



aktiv.

Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS

**Høkneslia | Nyere enebolig (2023)
med carport | 4 soverom og 2 bad |
| Eiet tomt |**



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 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 157 640,-
Total ink omk.: Kr 6 407 640,-
Selger: Sunneva Tomasgard
Torbjørn Marstein Kruke

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 139/145 kvm
Tomtstr.: 282.3 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 546
Oppdragsnr.: 1706260026

Enebolig 2023

4 stk. soverom

2 stk. bad

Eiet tomt

Nyere enebolig (2023) med attraktiv beliggenhet i nyere boligfelt med nærhet til skoler, barnehager og flotte turområder. Boligen har en moderne stil og gjennomgående bra standard.

Ut over standard leveranse da boligen var ny er følgende oppgradert:

- Flislegging av begge bad.
- Oppgradering av kjøkken.
- Varme i alle gulv, 1. og 2.etasje (unntatt tek.rom).
- Smarthus styring av varme og lys.
- Solskjerming, 7 elektriske persienner.
- Oppgradert til 1 - stavs parkett.
- Royal impregnert terrassebord.
- El-bil lader.

Inneholder:

1. etasje: Entre, gang, 3 soverom og bad/vaskerom. Teknisk rom og garderobe/bod.
2. etasje: Stue, kjøkken, bad og soverom.

Velkommen på visning, bør ses!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	55
Energiattest	61
Nabolagsprofil	66
Tegninger mottatt fra kommunen	69
Ferdigattest	74
Tinglyst erklæring	76
Komunale avgifter	79
Opplysninger fra velforeningen	80
El-opplysninger fra Tensio	81
Opplysninger pipe/ildsted	83
Offentlig tilknytning	84
Matrikkelkart og -rapport	85
Reguleringskart	91
Reguleringsbestemmelser	93
Budskjema	109

Flintsteinvegen 37

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 145 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré, 3 soverom, bad, garderobe, teknisk rom.

BRA-e: 6 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

282.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 282kvm. Tomten er opparbeidet med singel på gårdsplass, plen og noe støttemurer.

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

Beliggenhet

Høkneslia er et nyere og attraktivt boligområde i Namsos kun ca. 3,5 km fra sentrum. I nærområdet finnes barnehage, skole med gangavstand fra boligene. Området innbyr til en aktiv fritid for voksne og barn med bl.a svømmehall, kunstgressbaner og ballbinge. Nærhet til flotte turområder både sommer og vinter. Flott utsikt ut over lakseelva Namsen og Spillumsfjellet.

Adkomst

Enkel adkomst av avkjøring fra privat kommunal.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høknes barnehage (1-5 år) 1.1 km

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 1.1 km

Natur & Idrettsbarnehagen Høknes 1.6 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.2 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.9 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km
Olav Duun videregående skole 0.9 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig oppført i to etasjer på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Utvendig:

Taktekking:

Taket er besikttet fra taknivå og er tekket med papp.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Taket er et flatt tak.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører med 3-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en luftebalkong med tett dekke ved kjøkken og en balkong med tett dekke foran stue, over carport/inngangsparti og utvendig bod.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har støpt plate på mark.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmur i betongstein.

Terrengforhold:

Terreng rundt boligen er skrått hellende med flate partier.

TG2

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det registreres knirk i parkettgulvet på kjøkken.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Terrengforhold:

Det er risiko for vannansamlinger inn mot inngangsparti/carport.

Lovlighet

Enebolig

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

Bod/garderobe i 1.etg, er på godkjente og byggemeldte tegninger utsendt fra kommunen omtalt som bad.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 30.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Inntrengelse av fukt ved gulvet like ved inngangen til uteboden. Har kun sett små mengder og bare når det har vært ekstreme nedbørmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lokalisert en liten sprekk hvor fukt kan trenge inn og fuget denne.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Svar: Ja

Har nylig mottatt nabovarsel om planlagt bygging av tomannsbolig like ved huset.

Generelt

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Inntrengelse av fukt ved gulvet like ved inngangen til uteboden. Har kun sett små mengder og bare når det har vært ekstreme nedbørsmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lokalisert en liten sprekk hvor fukt kan trenge inn og fuget denne.

Innhold

1. etasje:

Entre, gang, 3 soverom og bad/vaskerom. Teknisk rom og garderobe/bod.

2. etasje:

Stue, kjøkken, bad og soverom.

Standard

Ut over standard leveranse da boligen var ny er følgende oppgradert:

- Flislegging av begge bad.
- Oppgradert til 1 - stavs parkett.
- Royal impregnert terrassebord.
- Oppgradering av kjøkken.
- Solskjerming, 7 elektriske persienner. Kan styres både med app og fjernkontroll.
- Varme i alle gulv, 1. og 2. etasje (unntatt tek.rom).
- Smarthus styring av varme og lys.
- Solskjerming
- El-bil lader Zaptec-Go, kan styres med app og kan kobles til smarthus løsning og energikontroll.
- Steikoven med damp funksjon.

- Oppgradering rørlegger.
- Oppgradering elektriker.

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Gang: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 2: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Soverom 3: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Garderobe: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Teknisk rom: Belegg på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap, rørfordelingsskap, bereder og ventilasjonsaggregat.

2. etasje

Stue: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Utgang til balkong.

Soverom: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, badekar og veggmontert wc.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 30.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Kaffemaskin, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber fra NTE.

Parkering

Carport. Det er installert El-billader i carport.

Diverse

Godkjente tegninger fra Namsos kommune viser hybel med eget bad i 1.etasje. Denne boligen ble bygget uten hybel og bad er omgjort til garderobe. Dette er meldt til Namsos kommune av tidligere eier.

Det er tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved. Det er varmekabler i alle gulv i 1.etasje og 2.etasje, unntatt teknisk rom.

Balansert ventilasjon.

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

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.11.2025.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2028. (med forbehold om endringer)

Informasjon om strømforbruk

Forrige eier opplyste følgende:

Strømforbruk i 2024 - 20 467 kWh.

Energimerke

C

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

157 640 (Omkostninger totalt)

174 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 407 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 424 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 427 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 31 911 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feiing/branntilsyn (kr. 539,-) samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 135 248 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 540 990 for år 2024

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Høkneslia Velforening

Tilbud om 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 18, bruksnummer 546 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:

5007/18/546:

22.07.2022 - Dokumentnr: 812222 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:529
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2023 - Dokumentnr: 586257 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:529
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.09.2024.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.09.2024.

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 Høkneslia datert 07.06.2023 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse
1 250 Digital annonsering
3 500 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
3 750 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering
16 500 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger pr stk
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
20 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 116 675

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

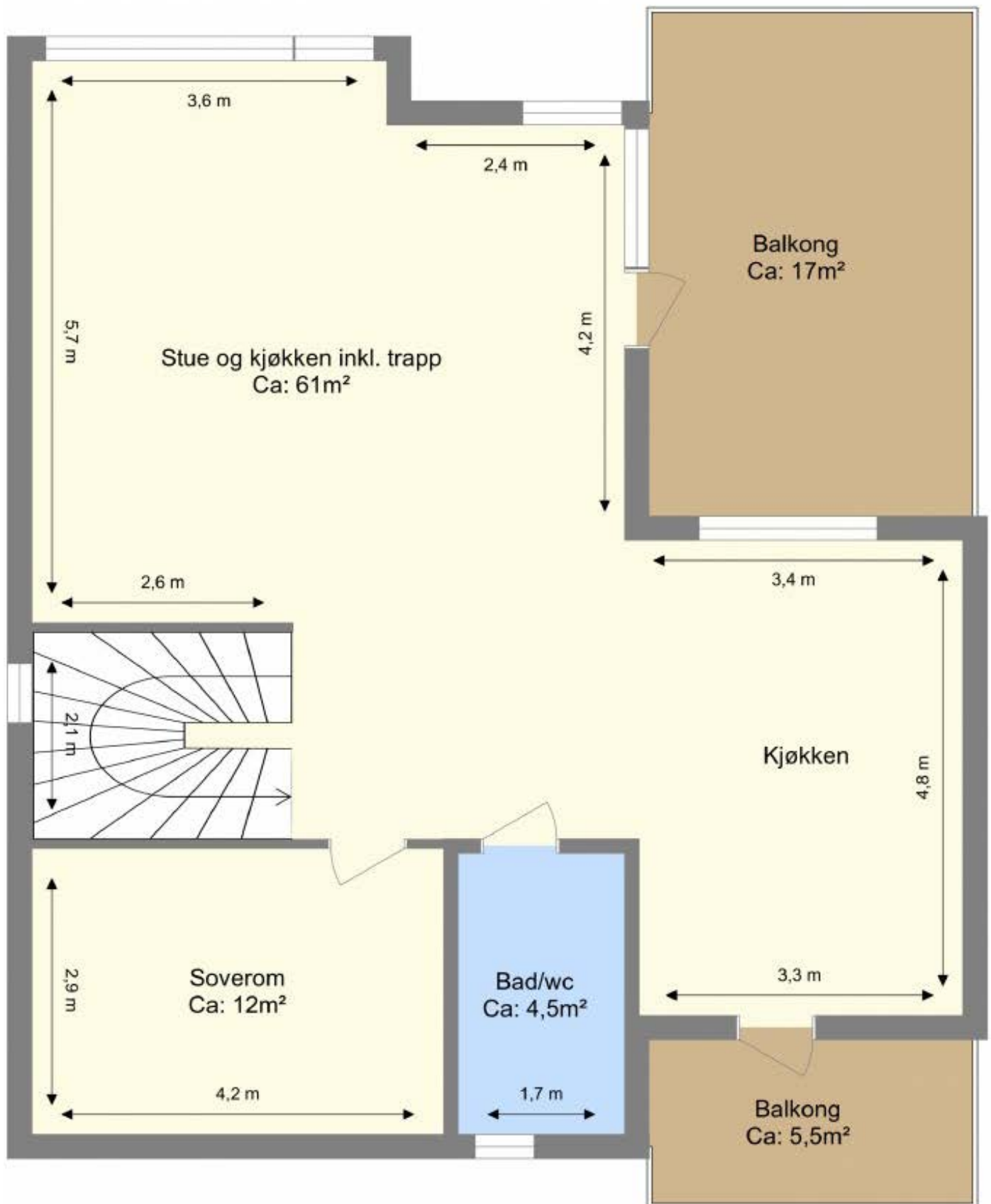
Salgsoppgavedato

31.03.2026



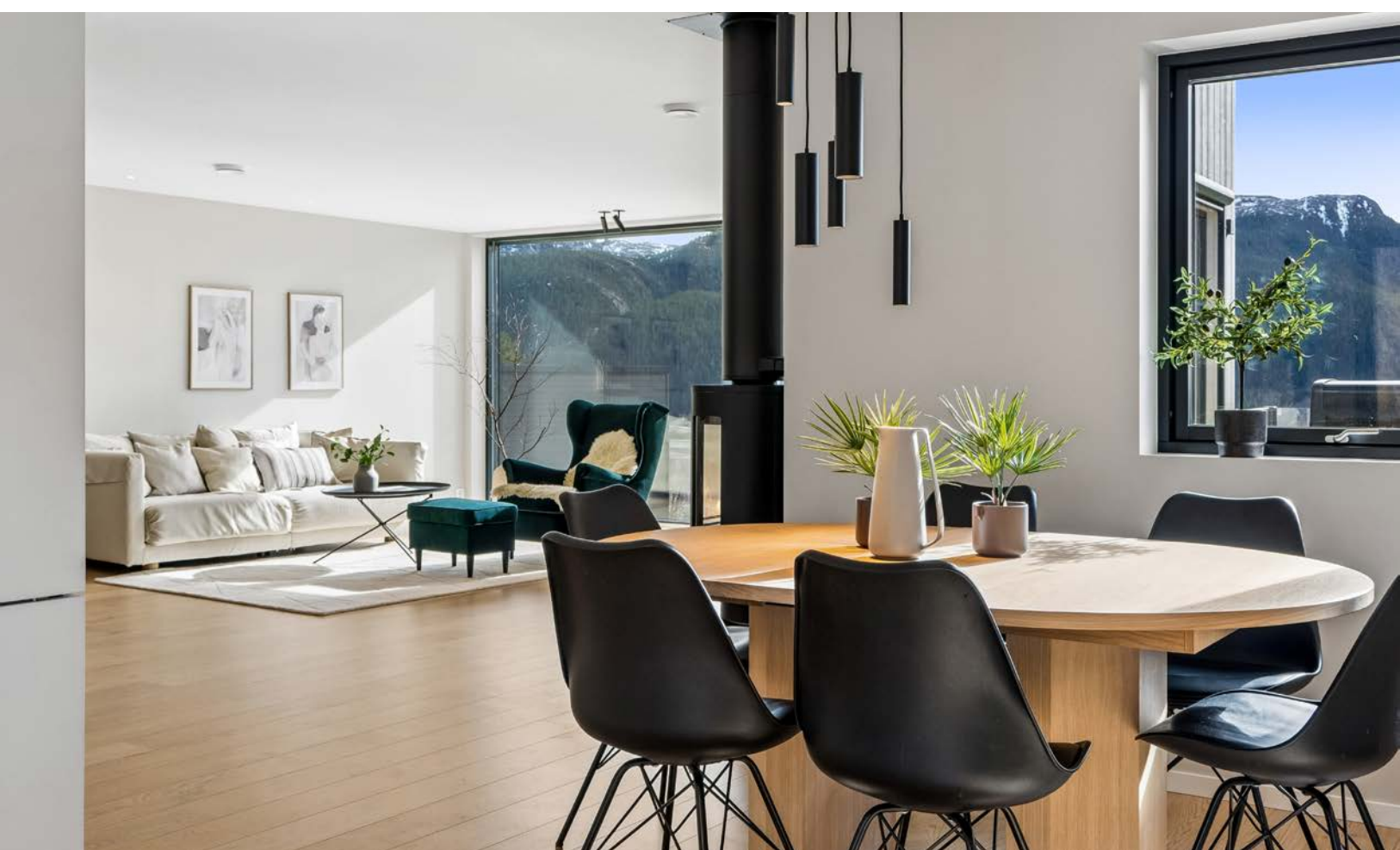


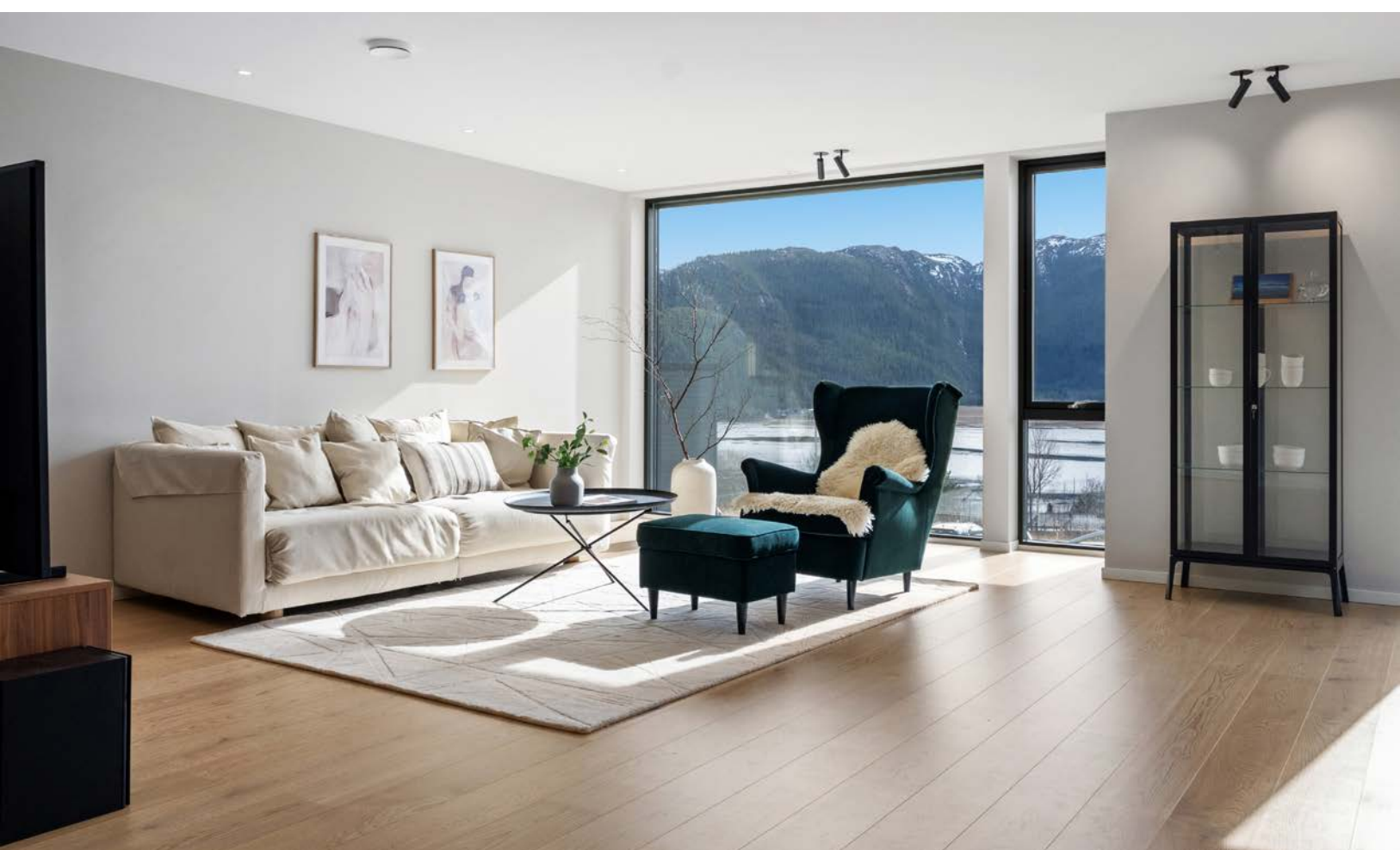
2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





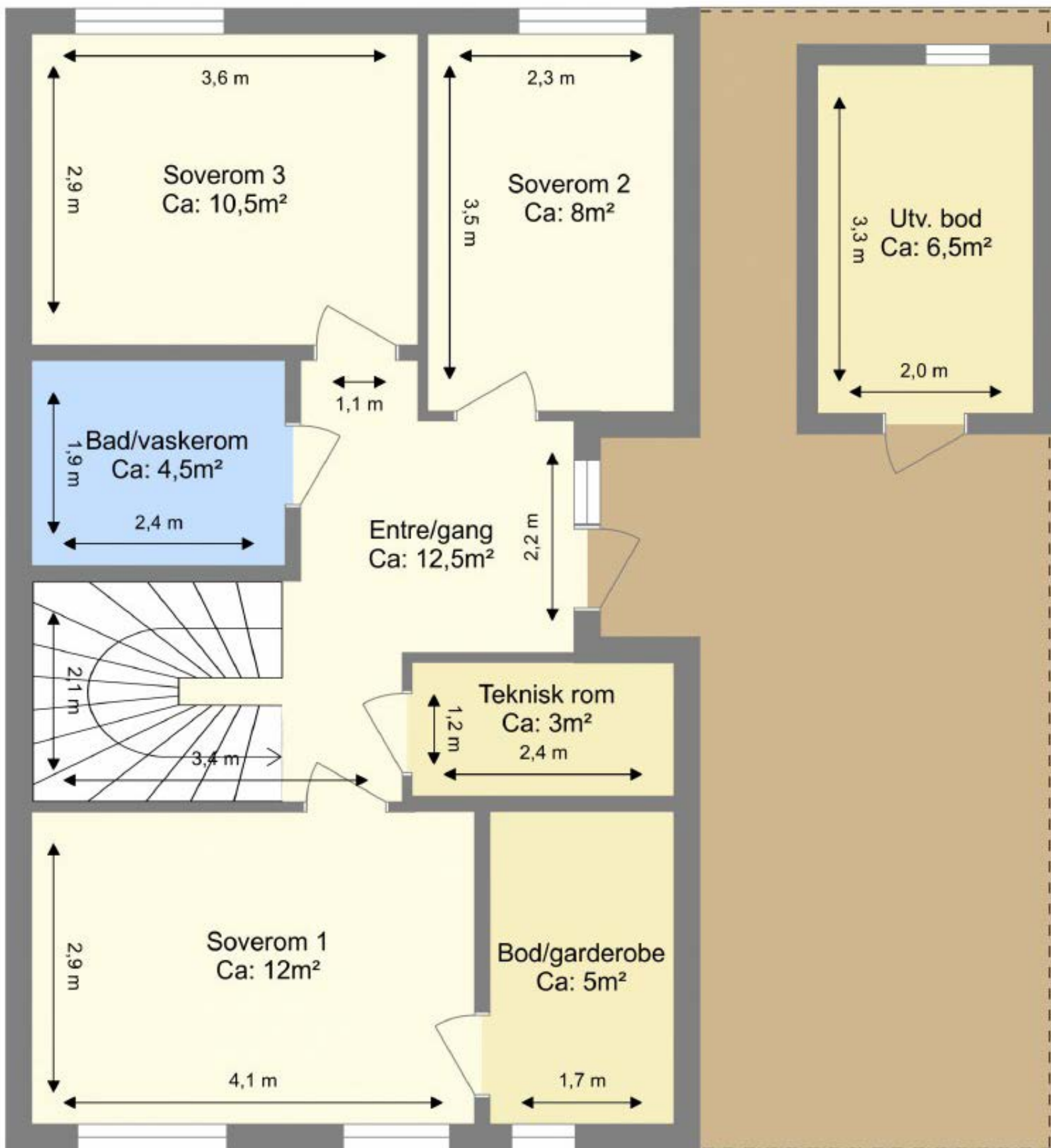








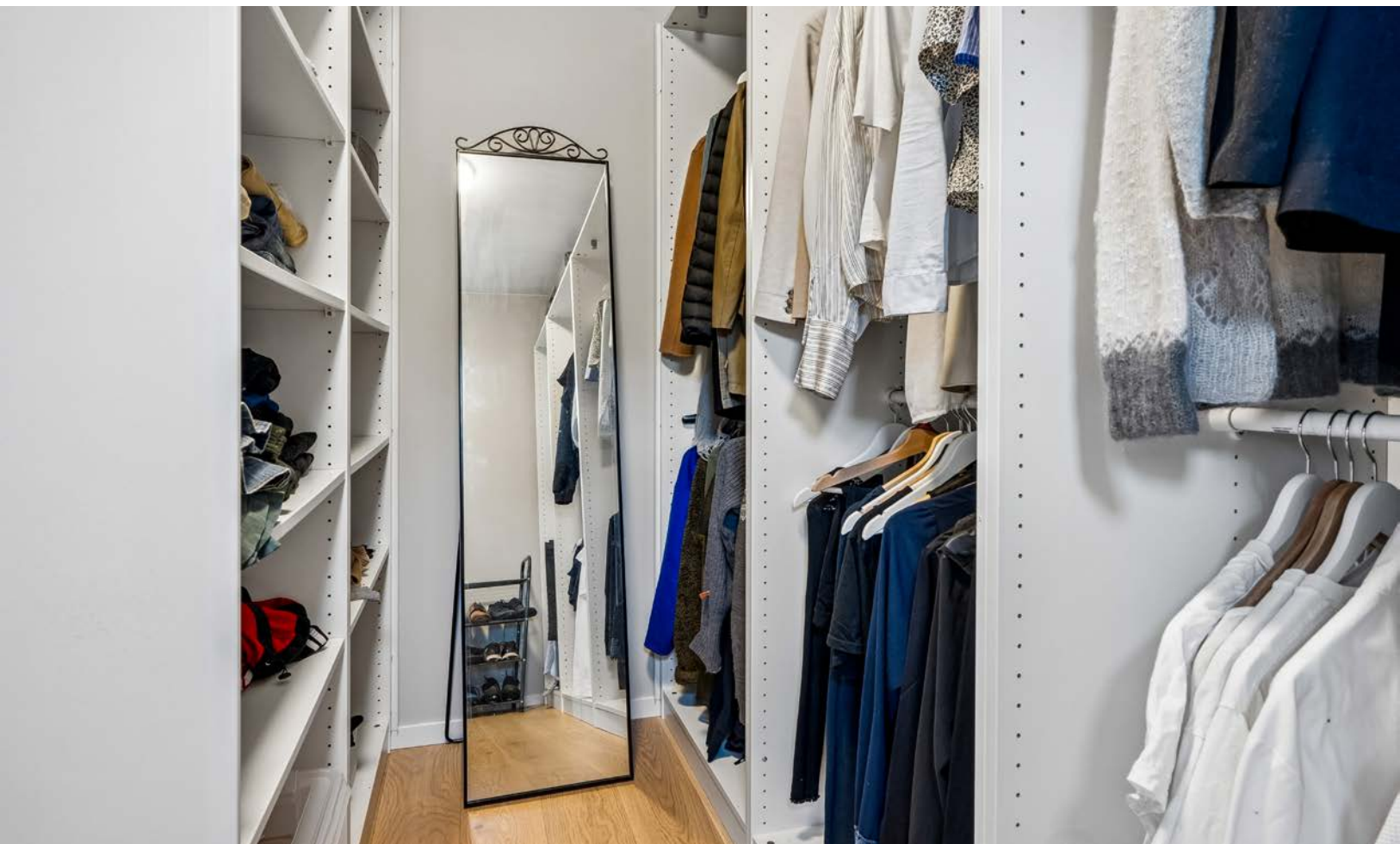
1. Etasje



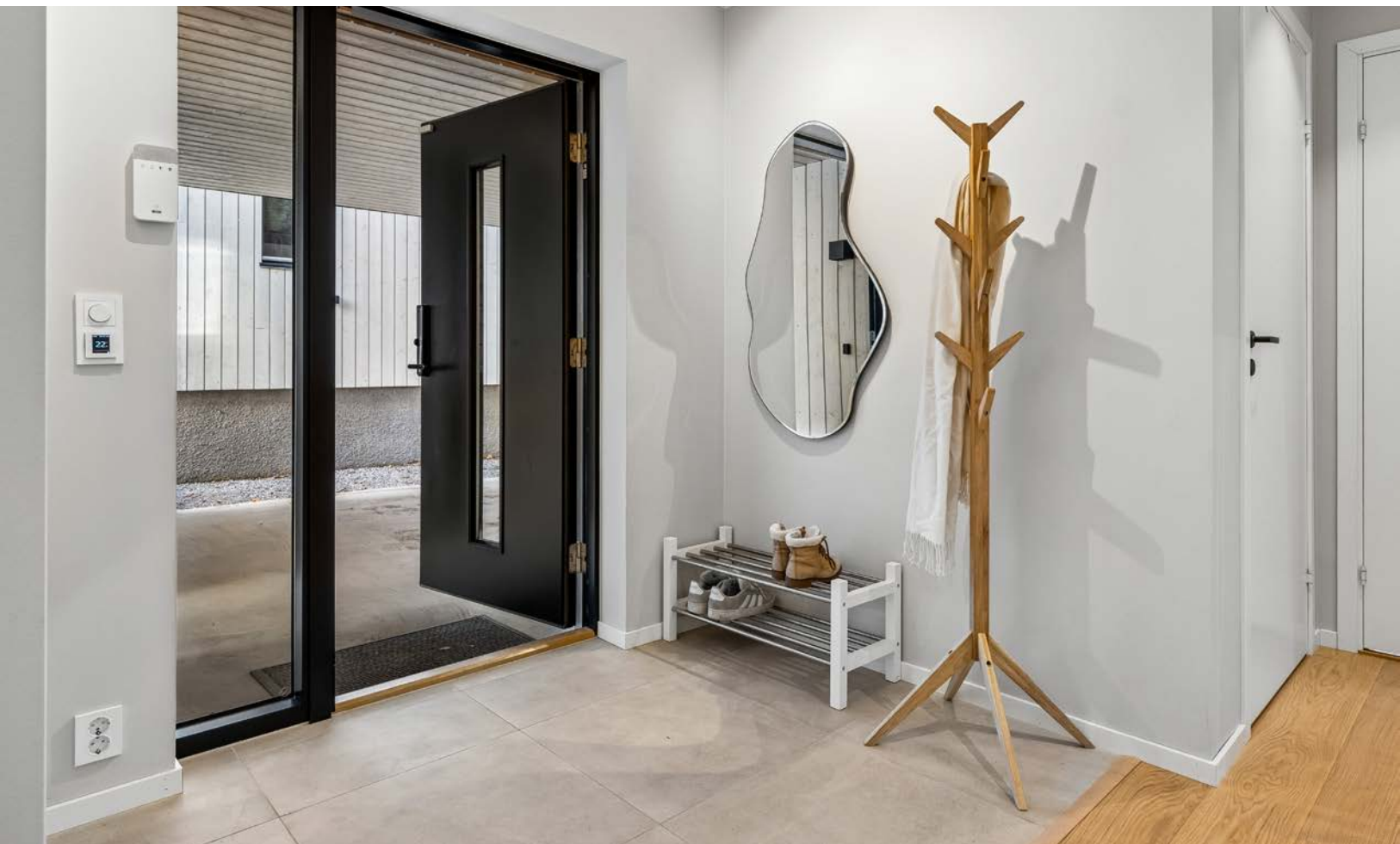
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

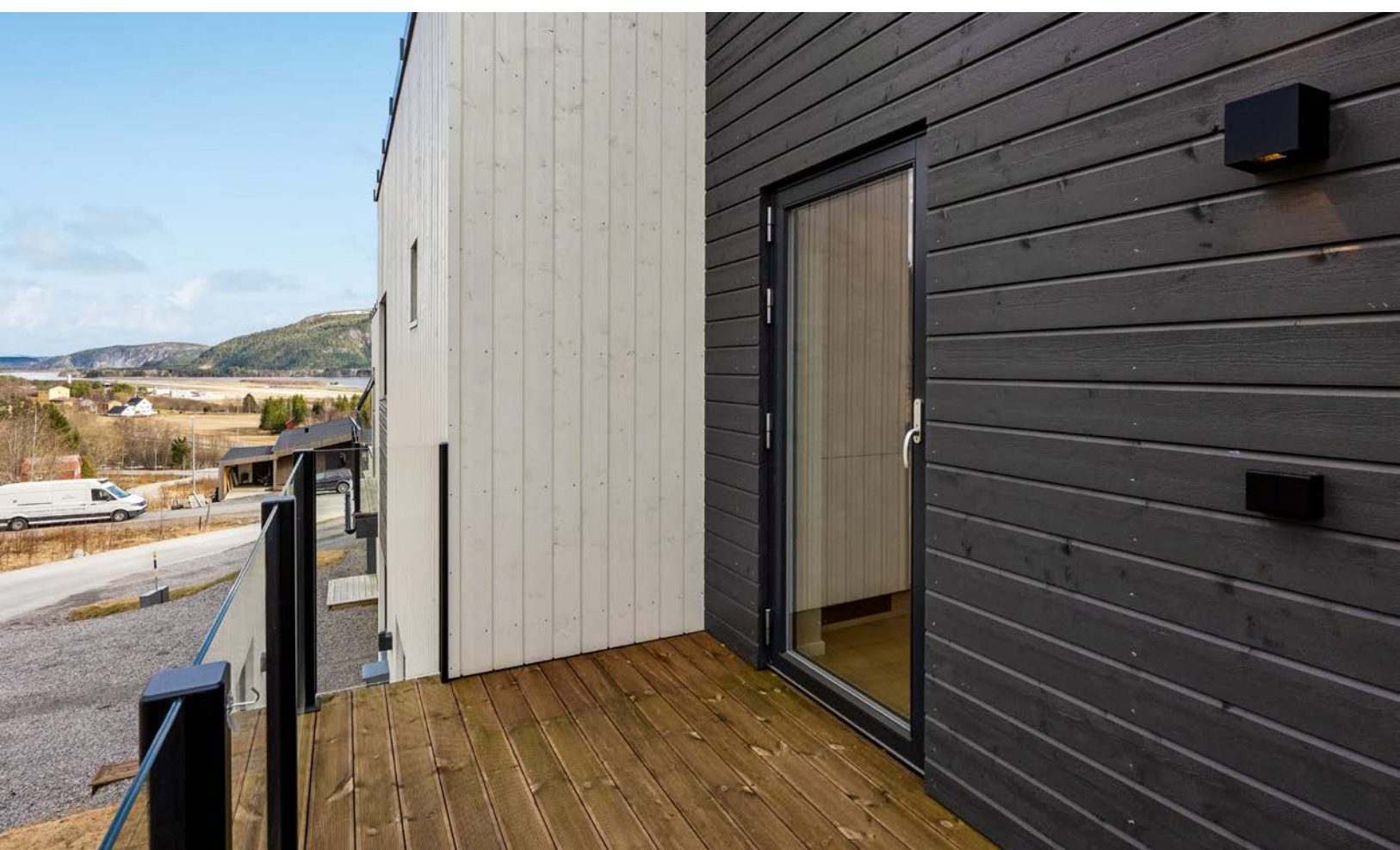
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.













Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Flintsteinvegen 37 , 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 546

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 19224-1386

Referansenummer: PE9602

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er besikket fra taknivå og er tekket med papp.
Takrenner, nedløp og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Taket er et flatt tak.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører med 3-lags glass.
Det er etablert en luftbalkong med tett dekke ved kjøkken og en balkong med tett dekke foran stue, over carport/inngangsparti og utvendig bod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskille er trebjelkelag.
Boligen har isolert stålppe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk i nedsenket dusjsone, gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er terskel /silikonfuge som lekkagesikring ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsonen.

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall lokalt i nedsenket dusjsone under badekar var ike mulig og kontrollere.
Hulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det er 15 mm oppkant ved dør for lekkagesikring ved vannsøl / lekkasjer fra installasjoner i rommet.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap,fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr,platetopp og kaffemaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har støpt plate på mark.
Forstøtningsmur i betongstein.
Terreng rundt boligen er skrått hellende med flate partier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

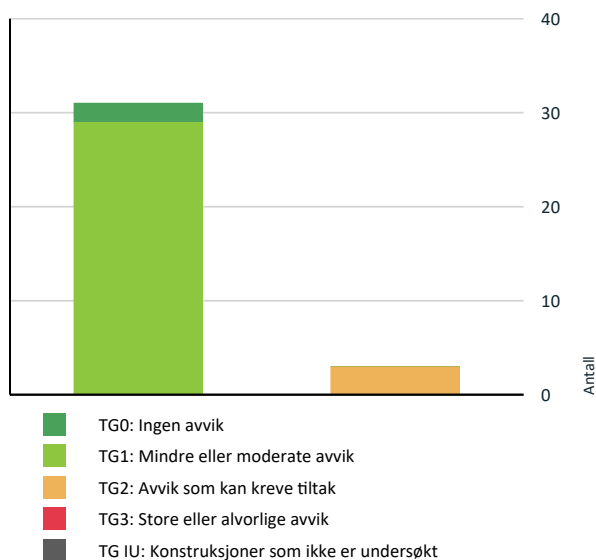
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bod/garderobe i 1.etg, er på godkjente og byggemeldte tegninger utsendt fra kommunen omtalt som bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2023

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse datert
01.12.2023. Ferdigattest datert
24.09.2024.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Enebolig oppført i to etasjer på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra taknivå og er tekket med papp.



Tak tekket med papp.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.



Sluk / avrenning fra tak. Jevnlig renhold anbefales for å sikre god avrenning.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et flatt tak.



Det er etablert synlig lufting av konstruksjonen i gesims.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass og malte balkongdører med 3-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en luftebalkong med tett dekke ved kjøkken og en balkong med tett dekke foran stue, over carport/inngangsparti og utvendig bod.



Synlig tettesjikt ved dørsterskel.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres knirk i parkettgulvet på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer md dette avviket, men vær oppmerksom på forholdet.



Det er enkelte sprekker mellom gulv og gulvlister på stue.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er lokalt fall til sluk i nedesenket dusjsone, gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er terskel /silikonfuge som lekkajsesikring ved dør.



Ved dusjing kan det dannes vannfilm på flis utenfor det nedsenkede dusjområde som ikke ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



Plastsluk i nedsenket dusjsone.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

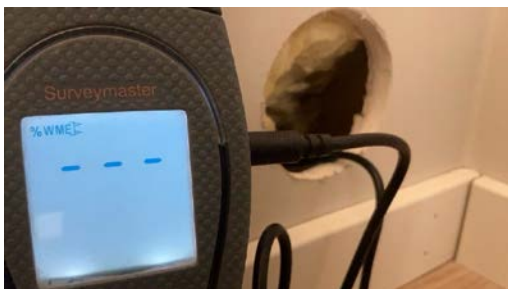
Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsonen.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Det er lagt flis i innvendig vindusbrett på vindu over badekar.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall lokalt i nedsenket dusjsone under badekar var ikke mulig og kontrollere. Hulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det er 15 mm oppkant ved dør for lekkasjesikring ved vannsøl / lekkasjer fra installasjoner i rommet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Det er dårlig / begrenset adgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot dusjsonen.

Tilstandsrapport



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kaffemaskin.



Selger opplyser at frontdeksel på oppvaskmaskin skal festes / avviket utbedres av JKE over påske.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

.Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Qr-kode i sikringsskap. ,

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har støpt plate på mark.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betongstein.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrått hellende med flate partier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er risiko for vannansamlinger inn mot inngangsparti/carport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre fall / helling på terrenget foran inngangspartiet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

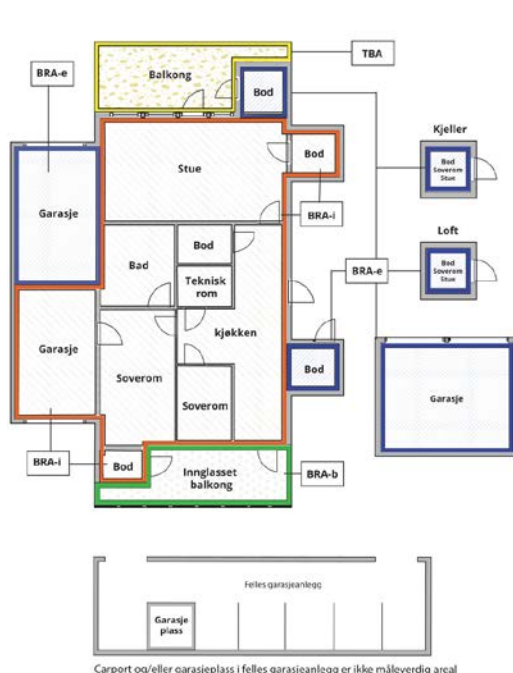
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	59	6		65	
2. Etasje	80			80	22
SUM	139	6			22
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, teknisk rom	Bod	
2. Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod/garderobe i 1.etg, er på godkjente og byggemeldte tegninger utsendt fra kommunen omtalt som bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til selgers egenerklæring / ferdigattest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Frode Kvaløsaeter	Takstingenior

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	546		0	282.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Flintsteinvegen 37

Hjemmelshaver

Tomasgard Sunneva, Kruke Torbjørn Marstein

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Sunneva Tomasgard

Torbjørn Kruke

Boligen

Flintsteinvegen 37

7805 Namsos

5007-18/546/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Inntrengelse av fukt ved gulvet like ved inngangen til uteboden. Har kun sett små mengder og bare når det har vært ekstreme nedbørsmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lokalisert en liten sprekk hvor fukt kan trenge inn og fuget denne.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Har nylig mottatt nabovarsel om planlagt bygging av tomannsbolig like ved huset.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Det ble utført tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med forrige salg av boligen i 2025.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Inntrengelse av fukt ved gulvet like ved inngangen til uteboden. Har kun sett små mengder og bare når det har vært ekstreme nedbørsmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Lokalisert en liten sprekk hvor fukt kan trenge inn og fuget denne.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS

Dato for energimerking

31.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276890

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

301105038

Gårdsnummer

18

Bruksnummer

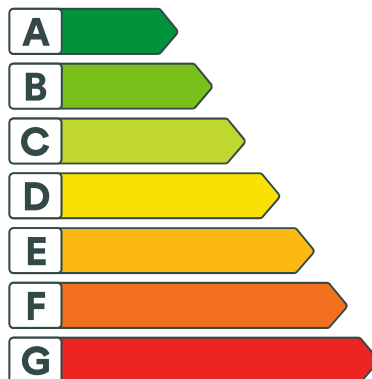
546

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2024

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

145,0 m²

Oppvarmet bruksareal

139,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

112,17 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

125,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 814 kWh



Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Flintsteinvegen 37 - Nabolaget Kleppen/Breivika - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hylla	8 min
Totalt 10 ulike linjer	
Namsos lufthavn	11 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 396 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	6 min 2.2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 164 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 17 klasser	6 min 2.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Namsos lufthavn P1	14 min
--------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

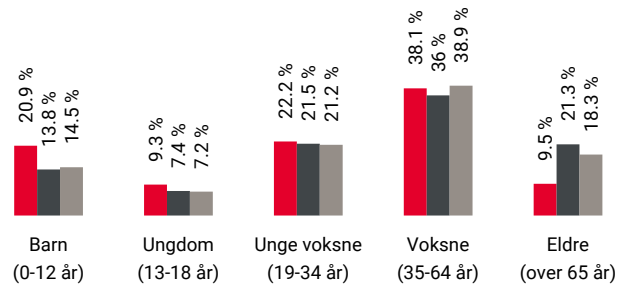
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppen/Breivika	1 260	510
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høknes barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1.1 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 45 barn	13 min 1.1 km
Natur & Idrettsbarnehagen Høknes (1-5 ... 20 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	20 min 1.8 km
Rema 1000 Spillum	5 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



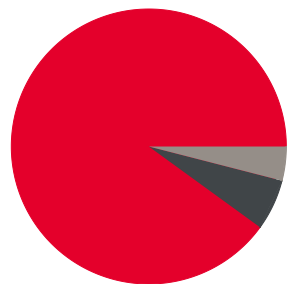
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Olav Duun vgs - gymsal	12 min	🚶
Aktivitetshall	1 km	
⚽ Namsos flerbrukshall	15 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	1.3 km	
🚴 Care Namsos	8 min	🚗
🚴 Træn Namsos	9 min	🚗

Boligmasse



90% enebolig
6% rekkehus
4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

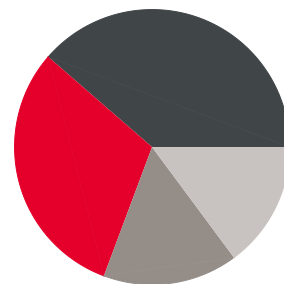
7 min 🚗



Apotek 1 Østre

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
39% 6-12 år
16% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



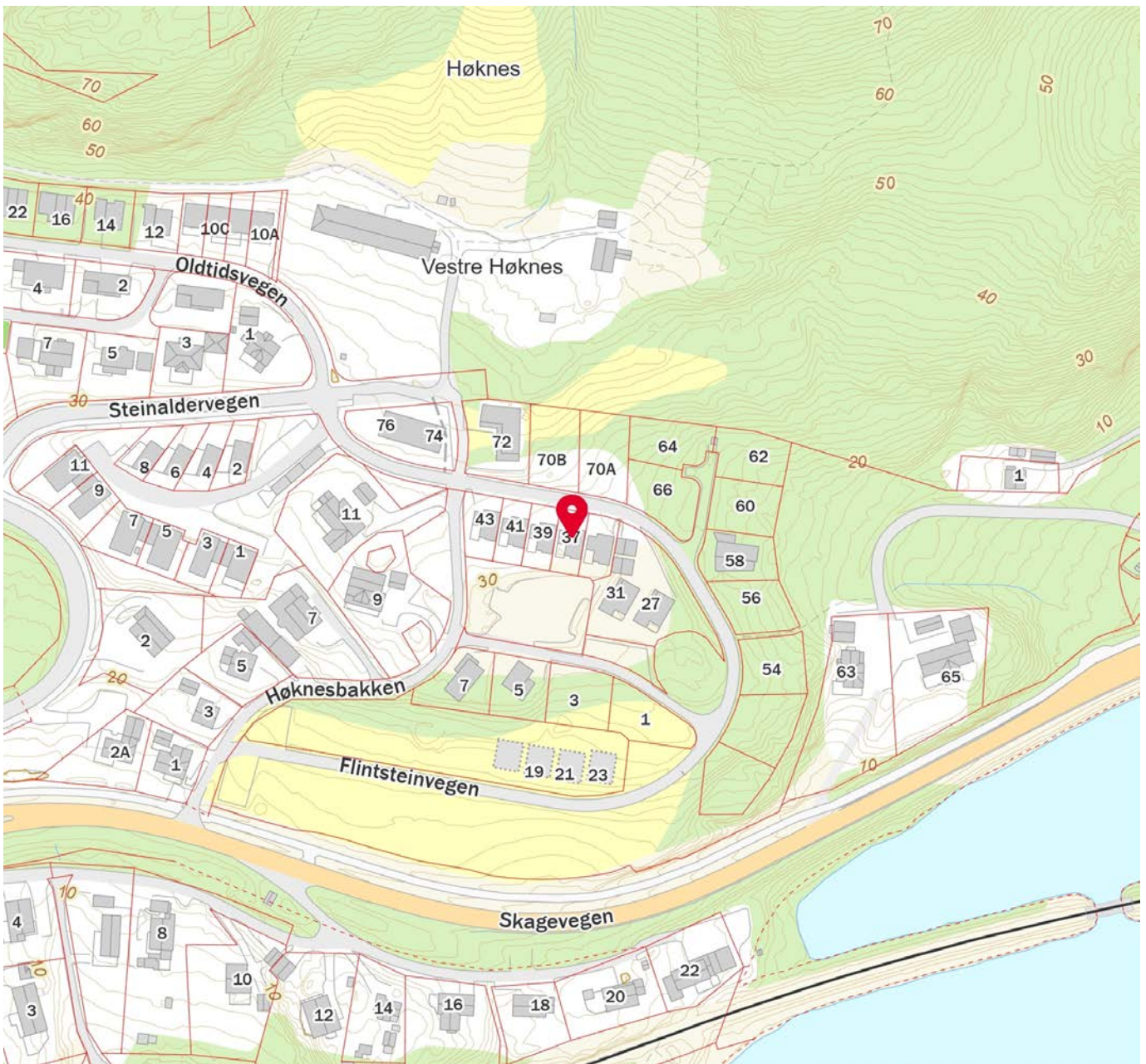
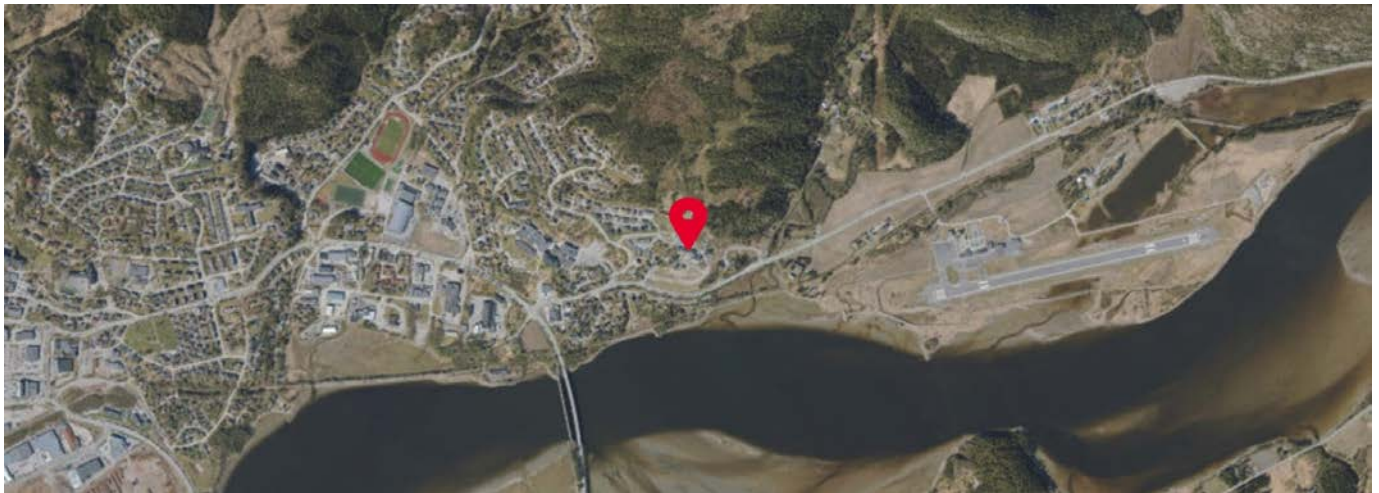
0%

45%

Kleppen/Brevika
Namsos
Norge

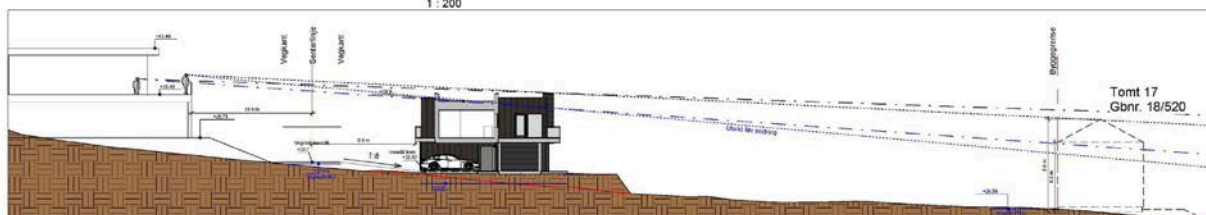
Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Oldtidsvegen 53

1 : 200



Oldtidsvegen 51

1 : 100



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdøkkes forhold som krever det under prosjekteringen.



PLAN 1. ETG
1 : 100

BRA per etasje	
Name	Area
Etg. 1	58.7 m²
Etg. 2	79.5 m²
Totalt	138.2 m²
Areal BYA	
110 m²	



PLAN 2. ETG.
1 : 100

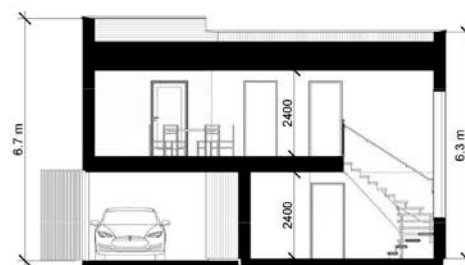
Prosjekt: As-Built		TEGN. PRØVELOP		MÅLESTOKK	
REV	DATE	REVISJON	BNL	1 : 100	
A	19-03-2021	Spesifiserer + Farge kladding	NSR	PROSJEKT: KJEDET BOLIG	
B	19-04-2021	As-built kjede	NSR	ARKISTØR/REL. SE:	
TEKST: Plan 1. og 2. etg.		TEGN. BNL		REV B	
ARKISTØR: Berit N. Lysbeg		DATE: 01.12.2021		TESA NR: A500	



MIDLEIM:	
TEKST: DIN BOLIG EIENDOM AS	G. RIBLAC:
BYGGERE: HØKNESLIA BKS2	KOMMUNE: NAMSOS

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdækkes forhold som krever det under prosjekteringen



Snitt
1 : 100



MEDLEM:	
TYLTAUSHVER:	G. NR/BLAT:
DIN BOLIG EIENDOM AS	*
BYGGEREKLASS:	KOMMUNE:
HØKNESLIA BKS2	NAMSOS

Forskriftene:	
REV.	AS-Bull
19-03-2022	Spesifiserer + Farge kladding
19-04-2025	As-out kjede

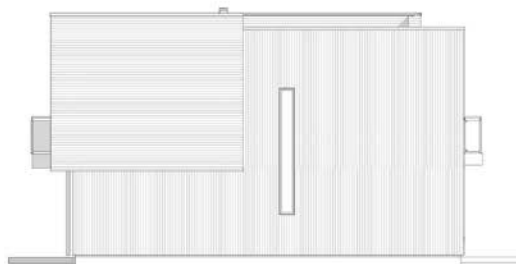
TEGN. PRØVELOP	
Perspektiv og snitt	
PROSJEKT:	
KJEDET BOLIG	
ARKITEXT:	
Berit N. Lysberg	
DATA:	01.12.2021
TEGN:	NSK
REV:	B
TESALNR:	A505

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fortagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdøkes forhold som krever det under prosjekteringen



FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 3
1 : 100



FASADE 4
1 : 100



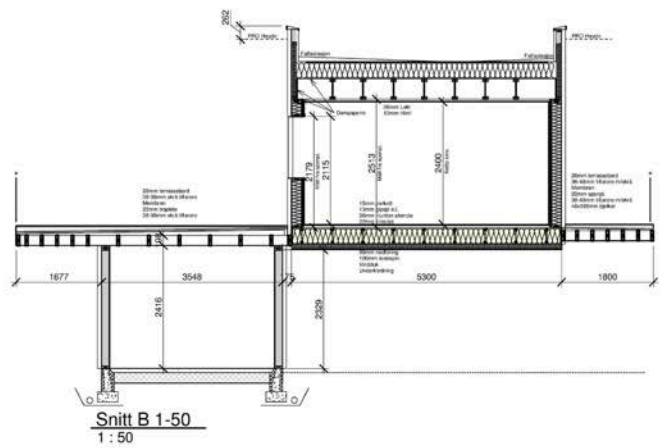
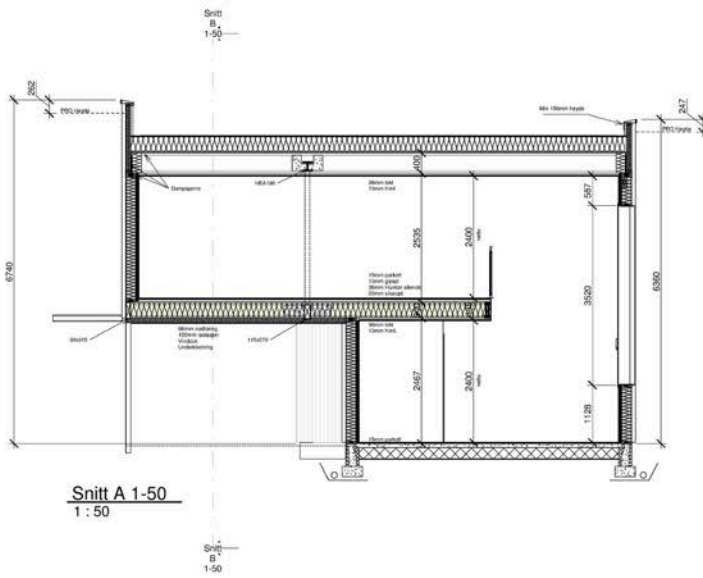
MEDLEM:	
TYLÅRSHAVER:	G. RIBBLAT:
DIN BOLIG EIENDOM AS	*
BYGGEREKLASS:	KOMMUNE:
HØKNESLIA BKS2	NAMSOS

FasadeBene:	
REV	DATE
A	19-03-2021
B	19-04-2021

TEGN. PRØVELOP:	
Fasader	MÅLESTOKK:
PROSJEKT:	1 : 100
KJEDET BOLIG	
ARKITEXT:	ARKIT/DR/REL. BE:
Berit N. Lysberg	A3
DATE:	TEGN. REV. TEGN. NR.
01.12.2021	NSK B A506

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved forslagender som etidighetshaver ikke medvirker i

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen



UTVEKSLER	UTVEKSLER
DIN BOLIG EIENDOM AS	DIN BOLIG
PROJEKT	PROJEKT
HOKNESLIA BKS2	NAMSOS

PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT

PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT
PROJEKT	PROJEKT



ARKPLAN AS
Postboks 172
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2022/121-51		Britt Frantzen	91796252	24.09.2024

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr:
463/24

Behandlet i:
Delegert vedtak eByggesak

Byggested:	Flintsteinvegen 37, 39, 41 og 43, 7805 Namsos	Gnr/Bnr:	18/546, 18/545, 18/544 og 18/543
Tiltakshaver:	DIN BOLIG EIENDOMSUTVIKLING AS	Adresse:	Nordbergshaugvegen 10, 7655 VERDAL
Ansvarlig søker:	ARKPLAN AS	Adresse:	Postboks 172, 7801 NAMSOS
Tiltakets art:	4 boliger i rekke		

Tillatelse til tiltak er gitt 24.5.2022.

Midlertidig brukstillatelse for 18/543 og 18/544 ble gitt den 19.6.2023.

Midlertidig brukstillatelse for 18/545 ble gitt den 19.9.2023

Midlertidig brukstillatelse for 18/546 ble gitt den 1.12.2023

Søknad om ferdigattest er mottatt 24.09.2024.

Søknaden er vedlagt; sluttrapport avfall og oppdatert gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Oppgi vår referanse / saksnummer ved kontakt i saken.

Hilsen

Britt Frantzen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere

DIN BOLIG EIENDOMSUTVIKLING AS	Nordbergshaugvegen 10	7655 VERDAL
-----------------------------------	--------------------------	-------------

Interne kopimottakere

Marita Fjær	Økonomi
Tomas Haugum	Kommunalteknikk


Doknr.: 812222 Tinglyst: 22.07.2022
STATENS KARTVERK

Returneres til:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Postboks 6054 Torgarden
7434 Trondheim

skjøte¹⁾

Ref. nr.: 53220136
Tgl. ref.:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾							
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Ideell andel	
5007	Namsos	18	529/530			1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten			☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser			☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel 1/1		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven §3-4 annet ledd bokstav d			☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhets:							
☐ 1: Bebyggd ☒ 2: Ubebyggd							
Bruk av grunn:							
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet							
Type Bolig:							
☐ FB Frittligg. Enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet							

2. Kjøpesum	
kr. 4 100 000,- firemillioner etthundretusen	Utløst til salgs på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetning	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
891 2 [redacted]	Høknes Eiendom AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
921 0 [redacted]	DIN BOLIG EIENDOMSUTVIKLING AS	☐ Ja ☐ Nei	1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Pliktig medlemskap i områdets velforening.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Vi bekrefter at nærværende
gjenpart er identisk med
originalen
EiendomsMegler 1
Midt-Norge AS

Kan tinglyses
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 23 tredje ledd i lov av 16.06.2017 nr 65 (utdrag): Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen eiendom som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen	
9. Underskrift og bekreftelser	
Sted, dato <i>Namsos 11/7 - 22</i>	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Lars H. Høll</i>	Høknes Eiendom AS Ivar Andreas Sellæg Asbøll
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>[Signature]</i>	Hanne Lysberg Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF Eiendomsmegler 1 MIDT-NORGE
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver¹⁾
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrift og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato <i>Namsos 11/7-22</i>	
Hjemmelshavers underskrift <i>Ivar A. Sellæg</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Ivar Andreas Sellæg Asbøll
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer) 310567 [redacted]
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver Hanne Lysberg Fagansvarlig Eiendomsmegler MNEF Eiendomsmegler 1
Adresse	
2. vitneunderskrift <i>[Signature]</i>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

- Noter:
- Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
 - Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
 - Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgs-verdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
 - Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
 - Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
 - Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepålegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
 - Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller ektefellesamtykke.
 - Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Vi bekrefter at påfølgende
gjenpart er identisk med
originalen
Eiendomsmegler
MNEF



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 546

Adresse: Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706260026

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5455
Avløp		7305
Renovasjon		6409
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	12203

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	03.11.2025	243

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 4 470 000,-.

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 grøvearbeider 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.

Velforeningsavgift per ☐ Mnd ☐ Kvartal ☐ Halvår ☒ Årlig		Kr 500,-	Forfaller:
Inkluderer:		Er det planlagt endringer av avgiften?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny avgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, beløp kr	Kontonummer for betaling:
Er det fellesgjeld i velforeningen?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hva er eiendommens andel fellesgjeld?	
Velforeningens långiver(e):	Saldo:	Nedbet.dato:	Rentesats: Avdrag: Bet. f.o.m.:
1			
2			
Betaler velforeningen avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Har velforeningen vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, har denne eiendommen benyttet seg av ordningen? ☐ Ja ☐ Nei
Tas det et gebyr for eierskiftet?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr Kontonummer for betaling:

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	546	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS						
Dato:	05.03.2025	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:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert		

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg



Utarbeidet Av	
Firmanavn	NTE Elektro AS
Kontaktperson:	Kjell Ivar Kjærstad
Adresse	Sjøfartsgata 3
Postnr/Sted:	7736 Steinkjer
Telefon	07400
E-post	kundeservice.elektro@nte.no
Organisasjonsnr.	992090006
Elvirksomhets-ID	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	LOPEN PETER
Kontaktperson	
Adresse	FLINTSTEINVEGEN 73
Postnr/Sted:	7805 NAMSOS
Telefon:	47148442
E-post	lopen.peter@gmail.com
Kundennummer:	7038781
Ordrenummer	625932

Anlegg				
☒ Mindre utvidelse	☐ Nyanlegg	☐ Større utvidelse	☐ Ombygging / rehabilitering	☐ Vedlikehold
Anleggsadresse		Matrikkel	Boligmappe nr	
FLINTSTEINVEGEN 73 , 7805 NAMSOS				
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer	
18.03.2024	05.04.2024	05.04.2024		
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)		Type installasjon	
FEL	NEK 400:2022		Bolighus	
☐ Prosjektering		☒ Utførelse		

Beskrivelse

Det er blitt koblet til 7 persienner, to av disse er plassert i andre etasje foran stue, den ene ble tilkoblet ved hjelp av stige, persiennen for det store vinduet ble koblet til ved hjelp av lift. Det ble tilkoblet 3 persienner fra terrasse, der den ene gikk til kjøkken og to andre gikk foran vinduer til stuen. det ble også koblet til to persienner nede som hører til soverom. Tilkoblingssted var bokser som var gjort klare til dette. En del av disse hadde litt fukt i seg så det ble tatt på hull siden det rant ut av noen av boksene som var montert av tidligere firma.

Erklæring		
Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.		
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:		
☐ Boligmappe.no	☐ E-post	☒ Per post
Kommentar		

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Kjell Kristian Solli
Dato:	05.04.2024
Signatur:	

**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 17.03.26

Gnr.:	18	Bnr.:	546	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS							

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.11.2025.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2028.
(med forbehold om endringer)

Pris pr år for feiing/tilsyn er kr. 539,-, faktureres på faktura for kommunale avgifter.

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 546

Adresse: Flintsteinvegen 37, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706250020

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 546	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	411 Hylla-Breivika-Husmyra 2
Veiadresse:	Flintsteinvegen 37, gatenr 3810	Valgkrets:	1 Namsos
	7805 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	20.06.2023	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.2023	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	282,3 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	17.10.2023	Avgiver	5007/18/85	-1 460,0
	Matrikkelført:	18.10.2023	Berørt	5007/18/1	0,0
			Berørt	5007/18/529	0,0
			Berørt	5007/18/530	0,0
			Berørt	5007/18/543	0,0
			Berørt	5007/18/544	0,0
			Berørt	5007/18/545	0,0
			Berørt	5007/18/546	0,0
			Berørt	5007/18/547	0,0
			Mottaker	5007/18/550	1 460,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.06.2023	Avgiver	5007/18/529	-282,3
	Matrikkelført:	06.06.2023	Berørt	5007/18/85	0,0
			Berørt	5007/18/545	0,0
			Mottaker	5007/18/546	282,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.06.2023	Avgiver	5007/18/529	-303,8
	Matrikkelført:	06.06.2023	Berørt	5007/18/85	0,0
			Berørt	5007/18/546	0,0
			Mottaker	5007/18/547	303,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Flintsteinvegen 37	Bolig	138,5	Kjøkken	5	3	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	111,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	138,5	Igangset.till.:	24.05.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	24.09.2024
Oppvarming:		BRA totalt:	138,5	Midl. brukstil.:	01.12.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301105038			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		58,5		58,5		58,5		58,5
H02			80,0		80,0		80,0		80,0

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

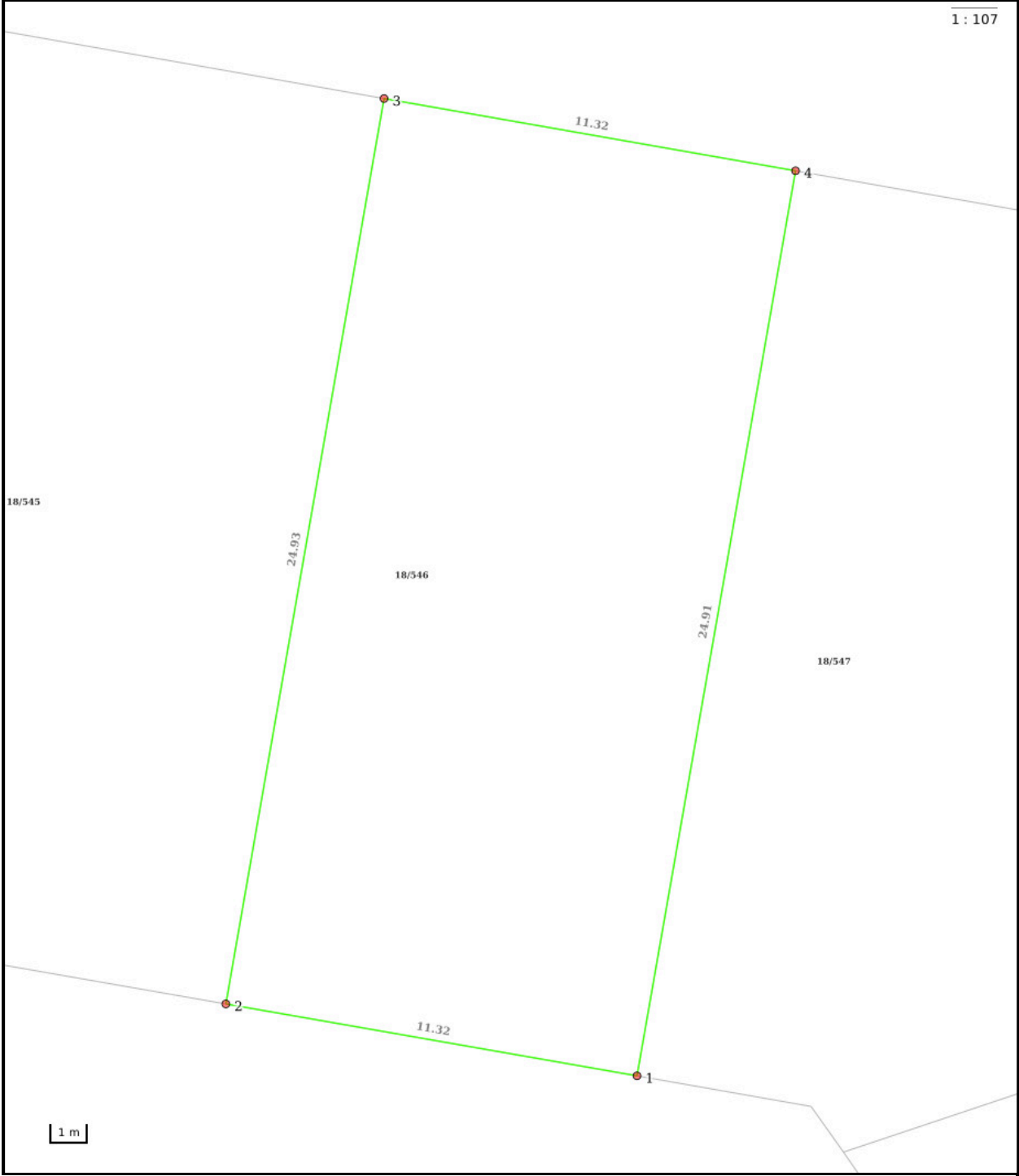
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

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 |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

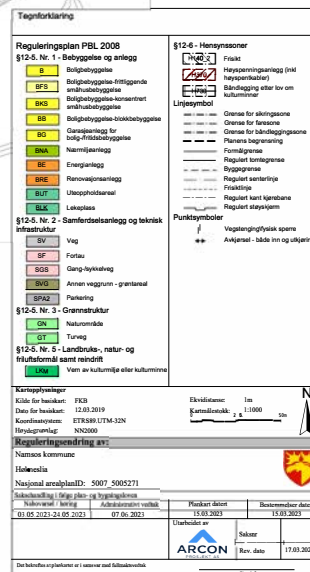
Areal og koordinater

Areal: 282,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 064,49	622 691,88	11,32m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 152 065,38	622 680,59	24,93m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 152 090,23	622 682,55	11,32m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 152 089,33	622 693,84	24,91m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Frøde Båtnes
Frøde Båtnes
ordfører



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

HØKNESLIA

Detaljregulering

Plan id: 5005271

Bestemmelsene er datert:	17.03.2023
--------------------------	------------

Dato for vedtak i utvalg for plan:	07.06.2023
------------------------------------	------------

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrensen.

2 Reguleringsformål, jf. Plan og bygningsloven § 12-5

2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5. Nr. 1):

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Boligbebyggelse – Bolig (B)
Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
Nærmiljøanlegg (BNA)
Energianlegg (BE)
Renovasjonsanlegg (BRE)
Lekeplass (BLK)

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr. 2):

Veg (SV)
Fortau (SF)
Gang-/ sykkelveg (SGS)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Parkering (SPA)

- 2.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5. Nr.3):**
 Naturområde – grønnstruktur (GN)
- 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl §12-5. Nr.5):**
 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)
- 3 Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6):**
 Frisikt (H140)
 Høyspenningsanlegg (H370)
 Kulturminner (H730)
- 4 Rekkefølgebestemmelser**
- 4.1 Veier**
 Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres.
 Før ferdigattest kan gis på bolig skal hovedadkomstvei fram til den aktuelle boligen ferdigstilles i tråd med plan og med fast dekke.
 Avkjørsler til Skagevegen skal utformes i henhold til veinormer fra Statens vegvesen.
- 4.2 Sanering av eksisterende adkomstvei**
 Før område B2 og BBB1 kan bebygges skal dagens adkomst og annen veiføring til eiendom 18/184 og 18/185 saneres.
- 4.3 Lekeplasser**
 Før ferdigattest på boliger kan gis skal lekeplass være opparbeidet innenfor en avstand på 250m fra det aktuelle boligbygget.
- 4.4 Nærmiljøanlegg**
 Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy innenfor område BBB1, BFS4, BFS5, B1 og BKS3 kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot Fylkesvei 17 ferdigstilles.
 Før ferdigattest for boliger innenfor områdene BFS3, BKS2, BFS5 og B1 kan gis skal Nærmiljøanlegg f_BNA ferdigstilles.
- 4.5 Støyskjerming**
 Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy, over 55 dB (område BKS3, BFS4 og BBB1) kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot fylkesvei ferdigstilles for boliger. Ny bebyggelse skal tilfredsstille krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 tabell 3 og klasse C i NS8175.
- 4.6 Ivaretagelse av eksisterende matjord**
 Matjord på arealene som omdisponeres skal brukes til jordbruksformål i nærområdet.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den}=55\text{dB}$. I områder som ligger støyutsatt (over 55 dB) skal det gjennomføres avbøtende tiltak. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og utearealer for boliger.

5.2 Boligkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- A. Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha én stille side (<55 dB).
- B. Minst ett soverom pr. boenhet skal vende mot stille side.
- C. Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T1442/2016. (55 dB).

5.3 Anleggsvirksomhet

Under bygge- og anleggsarbeidet må de delene av området som er ferdigstilt, sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

5.4 Geoteknikk

Før byggetillatelse kan gis skal stabilitet i grunn ved etablering av veier, ledningsanlegg og opparbeidelse tomter, samt fundamentering av boligenheter dokumenteres iht. geotekniske rapporter fra Multiconsult AS nr. 415469-001 og 415469-002 datert 28.08.2012.

5.5 Overvann

Det skal utarbeides et overvannsnotat som leveres med søknad om tiltak.

5.6 Naturmangfold og fremmede arter

Miljøkvalitetene for Høknestia må ivaretas gjennom utbygging. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes.

5.7 Parkering

Krav til parkering inngår i BYA på egen tomt eller områder avsatt til parkering i plankartet (f_SPA).

Følgende krav til parkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha min. 1 og maks. 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Boenhet for utleie skal ha maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet.
- Parkering i garasje på egen tomt regnes som 1 parkeringsplass.
- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha maks. 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60m² og maks. 2 parkeringsplasser for boenhet over 60m².
- For blokkbebyggelse tillattes parkering i kjeller- eller 1. etasje.
- Min. 1 sykkelparkering pr. boenhet

- 5.8 Renovasjon (f_BRE1 – f_BRE4)
Løsninger for renovasjon skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av MNA innenfor arealer avsatt formålet i plankartet. På disse områdene skal det tilrettelegges for kildesortering.
- 5.9 Uteoppholdsareal (MUA)
Det skal sikres felles uteoppholdsareal på min. 25m² pr. boenhet som skal opparbeides og tilrettelegges for lek og opphold.
- 5.10 Teknisk Infrastruktur
Arbeid med etablering av teknisk infrastruktur kan iverksettes når plan for veg-, vann- og avløpsanlegg er godkjent av Namsos kommune. Ferdigattest for det enkelte bygg kan ikke gis før nødvendig planlagt infrastruktur er ferdigstilt i tråd med plan.
- 5.11 Overflatevann
Før utbygging av planområdet skal VA-anlegg være ferdig prosjektert i tråd med plan godkjent av Namsos kommune.
- 5.12 Kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.
- 5.13 Byggesøknad
Før iverksettelse av tiltak skal byggesøknad med situasjonsplan forelegges Namsos kommune. Situasjonsplan skal vise tiltakets plassering, byggehøyde, møneretning og fasade, avgrensing av tomter, avsatt parkering og evt. fellesareal.
Planen skal vise terrengplanering og eventuell(e) forstøtningsmur(er) med angitt høyde der naturlige terrenggitte forutsetninger krever dette. Ved byggesøknaden skal terrengsnitt som viser høydeplassering av bebyggelse på planlagt planert terreng, terrengjusteringer og eventuelle støttemurer vedlegges søknaden.
- 5.14 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteopphold og lekeplass. Alle bygninger der det er krav om heis skal ha adkomst som er universelt utformet.
- 5.15 Byggegrenser
Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet og minimum 4 meter fra fradelt tomts nabogrense. For utbygging nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det være skriftlig samtykke fra berørt nabo som leveres med byggesøknad.
Garasjer og boder tillates plassert inntil 1m fra tomtengrense.

5.16 Bebyggelse og estetikk

Arealer skal beregnes ut ifra retningslinjer gitt i Norsk Standard NS 3940.

Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Namsos kommune. Farge på tak skal være mørk eller jordfarget, og ikke reflekterende.

5.17 Fellesbestemmelser- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5):

Det tillattes frittliggende enebolig eller eneboliger i kjede.

- Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.
- Etasjer: Det tillattes enebolig inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.
- Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 8 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for flatt tak, 8 meter for pulttak og 6 meter for saltak.
- Garasje: Tillattes frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.18 Fellesbestemmelser- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3):

- Takform: bebyggelsen tillattes oppført med pulttak eller flatt tak.
- Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.
- Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt høyeste gesimshøyde er 9m.
- Garasje: Tillattes frittliggende eller sammenbygd med bolig. Det tillattes gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.19 Boenheter for utleie

Det tillates etablert boenheter for utleie. Utleiedel som oppfyller vilkårene for boenhet, etter byggesaksforskriftens § 2-2, medregnes i kravet til antall boenheter innenfor planen.

5.20 Radioteknikk

Det stilles krav til radiotekniske vurderinger grunnet flysikkerhet.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS1 skal det være minimum 14 boenheter.

6.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS2 skal det være minimum 12 boenheter.

6.3 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS3 skal det være minimum 1 boenhet.

6.4 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS4)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS4 skal det være minimum 7 boenheter.

6.5 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS5)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS5 skal det være minimum 4 boenheter.

6.6 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

Bebyggelse

I området BKS1 skal det oppføres enebolig, tomannsbolig, rekke- eller kjedehus.

Utnyttingsgrad

Felt BKS1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS1 reguleres det for minimum 10 boenheter.

6.7 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)**

Bebyggelse

I området BKS2 skal det oppføres enebolig i kjede, rekkehus eller flermannsbolig.

Utnyttingsgrad

Felt BKS2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS2 reguleres det for minimum 9 boenheter.

6.8 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS3)**

Bebyggelse

I området BKS3 skal det oppføres flermannsbolig eller rekkehus.

Utnyttingsgrad

Felt BKS3 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS3 reguleres det for minimum 24 boenheter.

6.9 **Boligbebyggelse – (B1)**

I område B1 tillates det oppført enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, rekke- og kjedehus inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan det underbygges med sokkeletasje.

Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 8,5 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for flatt tak, 8 meter for pulttak og 6 meter for saltak.

Garasje: Det tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgrad

Felt B1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B1 reguleres det for minimum 12 boenheter.

6.10 **Boligbebyggelse – (B2)**

I område B2 tillates det oppført enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, rekke- og kjedehus inntil 3 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan det underbygges med sokkeletasje.

Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 10,5 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter for flatt tak og pulttak, og 8,5 meter for saltak.

Garasje: Det tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgrad

Felt B2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B2 reguleres det for minimum 6 boenheter.

6.11 **Boligbebyggelse – (B3)**

I område B3 tillates det oppført enebolig, tomannsbolig, flermannsbolig, rekke- og kjedehus inntil 3 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan det underbygges med sokkeletasje.

Takform: Bebyggelse tillates oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimal mønehøyde er 9,5 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 9,5 meter for flatt tak og pulttak, og 8,5 meter for saltak.

Garasje: Det tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B3 skal det være minimum 7 boenheter.

6.12 **Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1)**

Bebyggelse

I område BBB1 skal det oppføres blokkbebyggelse og flermannsboliger. Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terrenggitte forutsetninger tillater dette.

Utnyttingsgrad

Felt BBB1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 70% BYA

Antall boenheter

Innenfor felt BBB1 reguleres det for minimum 35 boenheter.

Takform

Bebyggelse skal ha grønt tak, flatt tak eller pulttak.

Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planer terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 11 meter. Ok gulv lavere en kote +3,2m (NN2000) må sikres mot flom.

Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terreng og grunnforhold tillater dette.

6.13 **Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG1)**

Bebyggelse

Innenfor formålet tillates oppføring av garasjer.

Utnyttingsgrad

Utnyttelsesgraden for BG1 er angitt som maks % bebygd areal (%BYA) til 100%.

Byggehøyder

Maksimal mønehøyde tillates inntil 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

7 Nærmiljøanlegg (f_BNA1)

Området er regulert til felles nærmiljøanlegg for alle beboere innenfor planområdet. Nærmiljøanlegget skal gis en attraktiv utforming med gode lys- og solforhold, i tillegg til å utformes med hensyn til tilgjengelighet. Arealet skal tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper, samt skjermes mot trafikk, støy og annen miljøbelastning.

7.1 **Energianlegg (o_BE1)**

Plassering av trafokiosk er vist på plankartet. Det skal være en sikkerhetsavstand til andre bygninger på 5 m (Hensynssone H370) hvis det ikke gjøres branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 **Veg (o_SV1 – o_SV5, f_SV6 – f_SV9 og SV9)**

Offentlige kjøreveger på planområdet (o_SV1 – o_SV5) skal opparbeides med fast dekke, og ha bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Felles adkomstveg f_SV1 er felles for boliger i område BFS1 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS2 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles adkomstveg f_SV8 er felles for boliger i område BKS5 som har regulert adkomst fra denne vegen. Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS3 og B1, som har regulert adkomst fra denne veien.

Veg SVG8 er ny privat adkomst vei til eiendom 18/200/18 nord for planområdets østlige side og vil fungere som denne eiendommens tilkomst til o_SV4.

8.2 **Fortau (o_SF1 – o_SF3)**

Formålet er regulert til fortau. Innenfor dette formålet skal det opparbeides fortau iht. detaljplan godkjent av Namsos kommune. Fortau skal ha fast dekke og være fysisk adskilt fra vegarealet.

8.3 **Gang/-sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS5)**

Gang og sykkelveg skal opparbeides med komprimert grus eller asfalt i tråd med bredder angitt i plankartet.

8.4 Parkering (f_SPA1 – f_SPA6)

Formålet er avsatt løsninger for felles parkering. Plasser for parkering skal opparbeides med fast dekke.

f_SPA1 er felles for eiendommer på BKS1.

f_SPA2 er felles for eiendommer på BFS2.

f_SPA3 er felles for eiendommer på B1.

f_SPA4- f_SPA6 er felles for eiendom BKS3.

8.5 Vegbom

Vegbom på oSV3 skal normalt holdes stengt. Bommen kan åpnes for trafikk i tilfeller der større kjøretøy må trafikkere boligområdet.

9 **Grønnstruktur**

9.1 Naturområde (GN1 – GN6)

I formålene regulert til naturområde i planen skal eksisterende vegetasjon bevares så langt dette er praktisk mulig.

10 **Landbruk-, natur- og friluftsområder**

10.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Område LKM er båndlagt etter kulturminneloven, kml. Innenfor LKM finnes det en gravhaug under dagens markoverflate, id. 157808. Kulturminnet er automatisk freda, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kml §§ 3 og 8. Evt. tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kml §§ 3 og 8.

11 **Hensynssoner i reguleringsplan**

11.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

11.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabel (H370)

Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko for eksempelvis brann innenfor grensen for hensynsone H370. Sikkerhetsavstand til trafo er 5 m. Denne avstanden skal overholdes ved utbygging i tilknytning til trafoanlegg, så langt det ikke gjøres konkrete branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Registrert kulturminne på planområdet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres området til hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg eller skilt av noe slag i området.

Namsos kommune 07.06.2023

Rev.: 17.03.2023

Rev.: 09.04.2021

Rev.: 25.10.2012

Utarbeidet av:
Arcon Prosjekt AS



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr. <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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: Flintsteinvegen 37
7805 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre