfraksjoner som avfallsforskriften stiller krav om å fjerne. Miljøsanering gjøres som første del av en riveprosess. Omfanget av en slik sanering er omhandlet i kapittel 2 og 5.

Hvordan de forskjellige forekomstene av bygningsdeler, med helse- og miljøfarlig stoff over grensen for farlig avfall skal fjernes. Er angitt i kapittel 3.

Det påpekes at det kun er funnet mindre mengder asbest under kartleggingen, selv om bygningen er oppført i en periode da bruk av asbestholdige bygningsmaterialer var svært vanlig. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes ytterligere asbest i bygningen, kanskje særlig i lukkede konstruksjoner (inne i vegger, under dagens/gårdagens gulvbelegg/-materialer mm.). Det må derfor utvises spesiell forsiktighet ved all form for rivning i bygningen. Rapporten omfatter ikke vurdering av grunnforurensning, muggsopp og andre sopper, skadedyr eller biologisk forurensning. Rapport kan i sin helhet utleveres ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

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

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

## Energi

### Oppvarming

Anlegget ser ut til å være av eldre dato.

Ellers ingen vurdering av anlegget.

Strøm målere er demontert så bygget har pt. ikke strøm.

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

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

### Kommunale avgifter

Kr 76 336

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Namsos kommune opplyser følgende:

Vann Kr. 32 633,-

Avløp Kr. 43 703,-

Renovasjon Kr. 0,- pr dato. Dette vil påløpe når boenhetene tas i bruk igjen.

Feie/tilsynsavgift Kr. 0,- Ingen pipe/ildsted registrert på boenhetene

Eiendomsskatt (3,9 promille) Kr. 0,- Blir beregnet ved ny eier.

Skattetakst Kr. 0,- blir beregnet ved ny eier

OBS: Avgiftene gjelder for totalt 8 boenheter samlet.

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

### Info formuesverdi

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

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og

abonnement til tv og internett.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 17, bruksnummer 1, festenummer 388 i Namsos kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/17/1/388:

17.07.1972 - Dokumentnr: 3748 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 336

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Diverse påtegning

Påtegning om endring om rett til å regulere festeavgiften m.v.

29.06.1972 - Dokumentnr: 3387 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:17 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 159438 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:17 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 14894 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:17 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.12.1973.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

20.12.1973.

### **Vei, vann og avløp**

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

Namsos kommune opplyser følgende:

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

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for RV 769, Høknes-Orientkrysset datert 01.06.2006 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 500 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

2 091 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

40 831 (Omkostninger totalt)

56 731 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 531 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 540 831 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 556 731 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))



1 559 531 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 40 831

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Oppdragsansvarlig**

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

**Ansvarlig megler**

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4  
7800 Namsos

**Salgsoppgavedato**

19.03.2025









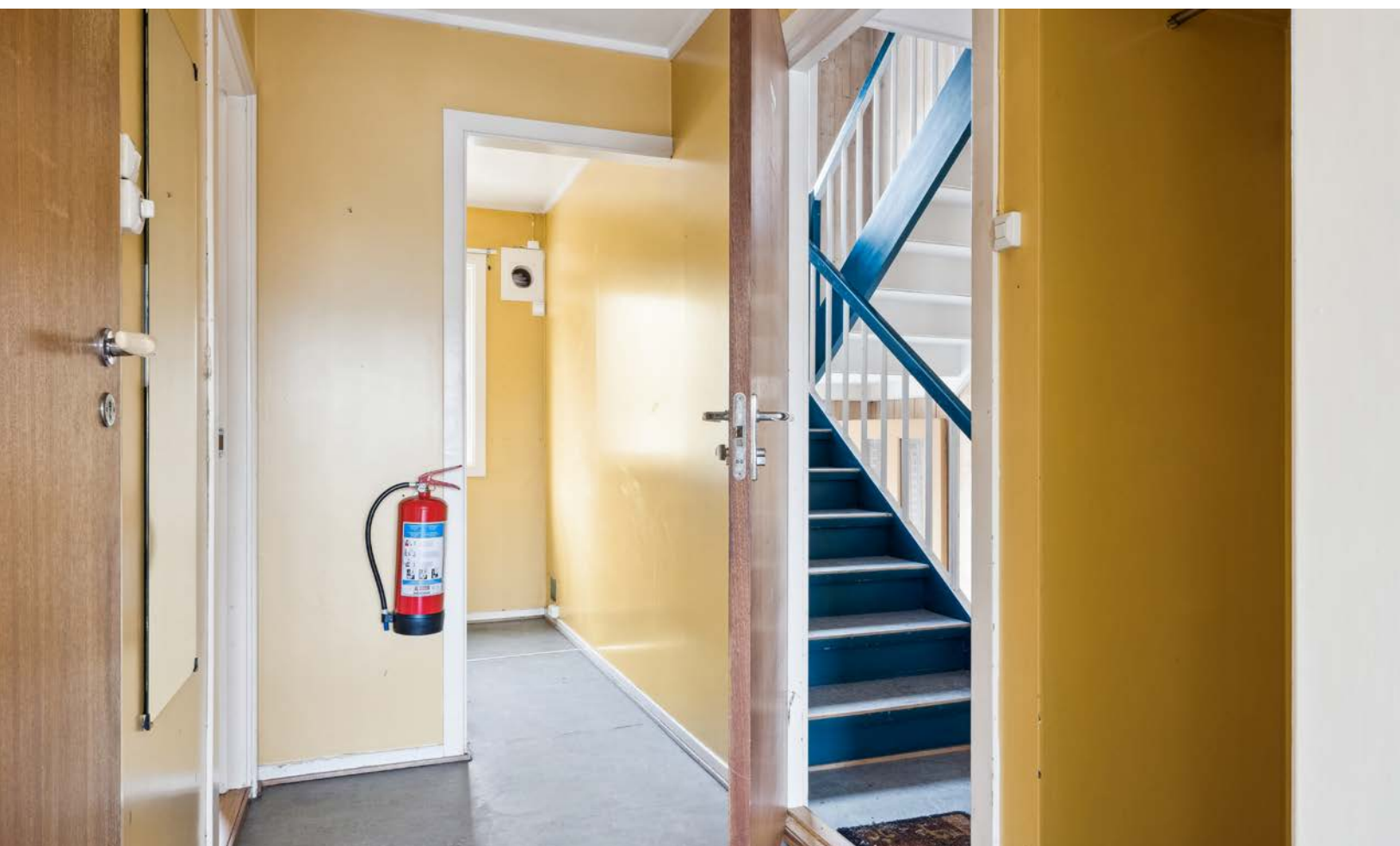
















# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSSEN**

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



**SIGRUN  
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA  
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN  
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**

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



**LARS ERIK  
STORØY**

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



**LENA NATHALIE  
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Forenklet rapport Bjørumsbrekka 12 A

Matrikkel: **Gnr 17: Bnr 1 (fnr: 388)**  
Kommune: **5007 NAMSOS KOMMUNE**  
Betegnelse: **Bolig med åtte enheter.**  
Adresse: **Bjørumsbrekka 12 A-B, 7805 NAMSOS**



Dato befaring: 12.12.2024  
Utskriftsdato: 20.12.2024  
Oppdrag nr: 1444

#### Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Takst-Forum Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL  
Telefon: 73 82 13 30

#### Sertifisert takstingeniør:

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløsæter  
Telefon: 400 04 460  
E-post: sverre@takst-forum.no  
Rolle: Uavhengig takstmann





## Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Aktiv Eiendomsmegling avd. Namsos.
<b>Takstingeniør:</b>	Sverre Kvaløsæter
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 12.12.2024. - Sverre Kvaløsæter. Takstmann/Tømrermester. Tlf. 400 04 460 - Kort omvisning av representant eier v. Knut Skreddernes..

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelsen:	Bolig med åtte enheter.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 17 Bnr: 1 Fester: 388
Eiet/festet:	Festet
Areal:	897,9 m <sup>2</sup> Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	Fester: Namsos kommune.
Adresse:	Bjørumsbrekka 12 A-B

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke.	04.12.2024		Innhentet		

## Generell beskrivelse område/bygning:

Eiendommen beliggende i ytterkant Namsos sentrum på litt hellende festet tomt i område hovedsakelig med bebyggelse som eneboliger. Enkel adkomst med en del grøntarealer. Motsatt side vei som næringsareal med virksomhet.

Vurdert bolig bygd i 1973 på to etasjer over kjeller på grunnmur av betong. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong som kaltloft med takteking av decra.

Areal/planløsning: Hver etasje på ca. 176 m<sup>2</sup> Bra. over kjeller med 4 enheter hver på ca. 46m<sup>2</sup> med to trapperom hver på ca. 9 m<sup>2</sup> Romhøyde ca. 2,35 m.  
Kjeller som bodrom på 167 m<sup>2</sup> med romhøyde 2,13 m.

## Grunn/fundamenter:

Ukjente grunnforhold uten tegn til svikt.

Fundamenter som betongbanketter under grunnmur iht. til tegninger uten tegn til vesentlig svikt. Etasjeskillere uten vesentlige skjelheter som skal tyde på bevegelser.

## Grunnmur:

Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater. Utvendig pusset. Ingen synlige tegn til svikt.

## Drenering:

Drenering skiftet etter 2010 med synlig utvendig fuktsikring av plast med klemlist.

Drenering synes å fungere som ønsket da det virket tørt i kjeller.

Bemerket at det ikke er tilfredsstillende terrengfall fra grunnmur alle steder, noe som kan medføre fuktbelastninger mot mur ved gitte værforhold og anbefales vurdert endret.

#### Yttervegger/fasader:

Yttervegger antas være med utførelse som naturlig i byggeår når det gjelder isolasjon, derfor mye begrenset i forhold til dagens byggemåte.  
Alt med utvendig stående bordkledning som på mest værbelastet flater er med en del sprekkdannelse og begrenset råte i skjøter. Ellers generelt med bra stand iht. alder.  
En del vedlikehold nødvendig om videre benyttelse ønskes.

#### Vinduer/ytterdører:

Vinduer fra byggeår hovedsakelig som koblet kittet glass og en del som isolerte glass.  
Ytterdører med mye enkle glass med sidefelt.  
Vinduer generelt med en del slitasje og utidsmessige.  
Ytterdører uten skader, men dårlig isolerende og lite innbruddssikre.  
Skiftning av vinduer og dører vil være naturlig.

#### Takkonstruksjon:

Takkonstruksjon med saltaks fasong som trekonstruksjon med vinkel 25 grader. Innlagt gulv på kallloft for hensetting. Loft med adkomst via nedtrekkbar stige i luke som ikke fungerer helt godt.  
Ingen tegn til svikt.

#### Taktekking/takrenner:

Taktekking av decre med nytt undertak av armert plast pålagt nytt etter 2010. Det samme med takrenner av metall med nye nedløp tilkoblet nyere rør i grunnen.  
Grunnet ru overflate ikke nødvendig med snøstoppere med denne takvinkel.  
Decra vurderes å være et holdbar materiale med lang funksjonstid.

#### Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trekonstruksjon med tykkelse ca. 32 cm. Skjevheter ikke større enn naturlig iht alder og byggemåte. Største avvik er fra ved dør til gang og i soverom til høyre for trapperom begge ender. Ca. 20 mm. Romhøyde begge etasjer 2,34 m. På tegninger står det at romhøyde skal være 2,7 m på hovedplan og 2,4 m i 2. etg.  
Tiltak angående brann og lyd antas være som i byggeår.  
Grunnet tidligere brann er leiligheter begge etasjer på sørende utrevet. Gjenstående er gulv av 15 mm finerplater. Romhøyde fra gulv til underkant gulvbjelke over ca. 2,56 m.

#### Bad:

Badene som et mindre rom pr. enhet av eldre dato med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og platehimling.  
Utstyrt med åpen dusj, servant og veggfestet toalett.  
Sluk på noen plassert under servant og ikke alle steder med tilfredsstillende fall til eldre rustet jernsluk.  
Ingen steder synlige skader, men alle slitt og utgått på dato med behov for nytt.  
Bad begge etasjer utrevet i leiligheter lengst mot sør.

#### Kjøkken:

Bygget totalt med seks små kjøkken nøkternt utrustet med varierende stand. Noen steder som hybelkjøkken.  
Lite rom med begrenset mulighet til endring.  
Kjøkken med slik stand at utskiftninger også vil være nødvendig her om tilfredsstillende stand ønskes. Kjøkken hovedplan på nordende noe bedre.

#### Vann/avløp:

Vann og avløp fra byggeår bestående av vannrør av kobber og avløp av soil.  
Ikke funksjonstestet grunnet avstengt vann, men passert forventet funksjonstid.

Matrikkel: Gnr 17: Bnr 1 (fnr: 388)  
Kommune: 5007 NAMSOS KOMMUNE  
Adresse: Bjørumsbrekka 12 A-B, 7805 NAMSOS

Takst-Forum Trøndelag AS  
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL  
Telefon: 73 82 13 30



#### Beredere:

Så en eldre bereder på 100 liter og en 116 liter datert 1992 og en eldre.

#### EI-anlegg:

Med eldre anlegg med sikringsskap fra byggeår.

#### Trapper:

Trapper med utførelse som naturlig i byggeår av tre med overflate av belegg. Stedvis med demontert rekkverk som er med større avstander mellom og manglende håndlist.

#### Ventilasjon:

Ventilasjon som naturlig avtrekk med synlige kanaler på kallloft av plast. Det kan ikke utelukkes være kanaler av eternitt i skjulte konstruksjoner som i nabobygg.  
Evt. eternitt krever spesielle hensyn ved håndtering grunnet asbest.

HEIMDAL, 20.12.2024

Takst-Forum Trøndelag as. Sverre Kvaløseter  
Takstmann/Tømrermester.  
Telefon: 400 04 460

# Nabolagsprofil

Bjørumsbrekka 12A - Nabolaget Østbyen - vurdert av 18 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

🚶 Oasen	5 min 🚶
Linje 609, 781, 783	0.3 km
✈️ Namsos lufthavn	4 min 🚗

## Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.)	11 min 🚶
194 elever, 14 klasser	0.8 km
Høknes barneskole (1-7 kl.)	13 min 🚶
394 elever, 24 klasser	1 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
153 elever, 14 klasser	0.8 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min 🚶
240 elever, 15 klasser	0.9 km
Olav Duun videregående skole	12 min 🚶
852 elever	0.9 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Enecharge AS Namsos	17 min 🚶
🚗 Enecharge AS Søren R Thornæs veg ...	17 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

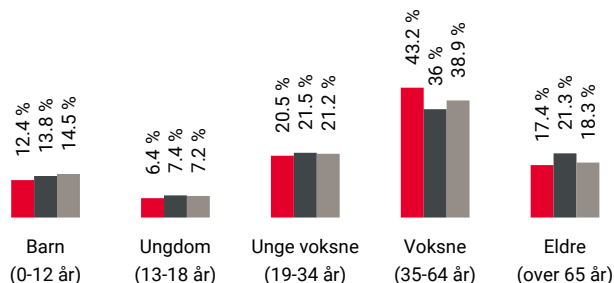
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østbyen	482	240
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kleppen barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
22 barn	0.3 km
Namsos musikkbarnehage (1-5 år)	10 min 🚶
28 barn	0.7 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
46 barn	0.9 km

## Dagligvare

Coop Prix Namsos	8 min 🚶
Post i butikk	0.6 km
Rema 1000 Namsos	18 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Gateparkering

Lett 90/100



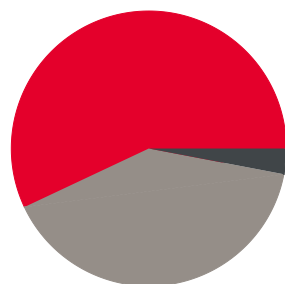
### Trafikk

Lite trafikk 87/100

## Sport

Namsos flerbrukshall	7 min
Aktivitetshall, fotball	0.5 km
Namsoshallen (gammelhall)	7 min
Aktivitetshall	0.5 km
Care Namsos	24 min
Træn Namsos	25 min

## Boligmasse

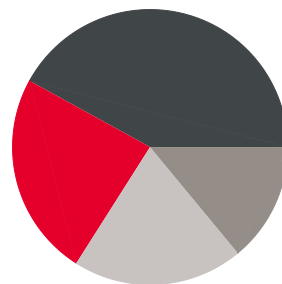


■ 57% enebolig  
■ 3% blokk  
■ 40% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Namsos	19 min
Apotek 1 Østre	19 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder  
■ 42% 6-12 år  
■ 14% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

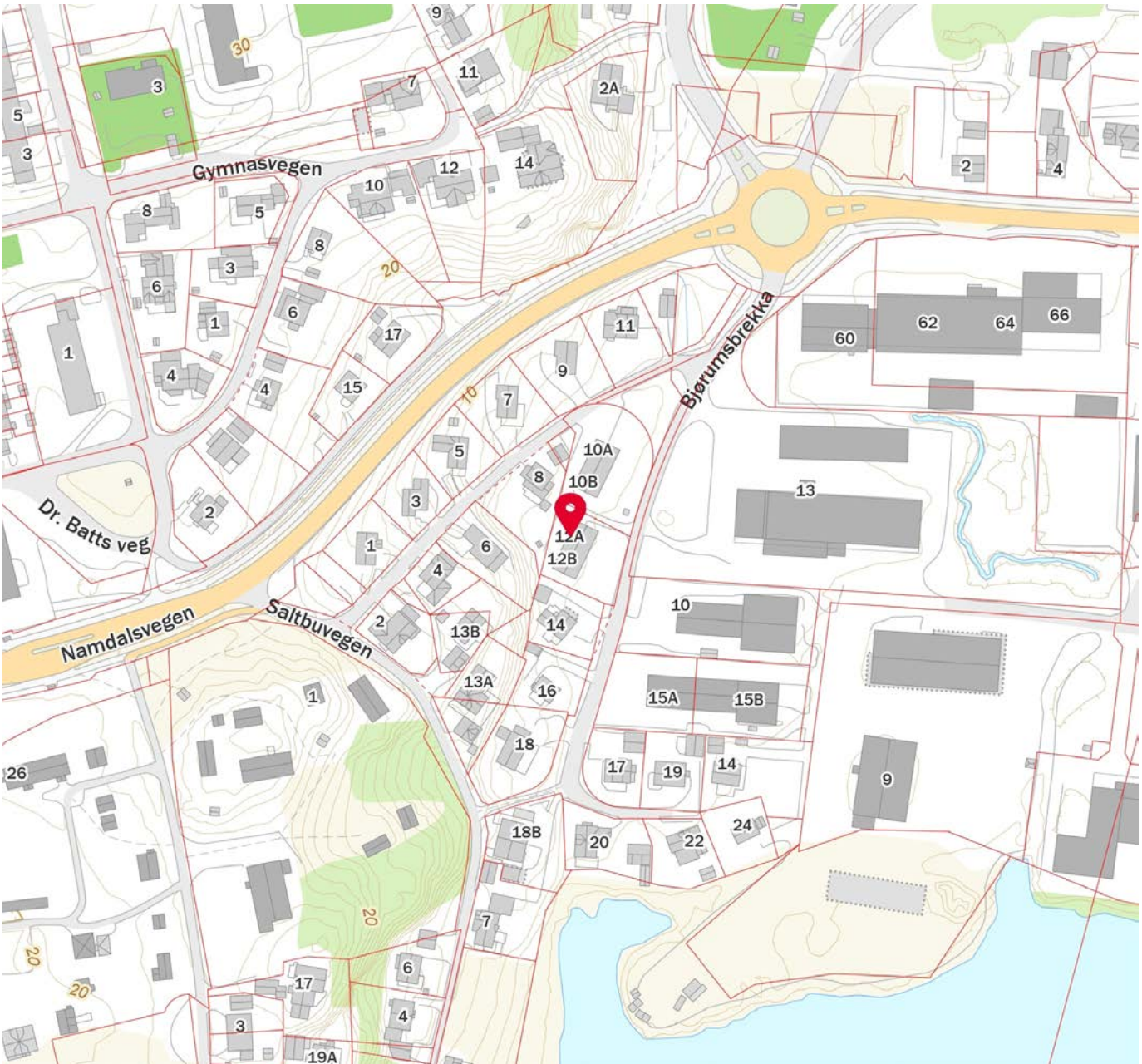
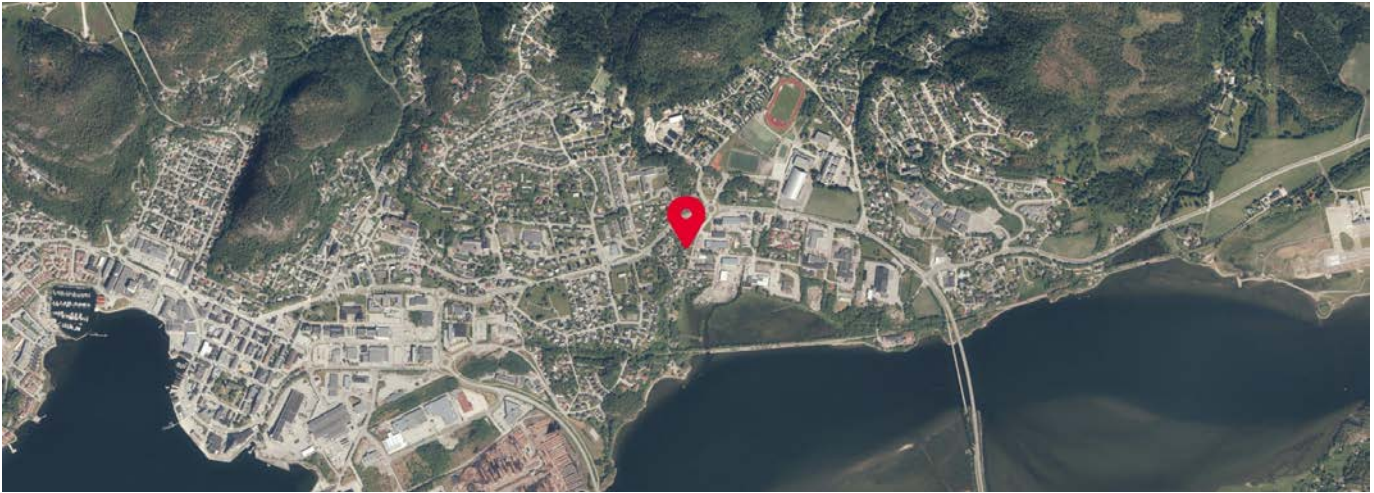


0% 45%

■ Østbyen  
■ Namsos  
■ Norge

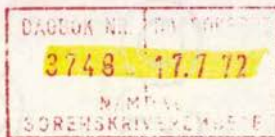
## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Formularen er godkjent av  
Den Norske Stats Husbank  
som bankens skjema nr. 25.



W A N S O 3

# FESTEKONTRAKT<sup>1)</sup>

§ 1.

Stempelmerke til kr. 110.-  
er påført originalen og kassert.

Partene og tomta.

Undertegnede

*Nils Rjivang*

født

1908

som eier av eiendommen

*Rjivang*

*tomt nr. 388*

*gnr 17 par 1*

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i

*Kaunsgj*

kommune,

*And Tr. lsg.*

fylke

fester herved bort til

*Kendal enturfreming, Kystveien*

født

en hustomt stor

956-

m<sup>2</sup> av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 335,30, kroner

beregnet etter

5

%

om året av tomteverdi kr. 7000

Festeavgiften betales ~~halv~~<sup>hel</sup> årlig forskuddsvis hvert års

31 desember

og

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På loger: Sem & Stenersen T. Oslo

9-69.

## § 4.

**Sikkerheten for festeavgiften.**

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

## § 5.

**Festetiden.**

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

## § 6.

**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

## § 7.

**Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.**

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

## § 8.

**Spesielle vilkår.**

*Hvis gangtomta går over til ny eier, må den nye eier betale belegg, tilsv. sine skatte-  
festeavgift.*



Der ikke avgifter betalt til rett til eller samt  
 i tillegg forfall, svare i renter 8,75% pr måned  
 eller det er med annen gir med til bestilling  
 skjer  
 Grunneier skal ha rett til å regulerer avgifter bestilte  
 år, hvis grunnsetning mestlig endres, avgiften blir an i  
 alle sammen under den fastsatte pris  
 I tillegg kommer eventuelle gebyravgifter, som ikke er  
 medtatt på avskrevet

§ 9.

**Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.**

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempeling og tinglysning av  
 festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

**Ikrafttreden.**

Denne kontrakt trer i kraft 1. juni 1972  
 Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver  
 har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Karsos den 10-7-1972  
Kirsti Sjørson  
 (grunneier)

Karsos den 10/7-72  
 For Namdal Amtskommune, Sjølykkeveien  
Anne Hauge, formann  
 (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har un-  
 derskrevet kontrakten i vårt nærvær og  
 at han er over 20 år.

Herved bekreftes at festeren har under-  
 skrevet kontrakten i vårt nærvær og at  
 han er over 20 år.

1. Kirsti Sjørson  
 2. Faule Sjørson

1. Kirsti Sjørson  
 2. Faule Sjørson

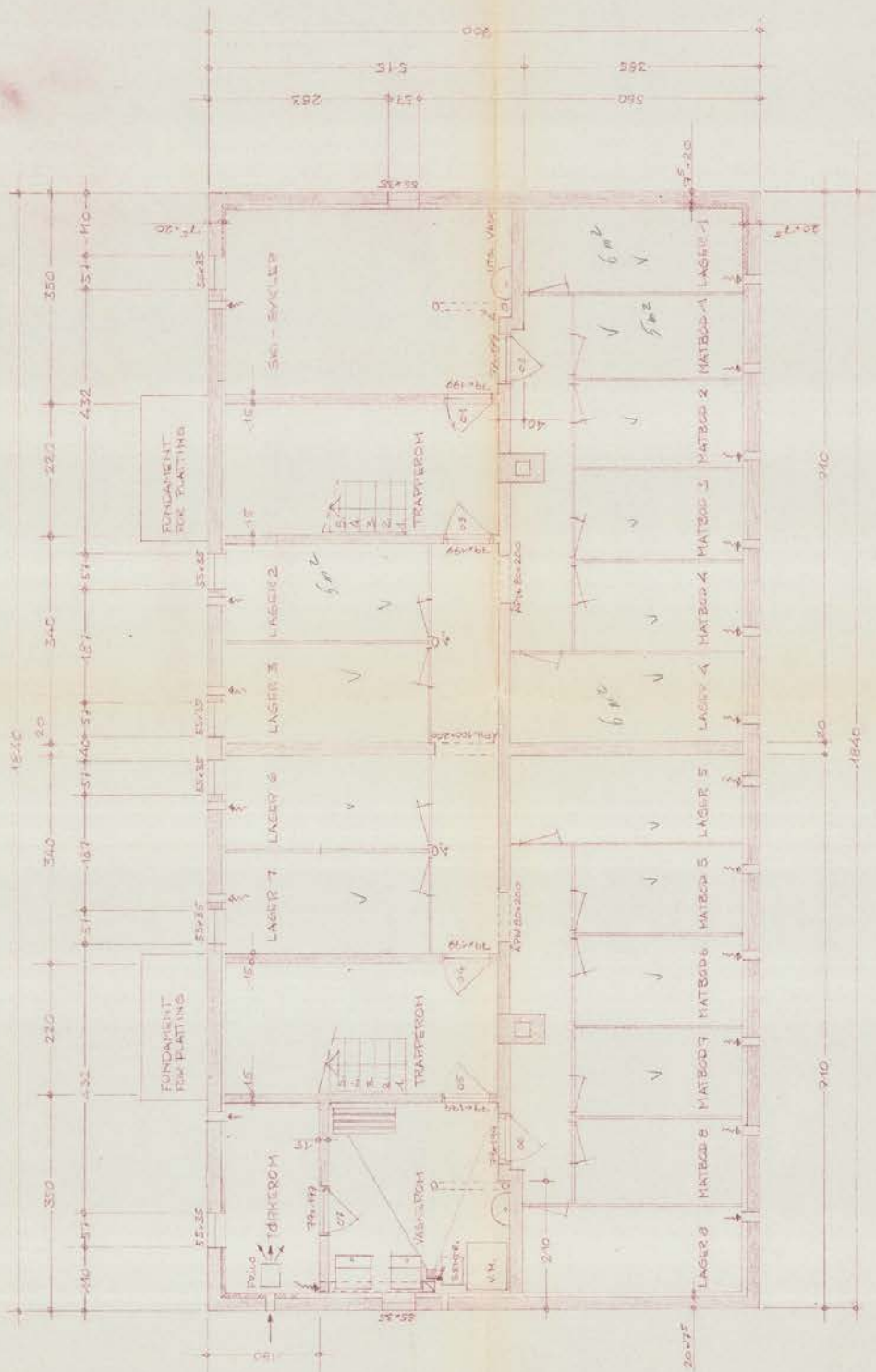
Dagboknr.7061 dato 28.11.72.

Ad. § 8.

Grunneieren, skal ha rett til å regulere festeprisavg., hvert 10 de år, etter endringer i rentenivået, etter endringer i eiendommens verdi, regulert etter engrosprisindeksen eller annen hensiktsmessig indeks.

Som fester  
for Namdal Interkomm.  
sykeheim  
Anne Haug /s/  
formann.

Namsos 28/11-1972.  
Niels Bjørum /s/  
grunneier

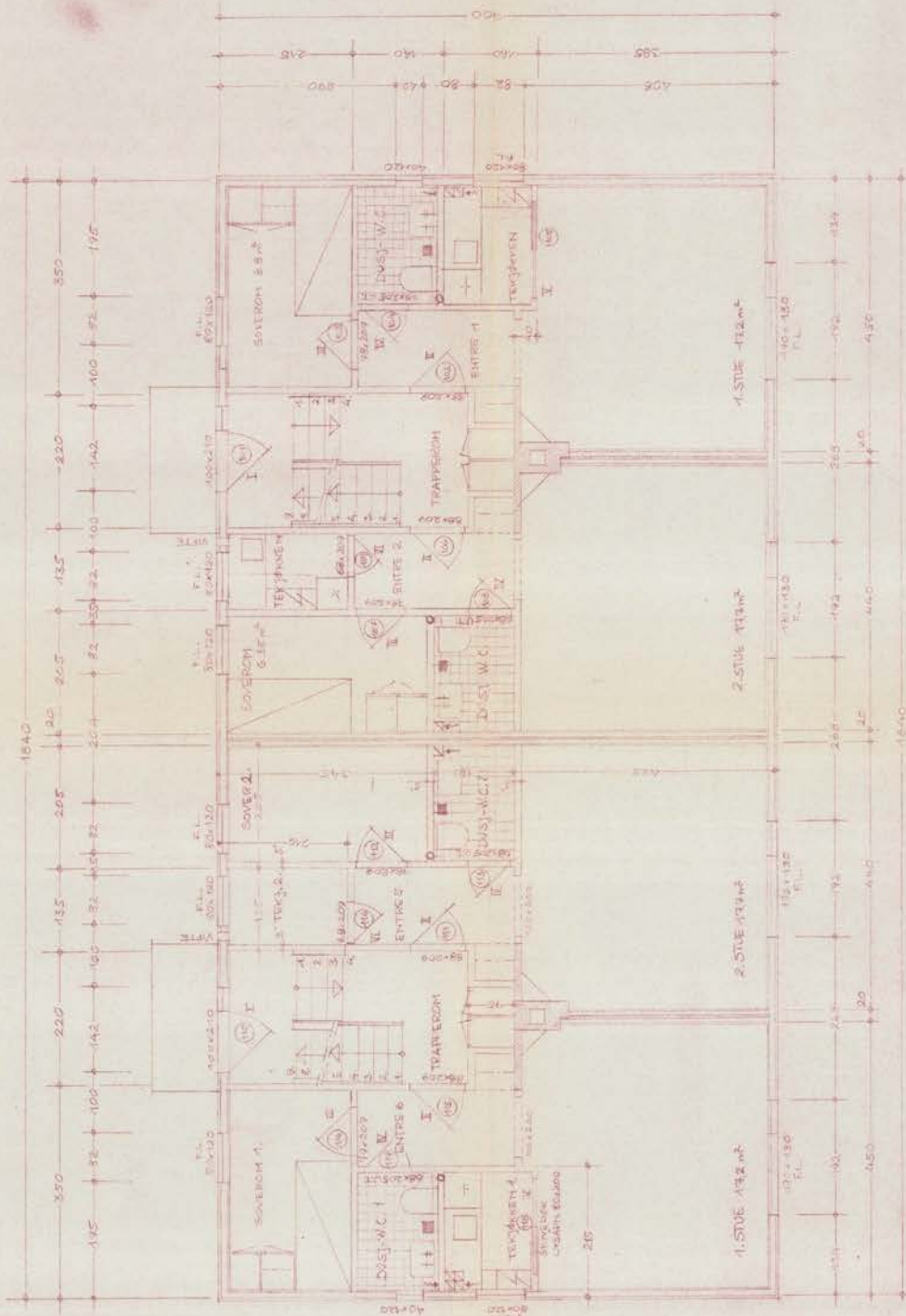


km  
 sk. n. 570 / 1912  
 Godekt. 27. 11. 1912  
 m) Murkvad  
 Natens kopiingen

BYGGETEGNING  
 Nr. 5 / 1917  
 D.D.

REV. INNV. BETONGVEGER 3%	VAL	RETTET
NANDAL SYKKEVE	ARCO	
SYKKEVEBOLLS D.	BL. DR.	3-1
KJELLERPLAN	TEGNET	KONTA
STEINGR. DEN 30/4-1967	AV	
FYKESARKITEREN / NORD-TRONDELAG	PA.	

(M-2591.)

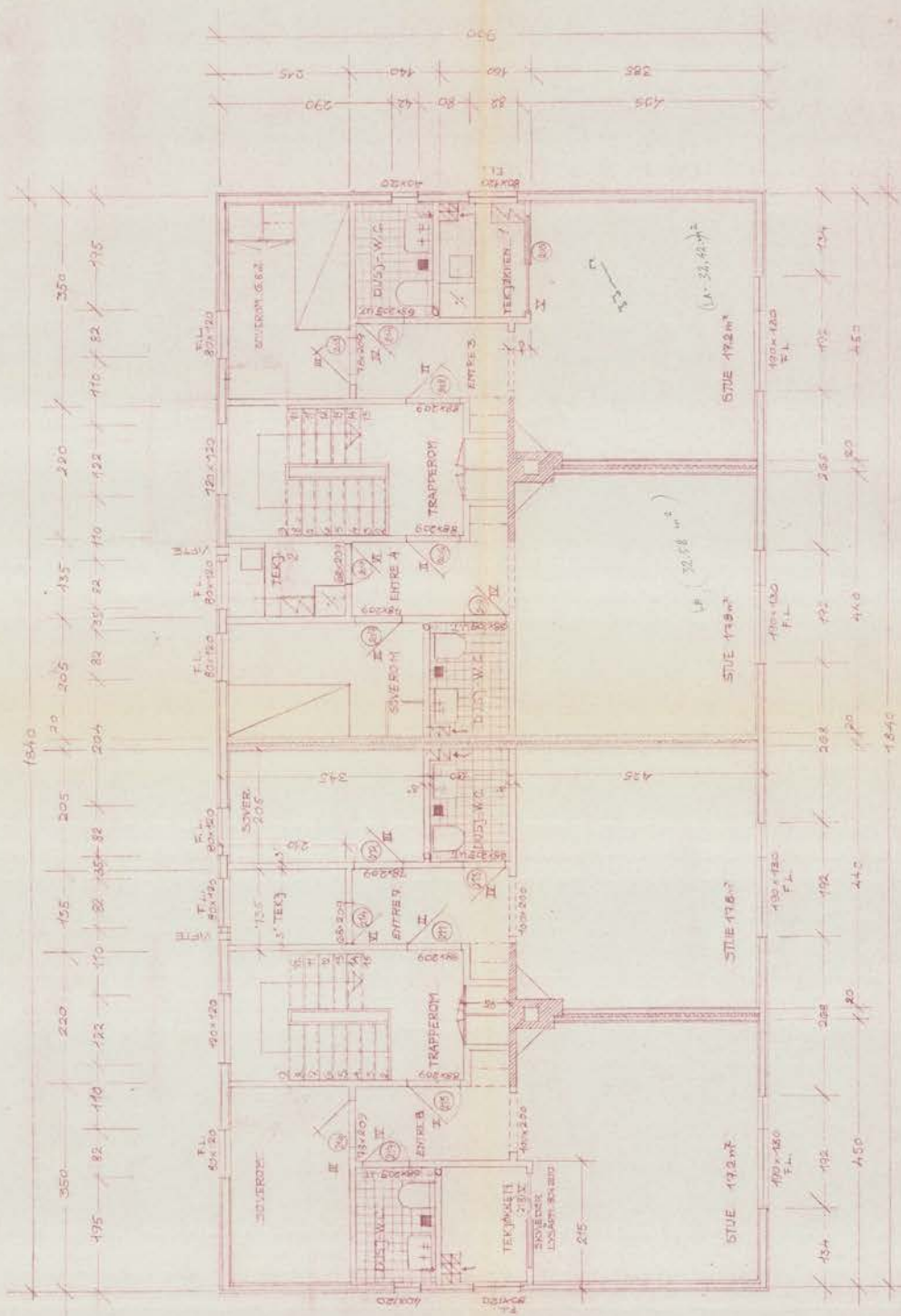


byg  
 Saks nr. 976 / 172  
 Saks nr. 27 / 172  
 i  
 Helse- og trykkesystem

10/2/1978  
 10/2/1978

MÅLTVE GJELDER STENDERVERK.  
 VINDUER HØK FL. SVAL HA FRASKLUFTVENTIL I GJERHØRN.  
 DØRER MÅK UT SVAL IKKE HA TERSVELL.

MÅL		RETTET
1:500		1950
D.2.		1950
TEGNET AV		ZV
STENKER. BH 2/4 - 1767		
FYLKESARKITEKTEN I NORD-TRONDØLAG		



byn  
 576 / 1972  
 27 / 11 1972  
 n) rekvirert  
 Namns byggesaker

10. 2. 1977  
 300. /

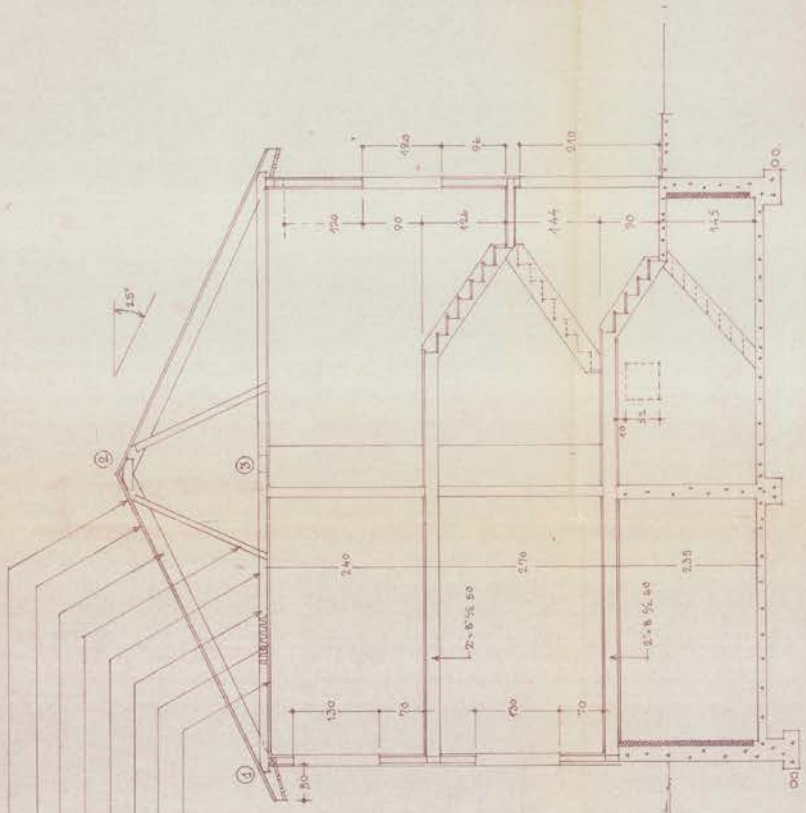
BRUK	BRUK
MAL	1-50
1-50	200
KL. NR.	200-62
KL. NR.	200
TONSET	AV
AV	PN
HINDAL SVIKERIS SSKJELBERGING D PLAN 2 ETG STINKER. BK. 5-2-1927 FYLKESARKITEKTEN I NORD-TRONDELAG	

MÅLENE GJELDER STENDERVERK  
 VINDUER MÅK. ILL. BVAL HA FRISKLUFTVENTIL I OVERKÅRM.  
 DØSER MÅK. UT SKALDØKKE HA TERSKEL

SELVBEREENDE TAKSTOL, KFR NB3 (27) 107  
 4-FOTS ETERNIT DØLGERATER P6 NB3 (27) 304  
 2 x 2" ÅSER  
 SPERRER 2 x 8" 5/6 60 CM  
 OPPHENGING AV HANDELSLEKKE 1" x 4" BORD  
 HANDELSLEKKE 2 x 6" 5/6 60 CM  
 15 CM ELASTISK MATTE MED PAPIR  
 DIFFUSJONSTETT PAPP ELLER FOLIE  
 INNV. KLEDRING

BEKREFTNING ① 90 SIK STIFT NR 24/100  
 ② 70  
 ③ 47

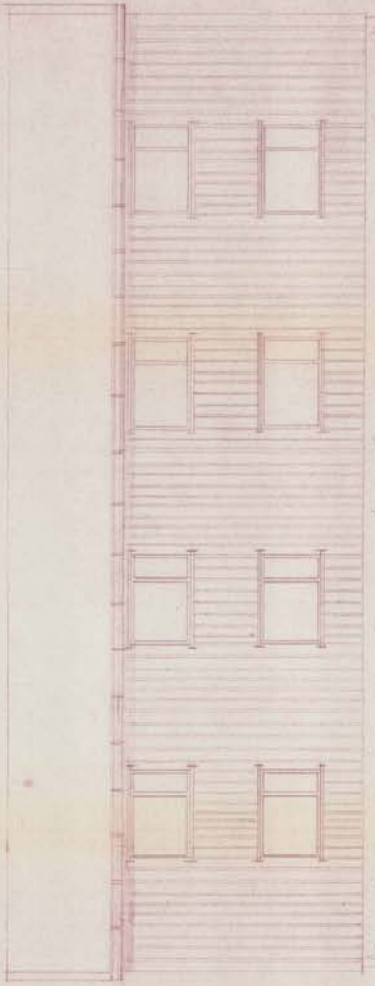
BEVÆTNINGSLØYPER: STUE 110 CM FRA O.K. GØLV  
 TRAPPEROM 96 CM  
 FOZEVÆRIG 90 CM



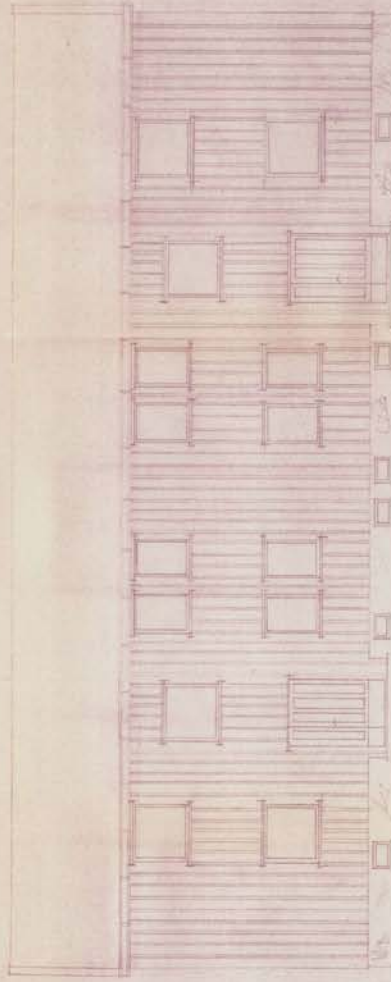
NALSSØS BYGNINGSVESEN  
 Nummer 412 1912  
 Lsg  
 Skjema nr. 303/1

INNHERBER SYKEIUS SYKEPLEIERSKOLE	BL. NR. 5 A
SNITT	MÅL 1:150
STENKJER, DEL 19/1 - 19 68, FYKESARKITEKTEN I NORD-TRØNDELAG	TITTEL AV R. N.

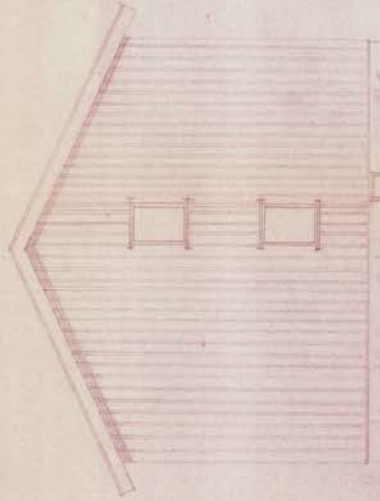
DENNE TEGNING  
 ERSTATTET BL. NR. 5



Длина 20,66 м. Ширина 2,22 м. 1 этаж. 200.



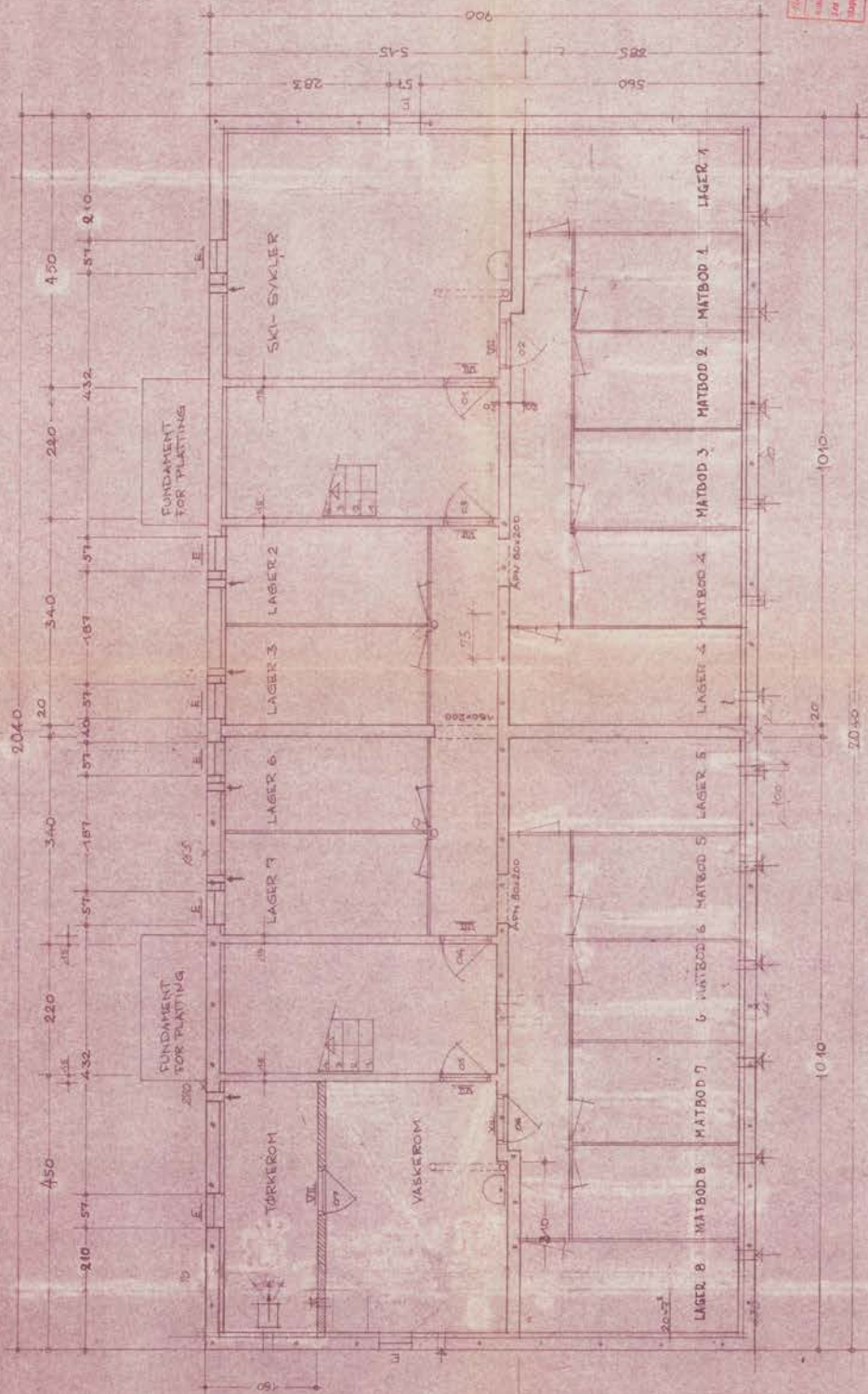
План 1 этаж



План 2 этаж

№ 1/13 2023

ЛЕНГИС 2024 М. № 1. 22А-11	№ п/п	№ п/п	№ п/п
СЫСЛЕПЛЕДБОЛЛО	1	1	1
ТРАСДЕР.	1	1	1
Инициалы Д.А. - 2024			
Подпись Инициалы			



2. UTSKEDT AV ARKIVKORT  
 4. 12. 1972  
 500.1

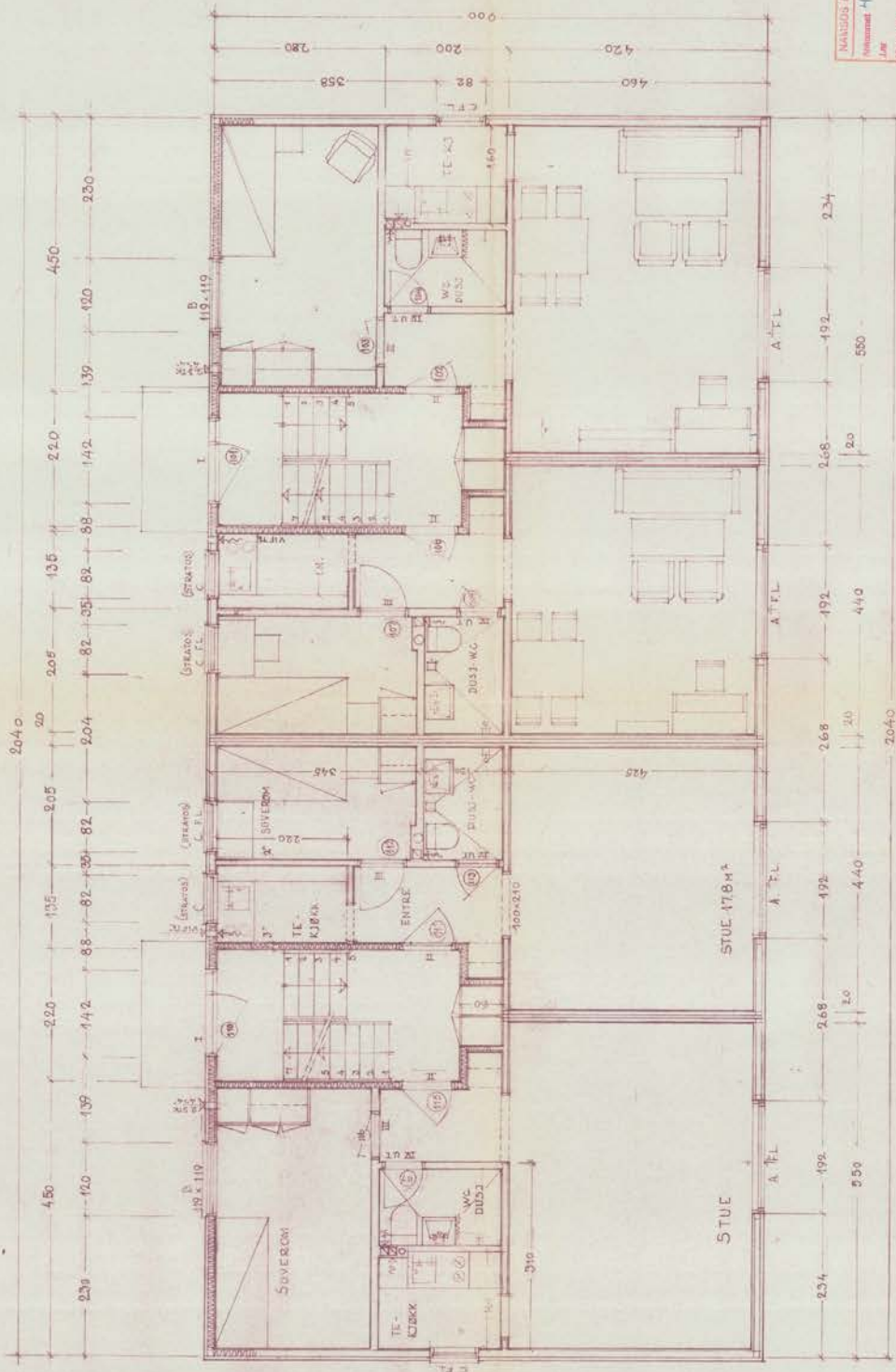
21. JULI 1971. PIPEN SLYFTEP. 24  
 BEVIDET TIL 20. NOV. 22. 71

BRUKSBESKRIVELSE	TRAMPOLIN	1-2	40
KOGE TRAPP		6-7	100
SKOPELEIEBOLIG		1-50	
KJELLERPLAN		2	
STORRE OM	40/6-1968		
PTIKESAKKORTEN I NORD-TRONDHLAG			

Følgende er å ta med i  
 Som på et annet sted i bygningen  
 Skulle opp. 5/2 1971  
 Uttrykket er i indrem  
 På den skal ikke med 50cm opp  
 i grunnmuren, og plasseres midt  
 opp.

HRS 2451 og HRS 2452  
 og 2453 er med





NARODS BYGNINGSVESEN  
 Nummer 4 / 13 1972  
 Jnr 1  
 Skjema nr. 573.1

BL. NR.	4 A
SYKKEPLEIERSBOLIGER	
ETASJEPLAN 1-2 ETASJE	
STAVENBERG DEN 22. 10. 1971.	
FYLKESARKITEKTEN I NORD-TRONDHELAG	

MÅLENE GJELDER STENDERVERK  
 VINDUER MRK. FL. SKAL HA FRISKLUFTVENTIL I OVERKARM  
 DØRER MRK. U.T. SKAL HA SPÅLTE

A-11 Arkitekt 200. L&B. Trondheim Trondheim





**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Fylkesarkitekten i Nord-Trøndelag

7700 STEINKJER

Journalnr.

503.1.

Dato, avsluttende synsforr.

18.12.1973

Arbeidssted	Tomt nr. 388, Bjørumsbrekka, Namsos
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Namdal interkommunale Sykeheim
Byggemelder	Fylkesarkitekten i Nord-Trøndelag herr Arne Engan
Ansvarshavende	Byggm. Birger Pedersen

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Namsos \_\_\_\_\_ den 20. desember 1973

Bjorn Logisch  
bygn.sjef

Gjenpart : Byggekomiteen v/ fru A. Haug

Aib. Strømhylden  
bygn.kontor.

## GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 17/1/388/0

## HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
17	1	388	0	Festegrunn	29.06.1972	897.9	958	Målebrev	Uoppgitt		Ja	17.12.2020

## FESTET PÅ

17/1

## TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERTET	SEKSJON
942875967	NAMSOS KOMMUNE	Stavarvegen 2,	7856 JØA	1/1		Fester	12.08.1981	
	SCHISTAD TRUDE BJØRUM	OLAV DUUNS VEG 11 A	7804 NAMSOS	1/4	Bosatt	Hjemmelshaver	21.12.1995	
	BJØRUM TONE	POSTBOKS 79	7801 NAMSOS	1/4	Bosatt	Hjemmelshaver	21.12.1995	
	BJØRUM KIRSTI	OLAV DUUNS VEG 9	7804 NAMSOS	1/4	Bosatt	Hjemmelshaver	21.12.1995	
	BJØRUM HEIDI	OLAV DUUNS VEG 17	7804 NAMSOS	1/4	Bosatt	Hjemmelshaver	21.12.1995	

## OMSETNINGSDATA (1)

DATO	OMSETNINGSBELØP	OMSETNINGSTYPE	BOLIGTYPE	ANVEDELSEGRUNN	BESKAFFENHET	ÅR	DOKUMENTNR	EMBETENR
12.08.1981	0	Fritt salg	Annen bygning	Annet	Omfatter ikke bygn	1981	5573	69

## FORRETNINGER (3) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M <sup>2</sup> )	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Kartforretning	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	0		01.11.2010	01.11.2010		1703olv						
Kartforretning	Forretning over eksisterende matrikkelenhet	0		01.11.2010	01.11.2010		1703olv						
Oppmålingsforretning	Etablering av feste	0		02.11.2010	02.11.2010	2009/8564	1703olv	17/1	Tinglyst	11.11.2010			

## TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
35419294	22	7151854	621410	897.9				
Ant.Teiger	1							

## REFERANSER

KODE	REFERANSE
M	17-90

BYGG												
TYPE	BYGNINGSNR	BYGGTYPE	STATUS	NÆRING	ANT. BOENH	ETG	BRA BOL.	BRA ANNET	BRA TOT.	BEBYGD AREAL	SIST OPPDATERT SISTE OPPDATERING UTFØRT I DATABASEN PÅ DETTE BYGGET	KOORD/KART
Bygning	185176266	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Tatt i bruk	Bolig	8	3	464	0	464	0	17.12.2020	N:7151853 Ø:621408

#### ETASJER

ETASJE	ANT. BOENH	BRA BOLIG	BRA ANNET	BRA TOTALT	ALT. AREAL	ALT. AREAL2	BTA BOLIG	BTA ANNET	BTA TOTALT
H02	4	157	0	157	0	0	0	0	0
H01	4	157	0	157	0	0	0	0	0
K01	0	150	0	150	0	0	0	0	0
sum	8	464	0	464	0	0	0	0	0

#### BRUKSENHETER

ADRESSE	BOLIG	BRA	BAD	WC	ROM	TYPE	KJØKKEN	EIENDOM	SIST ENDRET	KOSTRAFORMÅL	LEIET AREAL	KOSTRAVIRKSOMHET	SKAL UTGÅ
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 A</u>	H0101	53	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 A</u>	H0102	43	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 A</u>	H0201	43	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 A</u>	H0202	53	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 B</u>	H0101	53	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 B</u>	H0102	43	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 B</u>	H0201	43	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		
<u>500701220 Bjørumsbrekka 12 B</u>	H0202	53	0	0	0	Bolig	Kjøkken	<u>17/1/388/0</u>	01.01.2020		Nei		

#### REGISTRERTE VEDTAKS-STATUSER

STATUS	DATO	ÅRSAK TIL FØRING	REFERANSE	SIGNATUR	REG. DATO	SLETTET DATO
Rammetillatelse	27.11.1972				13.06.2007	
Igangsettingstillatelse	27.12.1972				13.06.2007	
Tatt i bruk	20.12.1973				13.06.2007	

ADRESSE					
VEGADRESSE	ADR. TIL. NAVN	POSTNUMMEROMRÅDE	KOORD / KART	REFERANSE	VIS
500701220 <a href="#">Bjørumsbrekka 12 A</a>			N:7151858 Ø:621405		<a href="#">Detaljer</a>
500701220 <a href="#">Bjørumsbrekka 12 B</a>			N:7151849 Ø:621403		<a href="#">Detaljer</a>



## NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,  
Stavarvegen 2  
7856 JOA

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

# Megleropplysninger - kommunale avgifter

## Kommunale avgifter pr dato 06.12.24

Gnr.: 17                      Bnr.: 1                      Fnr.: 388                      Snr.:

Adresse: **Bjørumsbrekka 12 A og B, 7805 NAMSOS**

	Tilknyttet (sett kryss)	Ikke tilknyttet (sett kryss)
<b>Vann</b>	X	
<b>Kloakk</b>	X	
<b>Vannmåler:</b> Stand pr 31.12.--		Nei
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		* Se info nedenfor

### Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt pr. år:

<b>Vann</b>	Kr. 32 633,-
<b>Avløp</b>	Kr. 43 703,-
<b>Renovasjon</b>	Kr. 0,- pr dato. Dette vil påløpe når boenhetene tas ibruk igjen.
<b>Feie/tilsynsavgift</b>	Kr. 0,- Ingen pipe/ildsted registrert på boenhetene
<b>Eiendomsskatt (3,9 promille)</b>	Kr. 0,- Blir beregnet ved ny eier.
<b>Skattetakst</b>	Kr. 0,- blir beregnet ved ny eier.

OBS; Avgiftene gjelder for totalt 8 boenheter samlet.

Ingen heftelser med legalpant.

Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,-.

(Restanser er oppgitt uten evt fullstendige purregebyr og forsinkelsesrenter pr. dato)

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



Påtegninger: 1)

Namsos Kommune

Prt.koll 17 side 90  
J. nr.  
L. nr.

*1. nr. 3387 - 29.6.72*

## MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av *Sjørum gn.17, bnr.1* gate/vei nr. \_\_\_\_\_

Parsellen er betegnet \_\_\_\_\_ gate/vei nr. \_\_\_\_\_

*Tomt nr. 388*

Ar 19 75 den *30.mai* ble det i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over *en parsell av gn.17, bnr.1 Sjørum i Namsos kommune*

*Tomten er tidligere ikke bygget*

Forretningen er forlangt av

*Nils Sjørum*

som har grunnbokhjemmel til eiendommen.

*Nordal Interkomm. sykeheim*

Forretningen ble administrert av

*Bygningsjefen og utført av Kjell Andersen*

i nærvær av kartvitne

*Per Skretting*

1) Faks. tinglysning, eventuelle rettelse, ajourføring o.s.v.

Ved forretningen møtte: 1)

Grunneier : Niels Sjørus, gnr.17, bnr.1  
 Byggher : Søndal Interkomm. sivilingenj. v/ Arne Haug  
 Måler : Arve Pottarson, tomt nr. 200  
 " : Ingulf Strøm, tomt nr. 144

Partene var forekriftsmessig varslet

Tomtens er en parcell av gnr.17, bnr.1 Sjørus i Hænes kommun

Tomtens ligger i "Reguleringsplan Hænesstad"

Tomtens beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensbeskrivelse og ligger i målestokk 1:500.

**Grensberegning**

Grensene ble påvist og dekket i senter:

Med tomt nr. 200	34.35 m
" gnr.17, bnr.1 (reg.tomt)	31.38 "
Lange e.l. seg.vag 18.20 (minstebue R = 265)	17.70 "
Med seg.vag	4.00 "
" tomt nr. 144	27.10 "

Arealet er 958.0 m<sup>2</sup>

Koordinatssystemet refererer seg til NGS Akse III 1969

Forretningens slutt

Arve Pottarson  
 bygningsingeniør

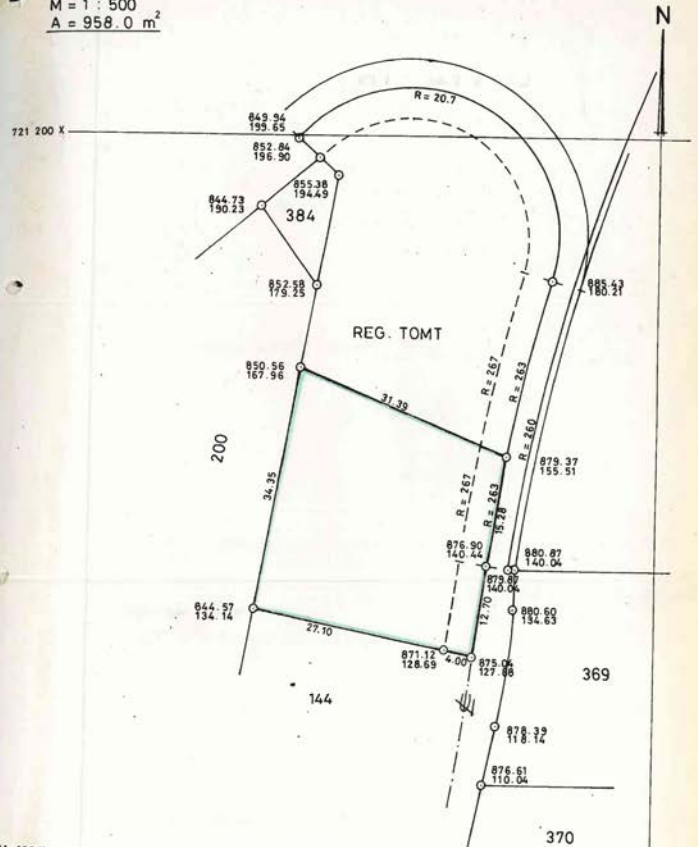
Kjell Andreassen  
 ass. ing.

1) Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forekriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administratør. En bør omtale: Grensbehandling, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvisning til o. l. Videre kommer selve grensbeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle tilføyelser.

NGO AKSE III 1969

**MÅLEBREV - KART**

FOR TOMT NR.  
 UNDER GNR. 17 BNR. 1 BJØRUM  
 M = 1 : 500  
 A = 958.0 m<sup>2</sup>





















- GEBYR: Kr. 70,-

Retts utskrift bekreftet

*[Signature]*



## Tegnforklaring

Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Festegrunn
	Hjelpelinje veg
	Grense $\leq$ 10 cm
	Grense $\leq$ 30 cm
	Grense $<$ 200 cm
	Grense $<$ 500 cm
	Grense $\geq$ 500 cm
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Bygningslinje
	Bygning - Bolig
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Veranda
	Taksprang
	Mønelinje



## Reguleringsplan "Rv 769, Høknes – Orientkrysset"

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plantegningen med reguleringsgrense.

Reguleringsplanen er inndelt i to del-områder, der "Del 1" omfatter strekningen Skoglyvegen-Jernbanegata, og "Del 2" omfatter strekningen Jernbanegata-Orientkrysset.

Reguleringsplanen består av tegning A1, sist revidert 20.02.06 og A2, sist revidert 10.02.00.

Opprinnelig plan datert:	15.10.99
Revidert:	10.02.00
Revidert:	20.02.06
Sist revidert:	10.05.06
Godkjent kommunestyret:	01.06.06

## §1 GENERELT

### 1.1 Formål

Planområdet reguleres til følgende formål:

-BYGGEOMRÅDER	boliger offentlig bebyggelse barnehage, allmenntilgjengelig formål forretning kontor industri
-OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	kjøreveg fortau, g/s-veg parkering
-FRIOMRÅDER	friområder
-SPESIALOMRÅDER	frisikt vegetasjonsbelte kommunaltekniske anlegg bevaring
-FELLESOMRÅDER	felles adkomst
- FAREOMRÅDER	transformatorstasjon

### 1.2 Plankrav

Før ny utbygging i område O1, O3, O5 og FRI1 igangsettes skal det utarbeides bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplan skal vise tomtedeling, plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiene, bebyggelsens form og dimensjoner, takform og møneretning, opparbeidelse av felles og private uterom, herunder terrengbehandling og grøntanlegg, forslag til materialbruk og formspråk, bil og fotgjengeratkomst, støyskjermingstiltak og evt. arealer til felles søppelhus og postkassestativ.

For tiltak hvor det ikke kreves bebyggelsesplan skal det i situasjonsplan vises de forhold som er angitt ovenfor. I tillegg skal situasjonsplanen detaljere nærmere vegetasjon, mur og gjerder, kantstein, belegg, belysning, gatemøblering mv. For veganlegg utarbeides byggeplan.

I sammenheng med byggesøknad kan kommunen kreve at det sammen med byggesøknad foreligger ytterligere dokumentasjon som viser hvordan tiltaket forholder seg til omgivelsene (modell, aksionometri, perspektiv m.v.)

### **1.3 Støytiltak**

I planområdet skal det etableres støyskjermingstiltak slik at det oppnås tilfredsstillende støyverdier ihht. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer. Dette kravet gjelder både for bebyggelse innen og utenfor planområdet. Ekvivalentnivå ved boligfasade skal ikke overskride 55 dBA for strekninger hvor det anlegges ny veg, og 60 dBA for strekninger der det foretas opprusting av eksisterende veg.

Støyskjermene skal gis en bymessig og estetisk utforming tilpasset omliggende bebyggelse og landskap. Plassering av støyskjermer er vist på plankartet. Støyskjermer skal meldes til Namsos kommune, som skal godkjenne form, materialbruk og fargesetting.

På eksisterende bygninger skal fasadetiltak mot støy utføres slik at bebyggelsens karakter opprettholdes.

Skjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med veganlegg.

## **§2 BYGGEOMRÅDER**

### **2.1 Områder for boligbebyggelse**

#### **2.1.1 Utforming**

Evt. nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdekarakteren. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av planutvalget. Gjerdehøyde må ikke overskride 0.85 m. inkl sokkel.

#### **2.1.2 Riving av bygg**

Eksisterende bygg som er krysset ut skal fjernes ved gjennomføring av reguleringsplanen.

### **2.2 Områder for blandet formål, boligbebyggelse og forretning/kontor**

#### **2.2.1 Utforming**

Planen omfatter eksisterende bebyggelse til bolig og forretning/kontorformål. For sentrumsbebyggelsen sør for Sverresgate skal prinsippene i formingsveilederen for Namsos sentrum legges til grunn for utforming av søknads- og meldepliktige tiltak. Ved søknad/melding om tiltak skal det dokumenteres at tiltaket er i tråd med intensjonene i veilederen.



Søknads- og meldepliktige tiltak innenfor øvrige områder til bolig/forretningsformål skal tilpasses eksisterende bebyggelse og områdekarakteren.

## **2.3 Offentlige bebyggelse**

### **2.3.1 Arealbruk og bebyggelse.**

Offentlig byggeområde O1 skal nyttes til idrettshall.

Offentlig byggeområde O2 skal nyttes til museumsformål. Innen byggeområdet skal det avsettes minimum 1 da areal til balløkke/leikeplass som en integrert del av museumsanlegget. Videre utvikling av museumsområdet herunder plassering av bygninger og utforming av utearealer, skal følge godkjent plan for museumsområdet.

Offentlig byggeområde O3 og O5 skal nyttes til undervisningsformål. Eksisterende bebyggelse er retningsgivende for utforming og orientering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende utforming av fasader som eksponeres mot Namdalsvegen og Jernbanegata.

Maks tillatt tomteutnyttelse er 25% BYA. Maks tillatt gesimshøyde er 7m.

Offentlig byggeområde O4 skal nyttes til offentlig byggeformål. Eksisterende bebyggelse og parkanlegg er retningsgivende for utforming og orientering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal behandles fasademessig på alle frittstående sider, og det skal legges særskilt vekt på en estetisk tiltalende utforming av fasader som eksponeres mot offentlig park og offentlige vegger.

Maks tillatt tomteutnyttelse er 40 % BYA. Maks tillatt gesimshøyde er 9m.

Før utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan for området.

### **2.3.2 Utomhusarealer**

På tomte skal det avsettes nødvendige manøvreringsareal for den trafikk som virksomheten medfører. Ved utforming av atkomst og interne trafikkløsninger skal det legges særlig vekt på trafiksikkerhet og fremkommelighet.

Utomhusarealene skal gis en attraktiv og estetisk utforming. Ubebygde arealer skal opparbeides parkmessig. I utformingen av utearealene skal det legges vekt på bruk av vegetasjon som trivselsskapende og romdannende element.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra offentlige vegger og parker.

## **2.4 Industriområder/lager**

### **2.4.1 Arealbruk og bebyggelse.**

Planen omfatter eksisterende industri-/lagerareal, og evt. nybygg/ tilbygg innenfor disse områdene skal tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot sjenerende innsyn, spesielt fra Namdalsvegen.

## **§3**

### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### **3.1 Opparbeidelse**

Trafikkområdene skal opparbeides til kjøreveg, fortau, gang- sykkelveg, busslommer og parkering som vist på planen. Kjørebane og fortau skal anlegges med fast dekke, og fortau skal være atskilt fra kjørebane med kantstein.

Gater skal bygges etter en bymessig standard med hensyn til utforming og materialbruk.

Veggrunn som ikke benyttes til ferdsel, skal opparbeides grøntmessig, og ferdigstilles samtidig med selve veganlegget.

Tilsåing og beplanting skal ferdigstilles med veganlegget.

Parkeringsplassene T1 og T2 er offentlige parkeringsplasser.

#### **3.2 Atkomst**

Inn/utkjøring til Børstad blikk (18/21/91) tillates som vist med pil på plan. Tillatelsen gjelder for dagens virksomhet. Endring av virksomheten til annet formål medfører at tillatelsen bortfaller, og at atkomst blir tillagt bakenforliggende veg. (FA1)

Innkjøring til Nygammelt (17/1/10) fra Namdalsvegen tillates som vist med pil på plan. Tillatelsen gjelder for dagens virksomhet. Endring av virksomheten til annet formål medfører at tillatelsen bortfaller, og at atkomst blir tillagt bakenforliggende veg.

Innkjøring til Autoforum Eiendom AS (17/1/126) fra Namdalsvegen tillates som vist med pil på plan. Tillatelsen gjelder for dagens virksomhet. Endring av virksomheten til annet formål medfører at tillatelsen bortfaller.

## §4 FRIOMRÅDER

### 4.1 *Opparbeidelse/ inngrep*

I friområde FRI 1 ved Namsoshallen tillates opparbeidet anlegg til lek og idrett, herunder fotballbane, anlegg for skileik ol. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann og kloakkanlegg ol. skal tilsåes og beplantes.

Område FRI 2 skal beholdes som friområde i tilknytning til barnehagen og idrettsanleggene.

Friområde FRI 3 ved kulturhuset skal opparbeides parkmessig som en grønn lunge i overgangen mellom bydelene Østre byområde og sentrum. Videre opparbeidelse skal ta utgangspunkt i ideskisse for parkområdet datert 08.03.94.

## §5 SPESIALOMRÅDER

### 5.1 *Vegetasjonsbelte*

Regulert vegetasjonsbelte S1 er landskapselement med vegetasjon som skal bevares. Tiltak som berører vegetasjonen her skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Nødvendig revegetering for å få en vegetasjonsskjerm mellom eksisterende boliger mot Namdalsvegen og ny atkomstveg/parkeringsplass for Namsoshallen gjennomføres samtidig med veganlegget for øvrig.

Områdene S4 og S5 opparbeides, tilsåes og beplantes som en del av veganlegget. Område S4 beplantes for å skjerme bebyggelsen mot Namdalsvegen.

### 5.2 *Bevaring*

Eksisterende bunkersanlegg S2 mellom Emil Astrups vei og Namdalsvegen skal bevares. Ved gjennomføring av tiltak etter loven skal gjerder, murer ol. i grense mot bevaringsområdet gis en estetisk god utforming som samspiller med bevaringsformålet. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker.

### 5.3 *Kommunalteknisk anlegg*

Områdene S3 og S6 er kommunaltekniske anlegg.

#### **5.4 Frisikt**

I frisiktssoner tillates ikke plassert gjenstander, beplantning eller andre sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veger.

### **§6 FELLESOMRÅDER**

#### **6.1 Felles atkomst**

Felles atkomstveg FA1 i Hestmarka er felles for eiendommene tilhørende i Fagervold boligfelt og eiendommene gnr/bnr/fnr. 18/21/42, 18/2/43 og 18/21/45.

Felles atkomstveg FA2 er felles for eiendommene gnr/bnr. 65/912 og 65/913.

Felles atkomstveg FA3 er felles for eiendommene gnr/bnr/fnr. 17/5/61 og 17/5/67

Felles atkomstveg FA4 er felles for eiendommene gnr/bnr. 65/370, 65/790, 65/816, 65/845 og 65/1290.

Felles atkomstveg FA5 er felles for eiendommene, gnr./bnr. 65/372 og 65/1196.

Felles atkomstveg FA6 er felles for eiendommene, gnr/bnr/fnr.: 17/1/9, 17/1/401 og 17/1/51.

Felles atkomstveg FA7 er felles for eiendommene gnr/bnr. 65/809 og 65/911.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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


**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørumsbrekka 12A&B  
7805 NAMSOS

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hofstad

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre