



aktiv.

Johan Wiiks veg 5, 7802 NAMSOS

**Gullvikmoen | Enebolig med
carport |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 56 291,-
Total ink omk.: Kr 2 156 291,-
Årlig festeavgift: Kr 2 441,-
Selger: Jørn Rune Bolkan
Elin Synnøve Vold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 185/185 kvm
Tomtstr.: 981.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1706250074

Din nye bolig?

Velkommen til Johan Wiiks veg 5!

Eiendommen ligger i etablert boligområde med gangavstand til barnehager, barneskole, fotballbane og flotte turområder.

Boligen fremstår som pent vedlikeholdt med hovedsakelig original standard, og har potensial for videre oppgraderinger. Bad og vaskerom har behov for oppgradering, mens ett av soverommene er nylig oppgradert med nytt gulv og nymalte flater.

Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med plan og beplantning.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, toalett. Carport.

Kjeller: Gang, kjellerstue, soverom (ikke godkjent) og uinnredet kjellerrom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	68
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Tinglyst festekontrakt	80
Kommunale avgifter	83
Matrikkelkart og -rapport	84
Situasjonskart	91
Tegninger mottatt fra kommunen	94
Pipe / ildsted	100
Tensio	101
Tinglyst erklæring	102
Reguleringskart	103
Reguleringsbestemmelser	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

real

BRA - i: 185 m²

BRA totalt: 185 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m²

1. etasje

BRA-i: 97 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

981.3 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 981 kvm. Tilnærmet flat tomt som er opparbeidet med plan og beplantning. Grus på gårdsplass.

Grunneier/bortfester: Guldal Sameie

Årlig festeavgift: kr. 2.441,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.07.2032

Festekontrakten utløper 2071

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2071. 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. 2.441,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

Grunneier opplyser at det er mulig med innløsning av festetomten til kr. 112.930,-

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

Årlig festeavgift

Kr 2 441

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde med gangavstand til barnehager, barneskole, fotballbane og flotte turområder.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra offentlig vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 0.3 km

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 0.4 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.3 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Olav Duun videregående skole 4.1 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløseter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Det registreres manglende toppliste på deler av grunnmursplasten som er synlig over terrenget.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte kjellervinduer ligger spesielt utsatt til for tilslag av overflatevann.

Anbefalte tiltak:

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vinduer som ligger utsatt til for overflatevann må skjermes bedre mot tilslag.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet, utvendig delvis skjult bak plater / busker og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak:

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

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon som ikke lot seg påvise under inspeksjonen.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Oppsummering:

Det registreres enkelte slitasjemerker i overflater og rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Overflater og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles.

Balkong, terrasse, platting:

Utvendig trapp

Oppsummering:

Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk bør monteres iht. krav.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering:

Det er værslitt overflate i dørblad på balkongdør fra 1995.

Det er en liten utetthet i tettelist over terskel på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak:

Balkongdør fra 1995 bør overflatebehandles. Tettelister på hovedytterdør ettergå.

Yttervegger

Oppsummering:

Vegger har synlig skjevhet/ helling i carport.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning i carport.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis

reduisert lufting.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning i carport må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker og svertesopp i undertaket.

Forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres svertesopp i undertak. Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet ved pipe.

Anbefalte tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus på loftet for å kartlegge omfang / eventuelle skader.

Inspeksjoner ved jevne mellomrom bør utføres å inngå som et naturlig vedlikeholdstiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrennekroker og renneskjøter. Det er nedbøy/svikt i takrenner på carport.

Anbefalte tiltak:

Avvik må utbedres for å sikre god / kontrollert avrenning fra yttertaket.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det er en skjevhet i konstruksjonen over carport.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales med bakgrunn i påvist skjevhet over carport.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres løst belegget og rust i takplater.

Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.

Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av

pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det er enkelte skader etter vannsøl i overflater på innredningen.

Det er knirk i kjøkkengulvet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Det anbefales en oppgradering/tiltak på innredning og overflater for å lukke avvik.

Oppsummering av avtrekk:

Frontdeksel på avtrekksviften har skade, men funksjon/sug i avtrekkskanal blir vurdert tilfredsstillende..

Anbefalte tiltak avtrekk:

Det bør monteres nytt avtrekk over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering:

Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.

Det er knirk i gulvet, tapet mangler i et begrenset område ved vindu.

Anbefalte tiltak:

Avvik bør lukkes.

Trapp

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Elektrisk

Oppsummering:

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for installasjon av ny strømmåler.

Enkelte lysbrytere og ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Elanlegget er i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i

dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak:

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er sprekk i vindusglass på kjellervinduer.

Enkelte vinduskarmer har slitasje. På vinduer fra byggeår i koblet glass er det uttørkede og løse kittfalser.

Enkelte vinduer er tunge å betjene. Kjøkkenvinduet lot seg ikke åpne under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Vinduer fra byggeår/vinduer i dårlig tilstand må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.

Det er i enkelte områder knirk i gulvet.

Det er synlige fuktmerker i takpanel i kjeller ved avløp fra overliggende vaskerom. Det måles i innvendig panel skadelig fukt.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak og omfang av skader vedr. fukt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering:

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering:

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

Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Stoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom.

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

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å påvise skader på kontrollert sted.

Det gjøres oppmerksom på fuktskader i baderomsplater uten at det ble målt skadelig fukt under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt er påregnelig. Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

Hobbyrom og disponible rom i kjeller er innredet og tatt i bruk som gang, soverom og kjellerstue.

Soverom ved stue er inkl. i arealet på stue, trappenedgang til kjeller er flyttet i 1.etg.

Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Vindu i etasjen er for små som rømningsvinduer. Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.

Eldre brannslukningsapparat, volum på apparatet er ikke tilfredsstillende.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 05.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, toalett. Carport.
Kjeller: Gang, kjellerstue, soverom (ikke godkjent). Uinnredet kjellerrom.

Standard

Kjeller:

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Kjellerstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Vedovn og panelovn.

Soverom: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Uinnredet kjellerrom: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Panel i himling. Bereder og stoppekran.

1. etasje:

Vindfang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmpumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Reflektorovn. Utstyrt med servantskap og åpen dusj.

Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Garderobeskap og utgang til balkong.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Toalett: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant og wc.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 05.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer i boligen under visning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert Altibox/fiber i boligen.

Parkering

På egen gårdsplass og i carport.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 29 121

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift.

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

Formuesverdi primær

Kr 757 135

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 028 538

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og festeavgift 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 14, bruksnummer 22, festenummer 151 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:

5007/14/22/151:

23.10.1972 - Dokumentnr: 6157 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 284

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1973 - Dokumentnr: 830 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

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

17.10.1972 - Dokumentnr: 6009 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:14 Bnr:22

01.01.2018 - Dokumentnr: 37933 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:14 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1181692 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:14 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagen bruk. Ett av soverommene på godkjent tegning (1.etasje) er fjernet og tatt i bruk som trappegang/stue.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i kjeller (Hobbyrom og disponible rom) er innredet og brukt som gang, soverom og kjellerstue ikke tilfredsstillende kravene til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Gullvikmoen boligfelt, udatert, 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 odel 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. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

2 441 (Transportgebyr bortfester)

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

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

56 291 (Omkostninger totalt)

72 191 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 991 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 156 291 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 172 191 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 174 991 (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 56 291

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 750 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. x 2

Totalt kr: 101 425

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

25.06.2025



Johan Wiiks veg 5

1. Etasje









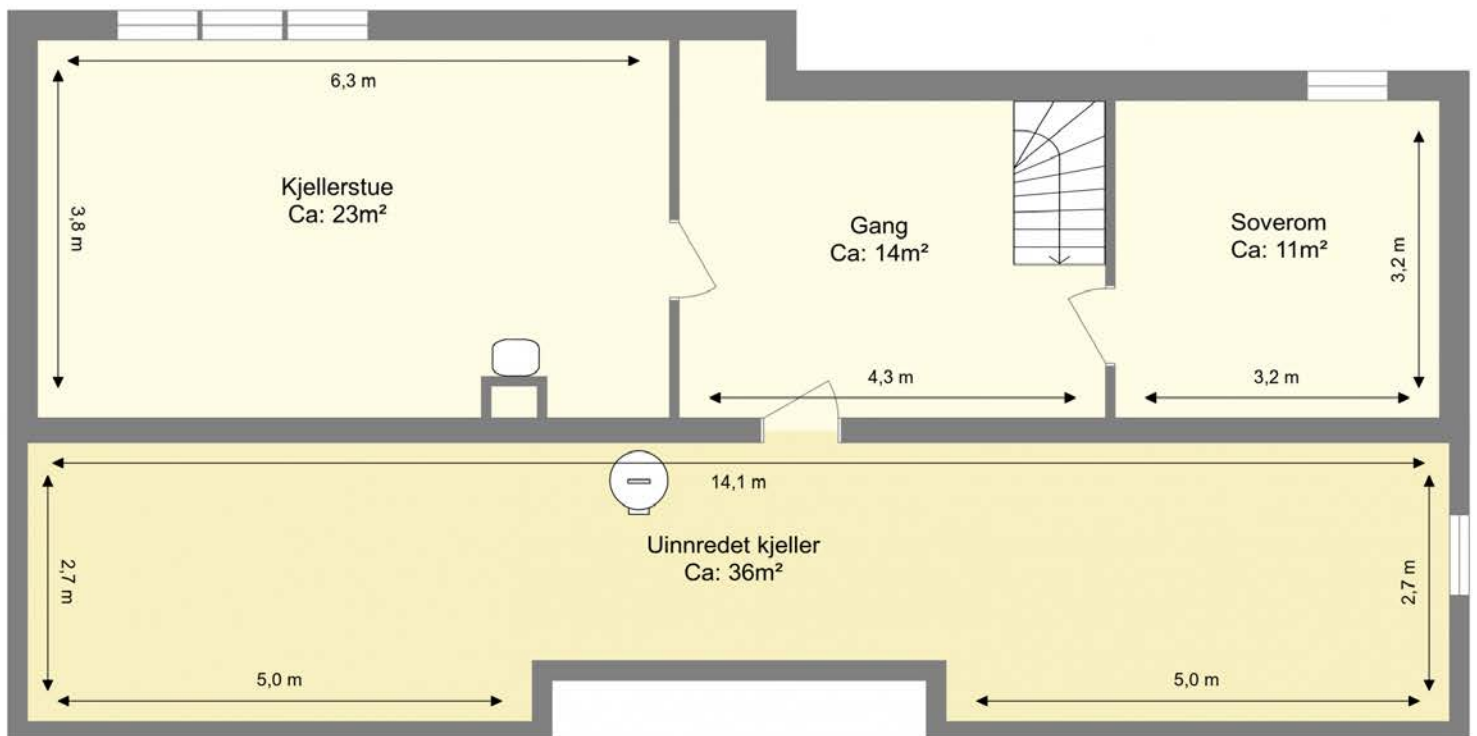








Johan Wiiks veg 5 Kjeller













Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Johan Wiiks veg 5 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 185 m²

BRA-i: 185 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

19

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32023>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det er sprekk i vindusglass på kjellervinduer.

Enkelte vinduskarmer har slitasje. På vinduer fra byggeår i koblet glass er det uttørkede og løse kittfalter.

Enkelte vinduer er tunge å betjene. Kjøkkenvinduet lot seg ikke åpne under befaringen.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra byggeår/vinduer i dårlig tilstand må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm.

Det er i enkelte områder knirk i gulvet.

Det er synlige fuktmerker i takpanel i kjeller ved avløp fra overliggende vaskerom. Det måles i innvendig panel skadelig fukt.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak og omfang av skader vedr. fukt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

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

Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.

Stoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom.

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

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å påvise skader på kontrollert sted.

Det gjøres oppmerksom på fuktskader i baderomsplater uten at det ble målt skadelig fukt under befaringen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt er påregnelig. Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst på deler av grunnmursplasten som er synlig over terrenget.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte kjellervinduer ligger spesielt utsatt til for tilsig av overflatevann.

Anbefalte tiltak

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vinduer som ligger utsatt til for overflatevann må skjermes bedre mot tilsig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet, utvendig delvis skjult bak plater / busker og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon som ikke lot seg påvise under inspeksjonen.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Oppsummering

Det registreres enkelte slitasjemerker i overflater og rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overflater og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles.

Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp

Oppsummering

Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør monteres iht. krav.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det er værslitt overflate i dørblad på balkongdør fra 1995.

Det er en liten utetthet i tettelist over terskel på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak

Balkongdør fra 1995 bør overflatebehandles. Tettelister på hovedytterdør ettergås.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling i carport.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning i carport.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning i carport må skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker og svertesopp i undertaket. Forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres svertesopp i undertak. Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampspærre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet ved pipe.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus på loftet for å kartlegge omfang / eventuelle skader.

Inspeksjoner ved jevne mellomrom bør utføres å inngå som et naturlig vedlikeholdstiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrennekroker og renneskjøter. Det er nedbøy/svikt i takrenner på carport.

Anbefalte tiltak

Avvik må utbedres for å sikre god / kontrollert avrenning fra yttertaket.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er en skjevhet i konstruksjonen over carport.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales med bakgrunn i påvist skjevhet over carport.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres løst belegg og rust i takplater.

Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm foran illegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

Anbefalte tiltak

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

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er enkelte skader etter vannsøl i overflater på innredningen.

Det er knirk i kjøkkengulvet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales en oppgradering/tiltak på innredning og overflater for å lukke avvik.

Oppsummering av avtrekk

Frontdeksel på avtrekksviften har skade, men funksjon/sug i avtrekkskanal blir vurdert tilfredsstillende..

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør monteres nytt avtrekk over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.

Det er knirk i gulvet, tapet mangler i et begrenset område ved vindu.

Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for installasjon av ny strømmåler.

Enkelte lysbrytere og ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Elanlegget er i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hobbyrom og disponible rom i kjeller er innredet og tatt i bruk som gang, soverom og kjellerstue. Soverom ved stue er inkl. i arealet på stue, trappenedgang til kjeller er flyttet i 1.etg.

Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Vindu i etasjen er for små som rømningsvinduer.

Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Eldre brannslukningsapparat, volum på apparatet er ikke tilfredsstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Einar Bolkan, dødsbo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jørn Rune Bolkan**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Wiiks veg 5, 7802 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	22	Festenr:	151
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1974 - Matrikkelrapport						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	88	88	0	0	0
1. etasje	97	97	0	0	25
Totalt m²	185	185	0	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	88	48	40	Gang, soverom og kjellerstue.	Uinnredet kjeller.
1. etasje	97	97	0	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom og wc.	
Totalt m²	185	145	40		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er synlig bruk av grunnmursplast rundt deler av bygningen. Hvorvidt det har blitt utført tiltak på dreneringen siden byggeåret er for undertegnende ukjent.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres manglende topplst på deler av grunnmursplasten som er synlig over terrenget.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte kjellervinduer ligger spesielt utsatt til for tilsig av overflatevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Vinduer som ligger utsatt til for overflatevann må skjermes bedre mot tilsig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet, utvendig delvis skjult bak plater / busker og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekke i grunnmur / innvendig delevegg mot kjellerstue, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Rom under terreng er en delvis innredet kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon som ikke lot seg påvise under inspeksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkonger

Type	Balkong
Det er etablert en luftbalkong foran soverom og en balkong foran stue. Sistnevnte gar adkomst / trapp ned til hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres enkelte slitasjemerker i overflater og rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflater og rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Utvendig trapp

Type	Annet
Det er montert trapp i strekkmetall foran hovedytterdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Høyden på rekkverket er for lavt, og åpninger i rekkverk er for store.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør monteres iht. krav.	

6.6 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Malt hovedytterdør i 2-lags glass og malte balkongdører i 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør på soverom skiftet i 1995, hovedytterdøri 2005, nyere balkongdør på stue med ukjent produksjonsår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er værslitt overflate i dørblad på balkongdør fra 1995.	
Det er en liten utetthet i tetteliste over terskel på hovedytterdør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Balkongdør fra 1995 bør overflatebehandles. Tettelister på hovedytterdør ettergås.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer har koblede glass og vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet vindu på kjøkken og på det ene soverommet i 1995. Fastkarmvinduer på stue er skiftet i 2005.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Det er sprekk i vindusglass på kjellervinduer.	
Enkelte vinduskarmer har slitasje. På vinduer fra byggeår i koblet glass er det uttørkede og løse kittfalsler.	
Enkelte vinduer er tunge å betjene. Kjøkkenvinduet lot seg ikke åpne under befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fra byggeår/vinduer i dårlig tilstand må skiftes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Vegger har synlig skjevhet/ helling i carport.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning i carport.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	
Råteskadet trekledning i carport må skiftes ut.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft. Adkomst til loftet er via en uisolert luke med skyvestige.	

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerker og svertesopp i undertaket. Forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det registreres svertesopp i undertak. Missfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.	
Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet ved pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør utføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus på loftet for å kartlegge omfang / eventuelle skader.	
Inspeksjoner ved jevne mellomrom bør utføres å inngå som et naturlig vedlikeholdstiltak.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent oppgraderingsår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrennekroker og renneskjøter. Det er nedbøy/svikt i takrenner på carport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik må utbedres for å sikre god / kontrollert avrenning fra yttertaket.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	

Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er en skjevhet i konstruksjonen over carport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales med bakgrunn i påvist skjevhet over carport.	

6.12 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent oppgraderingsår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tkkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres løst belegg og rust i takplater.	
Kontrollen er kun utført fra stige. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Det er i enkelte områder knirk i gulvet. Det er synlige fuktmerker i takpanel i kjeller ved avløp fra overliggende vaskerom. Det måles i innvendig panel skadelig fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.	
Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser for å få kartlagt årsak og omfang av skader vedr. fukt.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er etablert en elementpipe innvendig pusset og forblendet med teglstein.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue og en vedovn i kjellerstue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm foran ilegget på ovn.	
Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra stige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er enkelte skader etter vannsøl i overflater på innredningen.	
Det er knirk i kjøkkengulvet.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales en oppgradering/tiltak på innredning og overflater for å lukke avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Frontdeksel på avtrekksviften har skade, men funksjon/sug i avtrekkskanal blir vurdert tilfredsstillende..	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det bør monteres nytt avtrekk over stekesonen.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hobbyrom og disponible rom i kjeller er innredet og tatt i bruk som gang, soverom og kjellerstue. Soverom ved stue er inkl. i arealet på stue, trappenedgang til kjeller er flyttet i 1.etg. Boligen er ikke i henhold til godkjente tegninger. Det anbefales å ta kontakt med byggesakskontoret for en uttalelse.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra kjeller. Vindu i etasjen er for små som rømningsvinduer. Vinduer i kjeller er for små i forhold til krav til dagslys.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Eldre brannslukningsapparat, volum på apparatet er ikke tilfredsstillende.	
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.	
Det er knirk i gulvet, tapet mangler i et begrenset område ved vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik bør lukkes.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt. Ved oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres fukt i etasjeskille rundt vannrør under vaskerom som kan skyldes utettheter i rør uten at dette lot seg bekrefte eller avkrefte under befaringen. Stoppekran er plassert i uinnredet kjellerrom. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser vedr. påvist fukt er påregnelig for å stadfeste tilstand. Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser vedr. avvik/fukt. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. Det er montert automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedtyngden av anlegget er fra opprinnelig byggeår. Det ble montert ny strømmåler i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er kun fremlagt samsvarserklæring for installasjon av ny strømmåler.

Enkelte lysbrytere og ledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Elanlegget er i hovedsak fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon, med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmpumpe på stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe installert i 2009.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
Bereder er fra byggeår	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og klaffventiler på vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen av boligen blir vurdert tilfredsstillende.	

6.26 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å påvise skader på kontrollert sted.	
Det gjøres oppmerksom på fuktskader i baderomsplater uten at det ble målt skadelig fukt under befaringen.	

Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet og hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt er påregnelig. Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.28 Krypjkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elin Synnøve Vold	Jørn Rune Bolkan
Gateadresse	
Johan Wiiks veg 5	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7802
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Einar Bolkan
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	einar bolkan
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250074

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Vold	7633f54fd9b54bd71f346e c6b4c3348f58f4e601	17.06.2025 07:44:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Bolkan	22cbcc73a97fcb271ecd6 e876245065c2ab997e1	17.06.2025 07:14:04 UTC	Signer authenticated by One time code

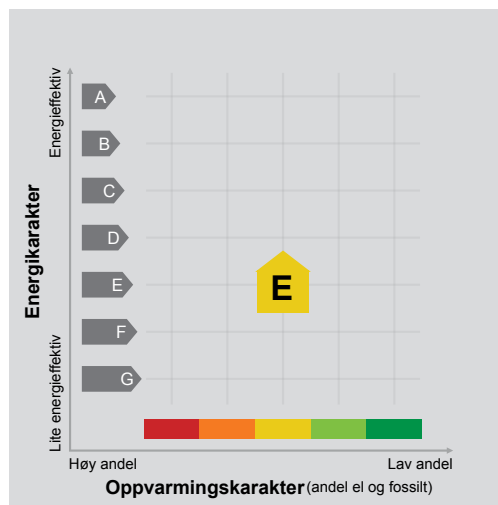
Document reference: 1706250074

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

ENERGIATTEST



Adresse	Johan Wiiks veg 5
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	151
Bygningsnummer	185139239
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132921
Dato	10.06.2025



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

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

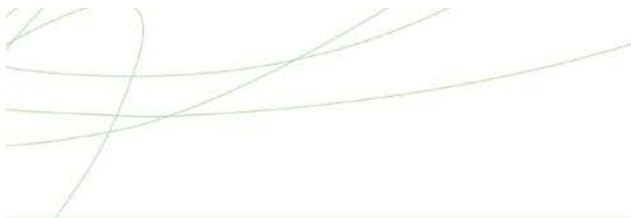
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Redusér innetemperaturen**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 185
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nabolagsprofil

Johan Wiiks veg 5 - Nabolaget Gullvika - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gullvikmoen Linje 609, 665, 782	2 min 0.2 km
Namsos lufthavn	12 min

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	7 min 0.6 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	6 min 3 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	8 min 3.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	10 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

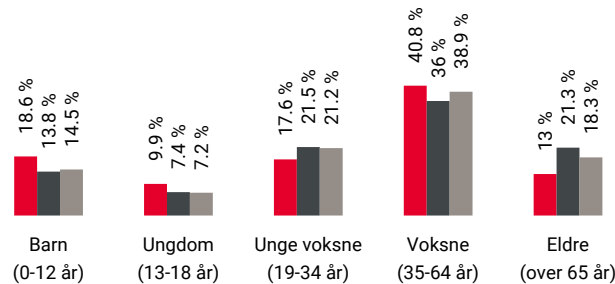
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullvika	1 063	429
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 22 barn	4 min 0.3 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.4 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ... 41 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord	17 min 1.4 km
Coop Extra Verftsgata	19 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

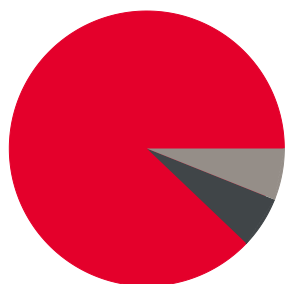
Vestbyen skole ballbinge 8 min
Ballspill 0.7 km

Kunstgressbane, 7'er-bane. Vestbyen 9 min
Fotball 0.7 km

Care Namsos 6 min

Træn Namsos 7 min

Boligmasse



■ 87% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

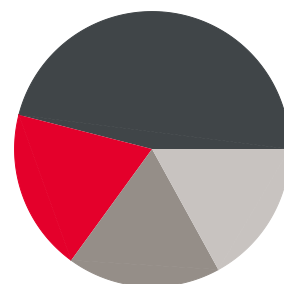
19 min



Apotek 1 Namsos

18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



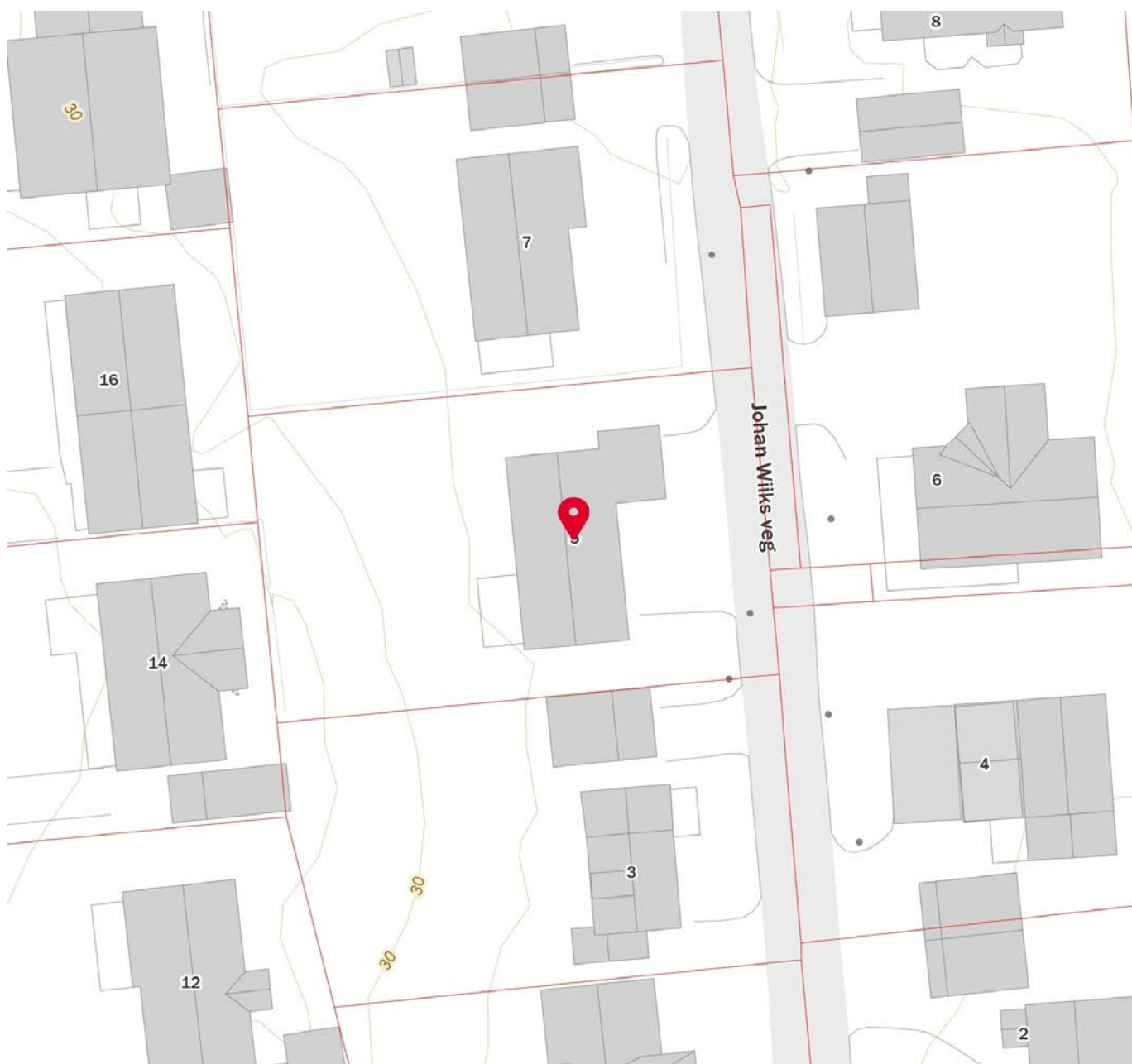
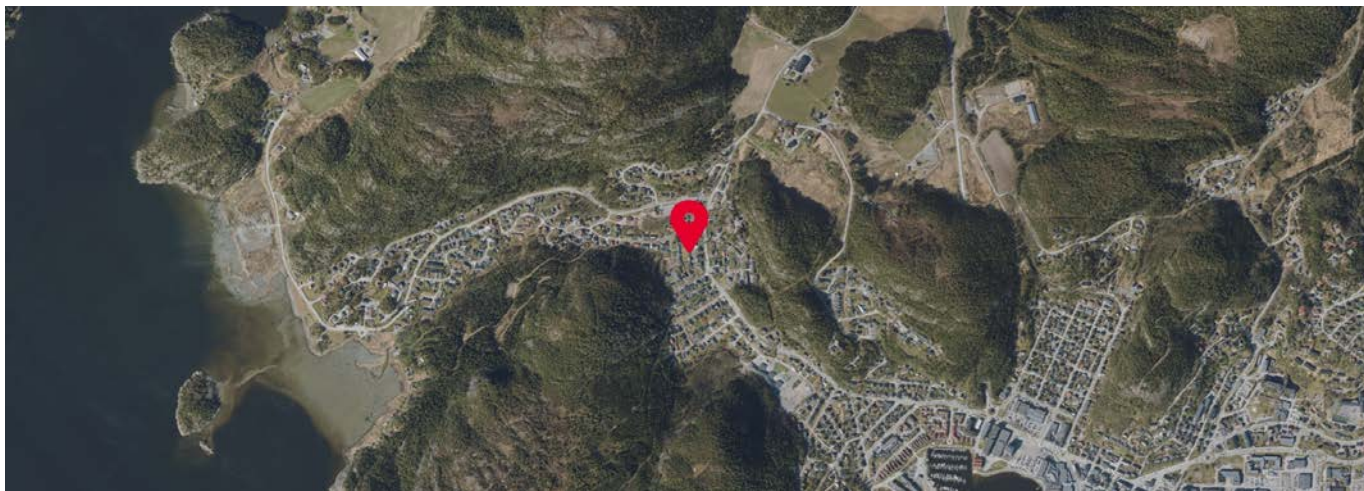
0%

45%

■ Gullvika
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Stempelmerke til kr. 90.-
er påsatt originalen og kassert.
Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

DAGBOK NR. 6157 - 23.10.72
NAMDAL
SØRENKRIEVEDENBOTE

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.
Partene og tomte.
Undertegnede Oskar Thorsen
født 1-9-1913 som eier av eiendommen Gulldal II
g.m. 14 b. nr. 22
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.
i Namsos kommune, Nord-Trøndelag fylke
fester herved bort til Johb Nilsen
født 12-6-45 en hustomt stor 982.5 m² av eiendommen.

§ 2.
Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomte.
Hommies til målbu

§ 3.
Festeavgiften.
I festeavgift betaler festeren årlig kr. 284, kroner 284,
beregnet etter 5 % om året av tomteverdi kr. 5800
Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 15 nov.
og frisk gang 15 november 1972

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 ligger Sem & Stenersen i Oslo
9-69.

Tomt nr. 151 i g.m. 14 i Namsos.



§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen 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 forfalte 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 tomte etter dens verdi på løsnings tiden 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 tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte 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 tomte.

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 tomte av Den Norske Stats Husbank.

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

- Fstekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedignhet 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.

Når og senere hver gang festeretten går over til
ny eier av den på tomten stående bebyggelse
betales byggebel svarende til ett års festeavgift.



Festavgiften kan reguleres etter 60 år

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av *Festeren*

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft *15-11-1972*
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:

Plamso den *15/11-72**Plamso* den *15/11-72**Oskar Persen*
(grunneier)*Johannes Linsen*
(fester)

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

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

1. _____

1. _____

2. _____

2. _____



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 18.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 22 Festenr.: 151

Adresse: Johan Wiiks veg 5, 7802 NAMSOS

Referanse: 1706250074

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7325
Avløp		9788
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	5088

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 864 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 22, Festenr 151	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	414 Guldvikmoen
Veiadresse:	Johan Wiiks veg 5, gatenr 1580	Valgkrets:	1 Namsos
	7802 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.10.1972	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	981,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5007/14/22	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/14/22/11	0,0
		Mottaker	5007/14/22/24	0,0
		Mottaker	5007/14/22/98	0,0
		Mottaker	5007/14/22/116	0,0
		Mottaker	5007/14/22/117	0,0
		Mottaker	5007/14/22/119	0,0
		Mottaker	5007/14/22/146	0,0
		Mottaker	5007/14/22/148	0,0
		Mottaker	5007/14/22/150	0,0
		Mottaker	5007/14/22/151	0,0
		Mottaker	5007/14/22/155	0,0
		Mottaker	5007/14/22/156	0,0
		Mottaker	5007/14/22/157	0,0
		Mottaker	5007/14/22/158	0,0
		Mottaker	5007/14/22/160	0,0
		Mottaker	5007/14/22/161	0,0
		Mottaker	5007/14/22/162	0,0
		Mottaker	5007/14/22/164	0,0
		Mottaker	5007/14/22/168	0,0
		Mottaker	5007/14/22/169	0,0
		Mottaker	5007/14/22/189	0,0
		Mottaker	5007/14/22/205	0,0
		Mottaker	5007/14/22/207	0,0
		Mottaker	5007/14/22/211	0,0
		Mottaker	5007/14/22/213	0,0
		Mottaker	5007/14/22/227	0,0
		Mottaker	5007/14/22/228	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5007/14/22	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5007/14/22/11	0,0
		Mottaker	5007/14/22/24	0,0
		Mottaker	5007/14/22/98	0,0
		Mottaker	5007/14/22/116	0,0
		Mottaker	5007/14/22/117	0,0
		Mottaker	5007/14/22/119	0,0
		Mottaker	5007/14/22/146	0,0
		Mottaker	5007/14/22/148	0,0
		Mottaker	5007/14/22/150	0,0
		Mottaker	5007/14/22/151	0,0
		Mottaker	5007/14/22/155	0,0
		Mottaker	5007/14/22/156	0,0
		Mottaker	5007/14/22/157	0,0
		Mottaker	5007/14/22/158	0,0
		Mottaker	5007/14/22/160	0,0
		Mottaker	5007/14/22/161	0,0
		Mottaker	5007/14/22/162	0,0
		Mottaker	5007/14/22/164	0,0
		Mottaker	5007/14/22/168	0,0
		Mottaker	5007/14/22/169	0,0
		Mottaker	5007/14/22/189	0,0
		Mottaker	5007/14/22/205	0,0
		Mottaker	5007/14/22/207	0,0
		Mottaker	5007/14/22/211	0,0
		Mottaker	5007/14/22/213	0,0
		Mottaker	5007/14/22/227	0,0
		Mottaker	5007/14/22/228	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	29.04.2015	Avgiver	5007/14/22	-891,2
	Matrikkelført:	29.04.2015	Berørt	5007/14/22/24	0,0
			Berørt	5007/14/22/151	0,0
			Berørt	5007/14/279	0,0
			Berørt	5007/14/283	0,0
			Berørt	5007/14/294	0,0
			Berørt	5007/14/310	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/14/22/21	0,0
			Mottaker	5007/14/315	891,2
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.11.2009	Avgiver	5007/14/22	-840,8
	Matrikkelført:	18.12.2009	Berørt	1703/14/22/21	0,0
			Berørt	5007/14/22/24	0,0
			Berørt	5007/14/22/151	0,0
			Berørt	5007/14/22/207	0,0
			Berørt	5007/14/60	0,0
			Berørt	5007/77/1	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/14/22/38	0,0
			Mottaker	5007/14/294	840,8

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Johan Wiiks veg 5	Bolig	206,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.01.1973
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	206,0	Igangset.till.:	16.02.1973
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	206,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.01.1974
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185139239			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			92,0		92,0				
H01	1		114,0		114,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

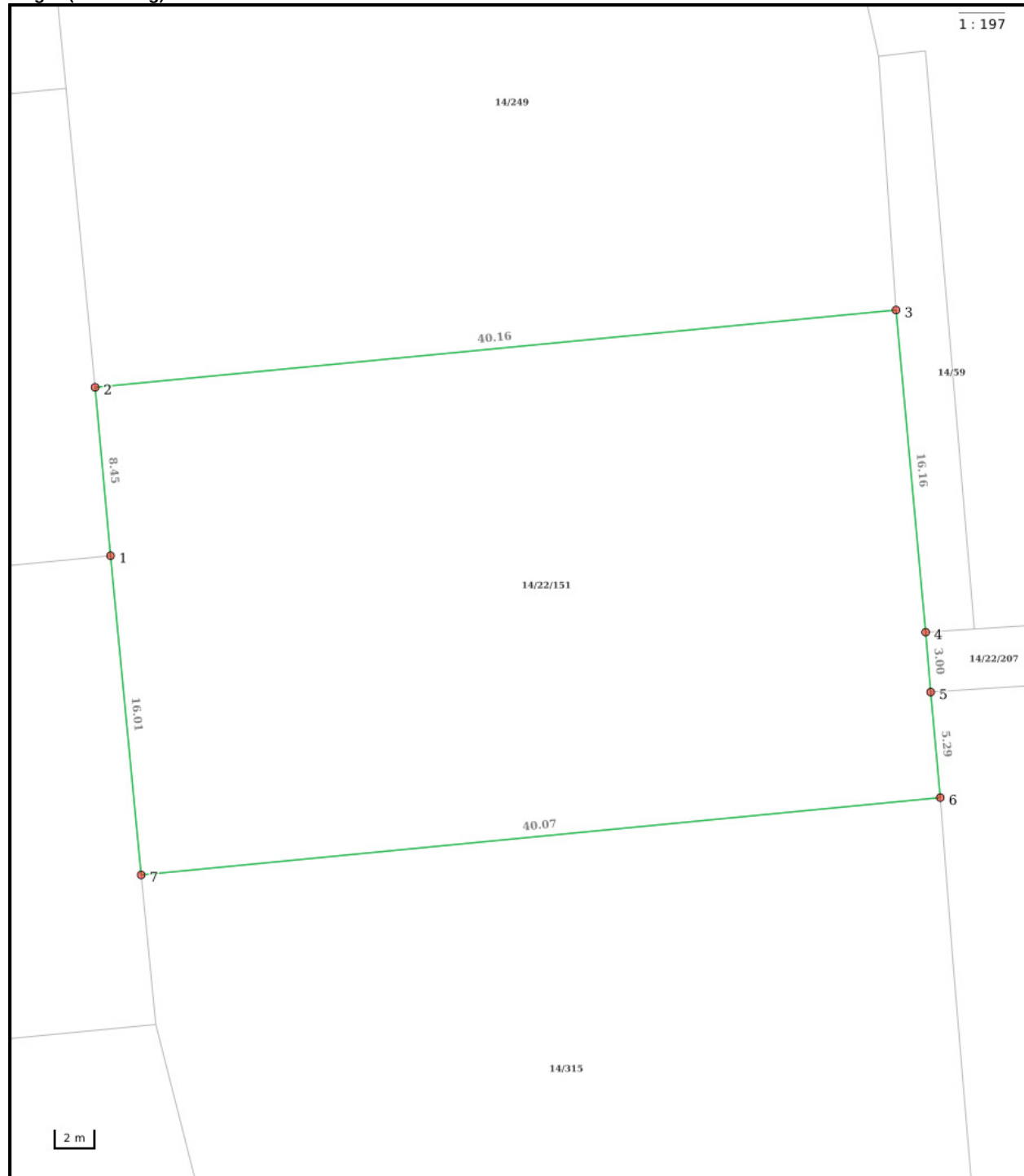
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 981,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 100,87	618 483,84	8,45m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 152 109,17	618 482,28	40,16m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 152 116,79	618 521,71	16,16m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 152 100,91	618 524,70	3,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 152 097,96	618 525,23	5,29m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 152 092,76	618 526,21	40,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 152 085,15	618 486,87	16,01m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/14/22/151/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

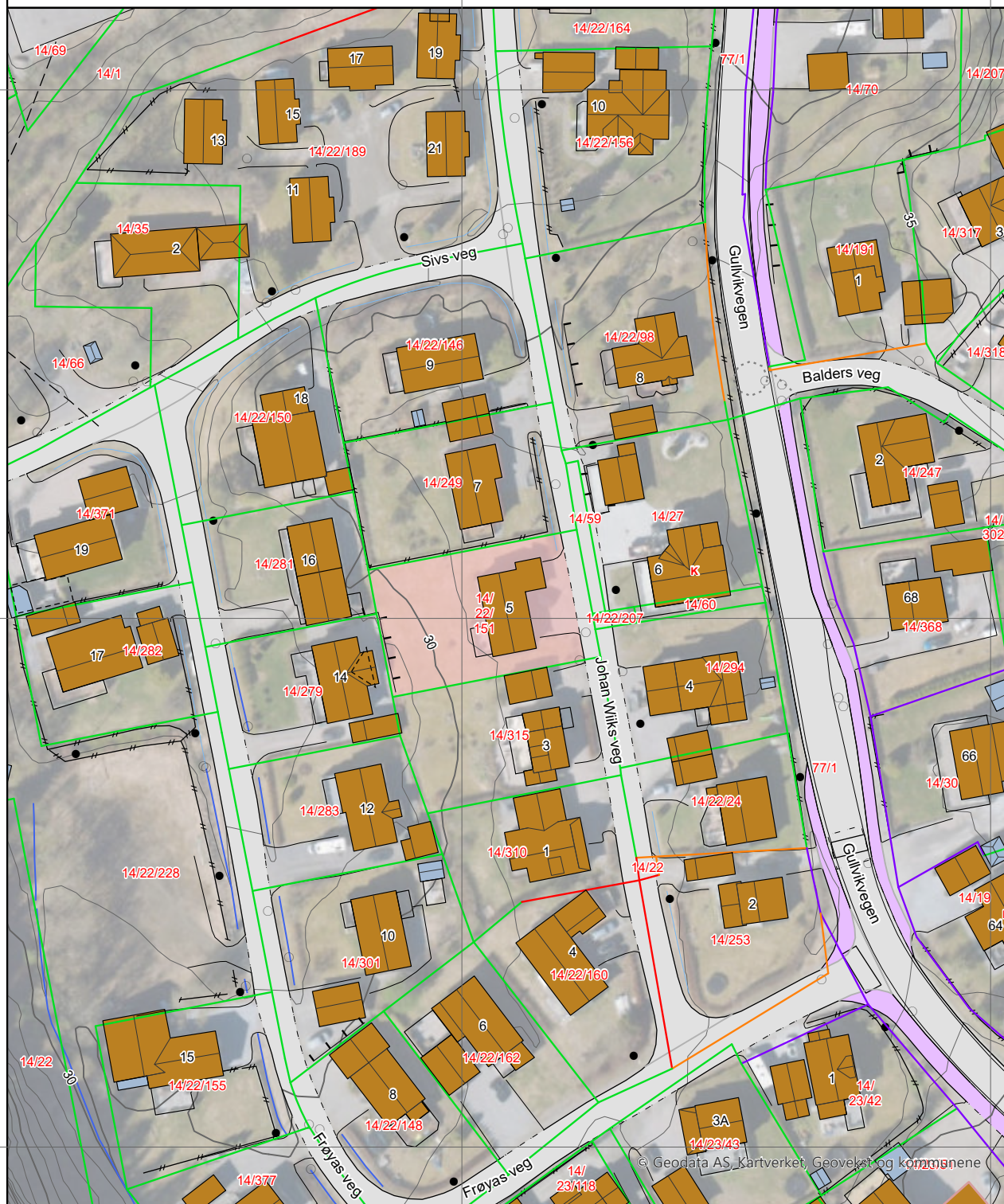
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 16.6.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/14/22/151/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 16.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

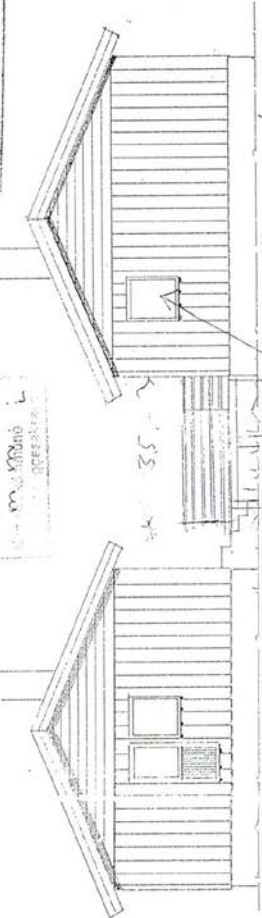
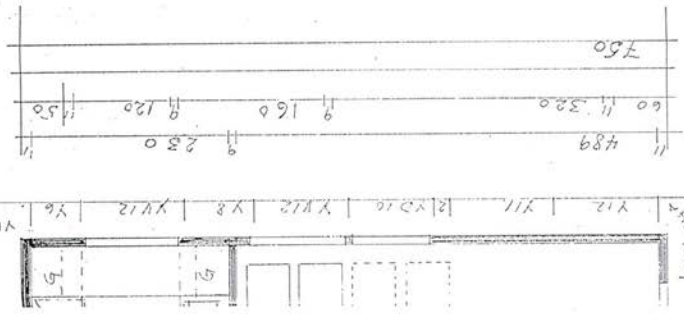
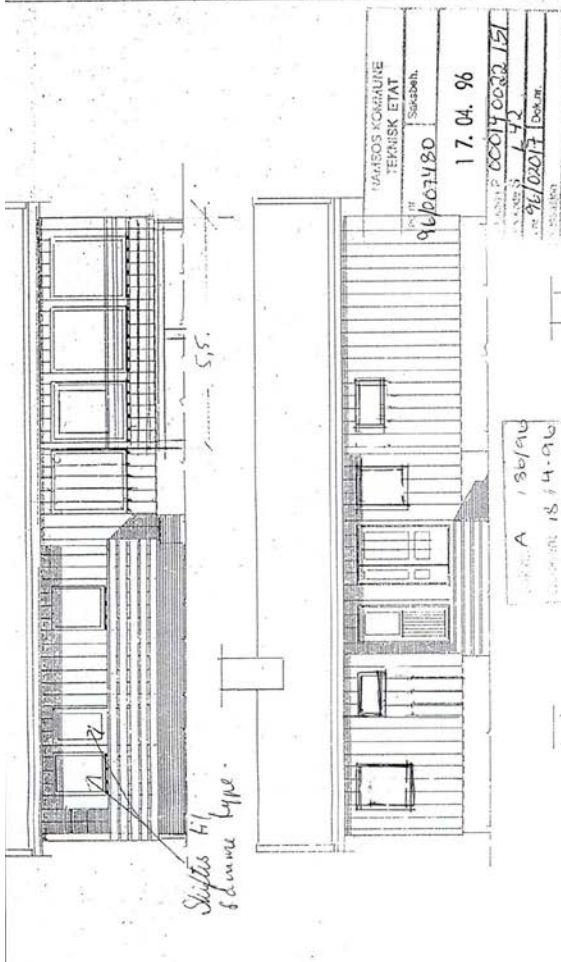
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

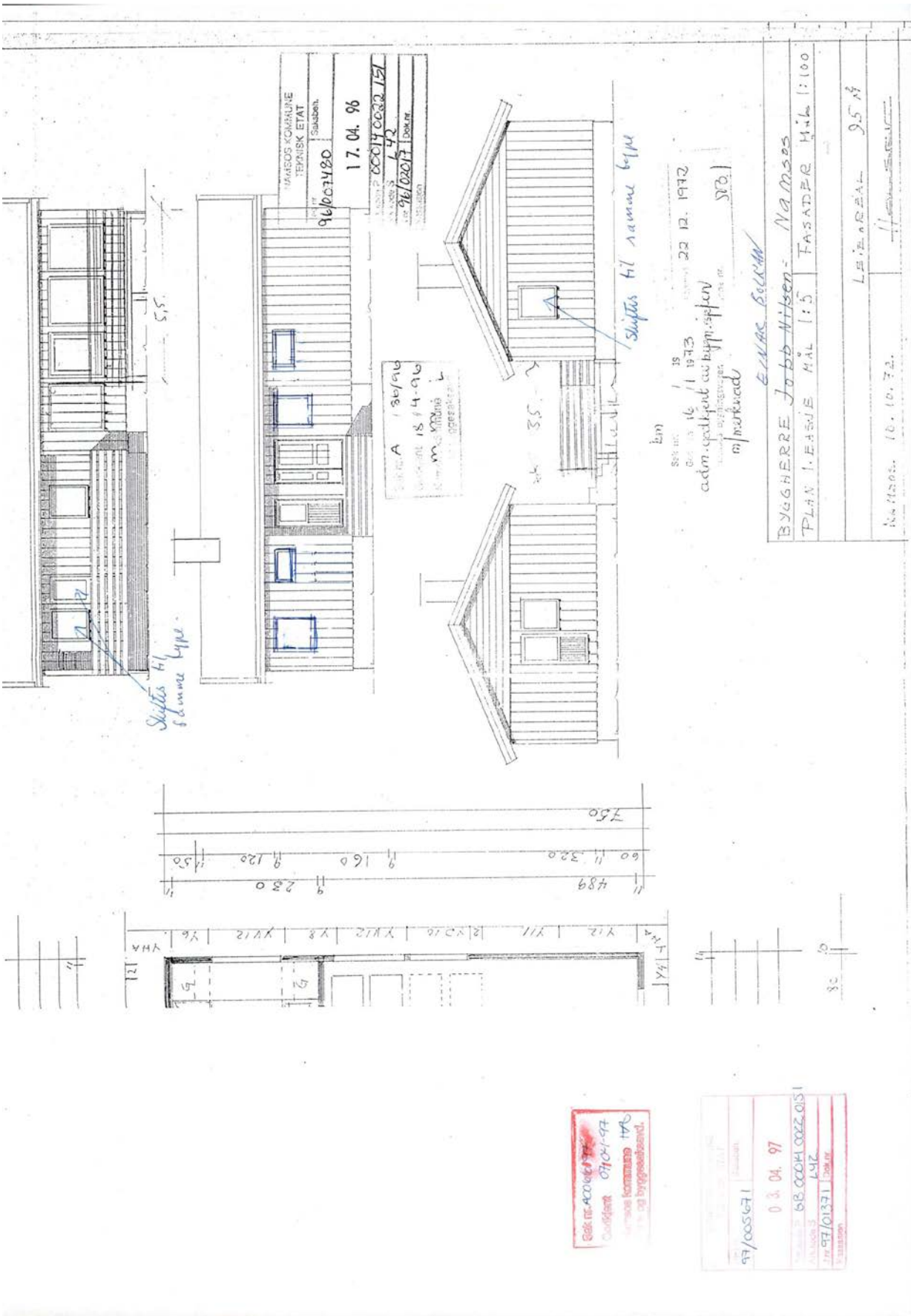


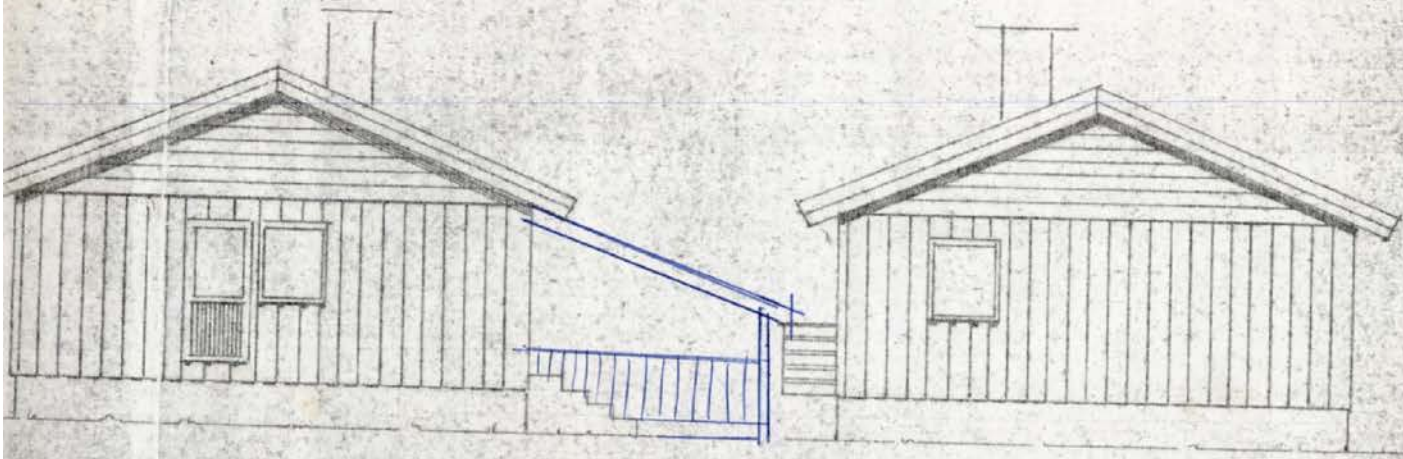
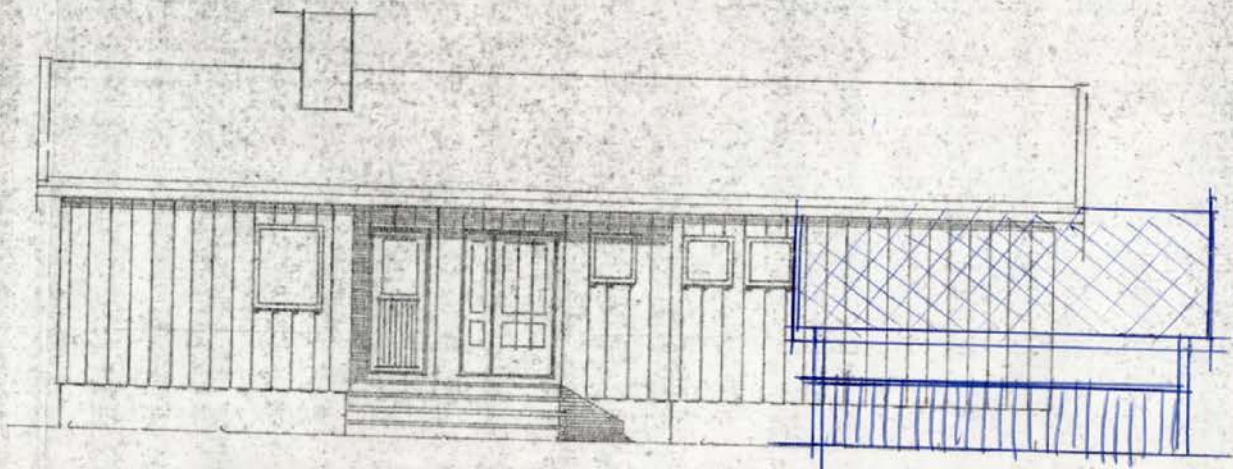
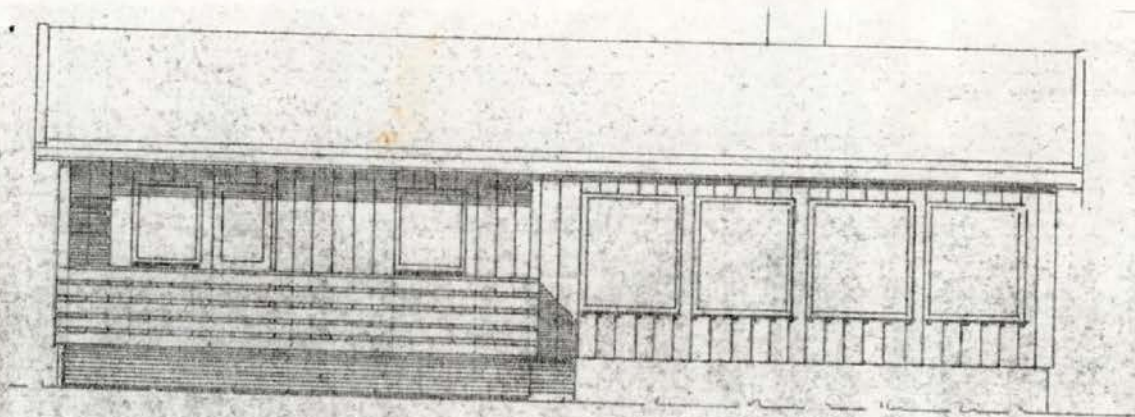
adm. og tekn. og bygn. arkten
m/hværd
18.10.73
1973
22.12.1973

BYGGERE: <u>Jobb Nilsen - Namnes</u>	
PLAN: <u>1. EARSJE MÅL 1:5</u>	FASADER MÅL 1:100
L. S. A. R. E. A. L. 95 N	
N. A. R. E. A. L. 18.10.73.	

ACCURATE
LB-HO/HO
LB-HO/HO

03.04.97	
L. S. A. R. E. A. L. 95 N	
L. S. A. R. E. A. L. 18.10.73.	





27.05.83

571

km
Sak nr. 1 15
Godkjen. 16. 11. 1973
admi. godkjent av bygningsvesen
Namsos bygningsvesen
m/merknad

NAMSOS BYGNINGSVESEN
Ankommet 22.12.1972
Slappe nr. 173

Sak nr. 4051 1583
Godkjen. 20.16 1983
m/merknad
Namsos bygningsvesen
km

BYGGERE Jobb Nilsen - Namsos
PLAN 1. EASJE MÅL 1:5 | FASADER MÅL 1:1
LEIAREAL 95 m²

Habit

km
 Set in
 15 11 10 93
 custom. spotted on tuym. after
 m/ruised

202 13 1972

QMS

	NAMSOS KOMMUNE Samfunnssikkerhet og teknisk drift, Stavarvegen 2 7856 JØA Telefon.: 74 21 71 00 E-post: postmottak@namsos.kommune.no
---	--

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 18.06.25

Gnr.: 14	Bnr.: 22	Fnr.: 151	Snr.:
Adresse: Johan Wiiks veg 5, 7802 NAMSOS			

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 03.10.2024.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2025.
(med forbehold om endringer)

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	22	Festenr:	151	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Johan Wiiks veg 5, 7802 NAMSOS						
Dato:	16.06.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	14.11.2013	
Merknader:		



N A M S O S

ERKLÆRING

Tomt nr. 151

Undertegnede, som eier av gr.nr. 14 br.nr. 22 matr.nr.

Johan Wiiks veg 5, erklærer herved likeoverfor Namsos kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

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

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

Namsos

den

19 73

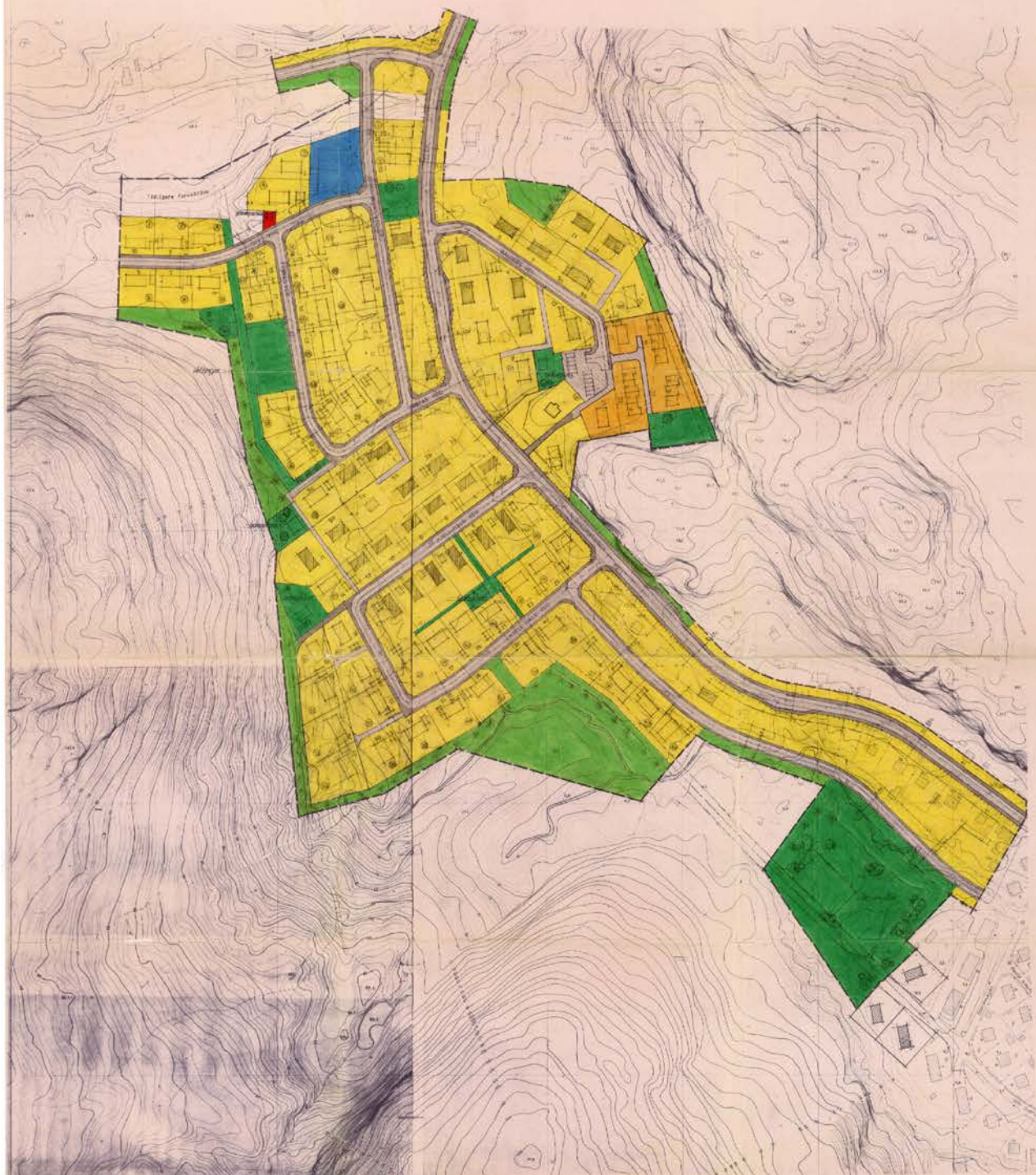

Eiers egenhendige underskrift.

Jobb Nilsen

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

den

19



REGULERINGSPLAN GULLVIKMOEN, NAM SOS

Tegnforklaring

- Veg
- Veg (overførselsvei, gangtrafikk, karr. anordning)
- Adkomstveg
- Areal for boligbebyggelse
- Areal for forretningsbebyggelse
- Funnområde (mfl. byggeområde § 28 p. 4)

Målestokk 1:1000

- Reguleringsareal
- Jordbruksareal
- Areal for tekniske anlegg, pumpeskan
- Fraktskjul (mfl. byggeområde § 28 p. 4)
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse, bevaring

Eksklusivare 1:100

- Bybebyggelse, bolig
- Bybebyggelse, forretnings
- Kraftlinje, byggeområde
- Vassledninger, hovednett
- Klovledninger, hovednett
- Reguleringsgrense

Namsos 1. Mars 1942

Namsos Byggesaksbe-
holdning
1942

Drucknummer 1045/1072

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS-
PLAN FOR GULLVIKMOEN BOLIGFELT, NAMSOS KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2.

Bebyggelsen skal være eneboliger i en etasje - takvinkel 18°-27°. Bygningsrådet kan tillate at bygninger i samme gruppe kan få en annen takvinkel.

§ 3.

Utnyttelsesgraden tillates ikke større enn 0,2 regnet av tomtens nettoareal.

§ 4.

Underetasjen i eneboliger kan innredes til beboelse så langt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningslov, forskrifter og vedtekter. Dette gjelder også innredning som egen boligenhet. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasadebehandling.

§ 5.

Forretningsbebyggelse tillates ikke oppført hvor dette ikke er vist på planen.

§ 6.

Garasjer tillates ikke bygget med større grunnflate enn 35 m².

§ 7.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 8.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller ferdsel. Beplantninger innenfor regulerte frisisiktslinjer kan av bygningsrådet kreves fjernet.

§ 9.

Det kan rundt tomtene oppsettes gjerde - maksimal høyde 0,60m over kantmur. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon. Bygningsrådet skal godkjenne gjerdene.

§ 10.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.

UTVALGT AV NAMSOS KOMMUNE



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Johan Wiiks veg 5
7802 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre