



aktiv.

Namdalsvegen 8, 7804 NAMSØS

**Svenskbyen | Enebolig med 3
soverom | Bad fra 2019 | Flat og
romslig 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 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 43 849,-
Total ink omk.: Kr 1 693 849,-
Årlig festeavgift: Kr 1 209,-
Selger: Else Marie Smevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1941
BRA-i/BRA Total 133/133 kvm
Tomtstr.: 403 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 657
Oppdragsnr.: 1706260001

Din nye bolig?

Sentrumsnær beliggenhet i veletablert boligområde med gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, nærbutikk og sentrum.

Boligen har bad som er renoverert i 2019 og ellers har boligen standard fra 90-tallet. Det er noe behov for oppgradering både innvendig og utvendig.

Flat og romslig tomt med muligheter.

Inneholder:

1. Etasje: Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bod.
 2. Etasje: Gang, 3 soverom, bad, 2 boder.
- Kjeller: 3 boder.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	59
Energiattest	65
Nabolagsprofil	70
Tinglyst festekontrakt	73
Opplysninger fra grunneier	77
Kommunale avgifter	79
Kommunal tilknytning	80
El-opplysninger fra Tensio	81
Opplysninger pipe/ildsted	82
Matrikkelkart og -rapport	83
Tinglyst erklæring	89
Situasjonskart	90
Reguleringskart	93
Reguleringsbestemmelser	94
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA totalt: 133 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 kvm 3 boder.

1. etasje

BRA-i: 49 kvm Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bod.

2. etasje

BRA-i: 46 kvm Gang, 3 soverom, bad, 2 boder.

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

Festet

Tomtestørrelse

403 kvm

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Hildrum Eiendom AS

Årlig festeavgift: kr. 1 209,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2030

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten er uoppsigelig fra grunneiers side.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 1 209,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 209

Festekontrakt datert

05.02.1941.

Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet i veletablert boligområde med gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, nærbutikk og sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra kommunal vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 0.4 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 0.5 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 0.7 km

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 0.3 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.1 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 3 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.4 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 0.6 km

Olav Duun videregående skole 1.3 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er dekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekking over vindfang er av papp.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast og metall. (Beslag og utstyr på tak er ikke kontrollert / vurdert pga. snø).

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til loftet er via en luke på gang uten fast stigeanordning.

Takkonstruksjon/Loft - 2:

Takkonstruksjonen over vindfang er et flatt tak.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer har koblede glass fra

byggeår.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Rom Under Terreng:

Etasjen har gulv i betong. Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er løs maling med krakelerte overflater / slitt overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget over bad og loftsluke, noe som indikerer luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og loftet.

Ingen skadelig fukt målt i fuktmerker rundt pipe.

Det er tegn aktivitet etter skadedyr / mus ved pipe, kun i beskjedent omfang.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Pipe og ildsted:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er krakelert maling / løs maling på gulv og vegger.

Innvendige trapper - 2:

Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Det er opptrekk av fukt i trappevanger som er i kontakt med kjellergulv og grunnmur.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er slark / slitasje i dørvidere.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det registreres bevegelser i våtromsplater, innvendige hjørnelister ved trykkbelastning.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er misfarget belegg / svimerker under baderomsinnredningen. Lokalt fall til sluk under badekar var ikke mulig og kontrollere under befaringen.

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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon:

Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er lett trapping / svelling i plasteskjøter i benkeplate ved vask.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

Varmesentral:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

Det er på innvendige og utvendige overflater løs / krakelert maling.

Andre tomteforhold:

Det registreres høy slitasje, dårlig tilstand.

TG3

Dører:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er skade i kjøkkenventilator.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft - 2:

Takkonstruksjonen over vindfang er et flatt tak. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Utvendige trapper:

Det er montert en trapp i strekkmetall foran hovedytterdør. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Krypkjeller:

Bygningen er kjellerløs / har krypkjeller under vindfang. Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Terrengforhold:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av boligen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 27.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Det var en vannskade før jul 2018, vann kom ned tak kjøkken. Dette ble ordnet av gjensidige forsikring som benyttet seg av fotskjellig firma. Bad fetdig vår 2019 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Recover hadde ansvaret for prosessen og hentet inn forskjellige firma.

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

Yttergang er det lekkasje fra tak.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer byttet av eier selv for mange år siden. Husker ikke årstall. Ca 20 år+.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Det er tettet igjen i kjeller og der kan det komme litt vann, hvis det regner mye.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Kjøkkenvifte er løs

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kjeller:

3 boder.

1. Etasje:

Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bod.

2. Etasje:

Gang, 3 soverom, bad, 2 boder.

Standard

Kjeller:

Bod 1: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Stubbloft i himling. Bereder.

Bod 2: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Bod 3: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Takess i himling.

1. etasje:

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

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

Stue: Belegg på gulv, malt panel og tapet på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe.

Kjøkken: Belegg på gulv, panel og tapet på vegger. Takess og downlights i himling.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin.

Trapprom: Støpt gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Bod: Tregulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

2. etasje:

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

Soverom 1: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, panel og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, badekar og veggmontert wc.

Bod 1: Teppe på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Teppe på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 27.02.2026. 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

Kun hvitevare i boligen under visning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber fra NTE / Altibox i boligen.

Parkering

Parkering på gårdsplass.

Diverse

Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort etter visning. Kjøpers ansvar og kostnad.

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
- 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, varmepumpe og ved.

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

Namsos kommune opplyser følgende:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 27.04.2022.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2026. (med forbehold om endringer)

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 10.06.2025 - ingen merknad.

Energimerke

F

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 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 209 (Transportgebyr bortfester)

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

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

43 849 (Omkostninger totalt)

60 749 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 549 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 693 849 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 710 749 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 713 549 (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 25 460 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift 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 573 267 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 293 067 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en oppdatert modell for beregningen av formuesverdi for primærbolig. Modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner og skal benyttes fra inntektsåret 2026. Formuesverdien innhentes i dag i de fleste tilfeller via Skatteetatens attestløsning i Altinn, en løsning som riktignok skal avvikles og inntil videre erstattes med Skatteetatens boligkalkulator. Den nye beregningsmodellen gir betydelig høyere formuesverdi for eiendom over 10 millioner kroner, og medfører en kraftig skatteøkning for en rekke skattebetalere. Endringen gjelder fra og med skatteåret 2026.

Det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret. Kjøper påtar seg risikoen for en eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud 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 65, bruksnummer 657 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:

5007/65/657:

12.02.1941 - Dokumentnr: 167 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT KR 48 KAN OVERDRAS/FRAMLEIES

UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/ UMLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

UOPPSIGELIG

Akt bnr.649.

22.09.1971 - Dokumentnr: 4937 - Erklæring/avtale

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

Vegvesenets betingelser vedtatt

06.11.1940 - Dokumentnr: 901154 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 210592 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:657

01.01.2020 - Dokumentnr: 579510 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:657

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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 med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse

7 000 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 500 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
19 000 Utlegg tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 107 175

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag opp til kr 25 000,- pluss utlegg.

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

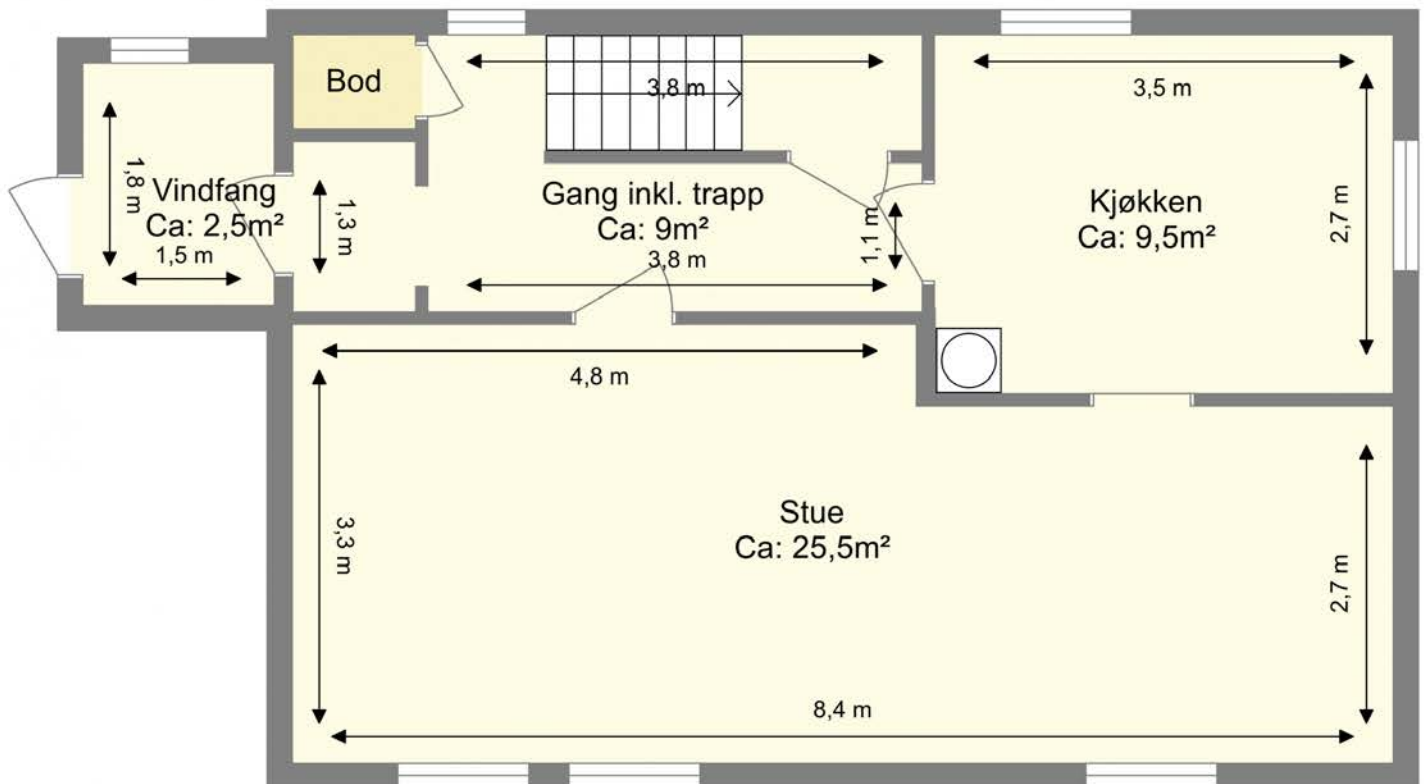
Salgsoppgavedato

27.03.2026



Namdalsvegen 8

1. Etasje



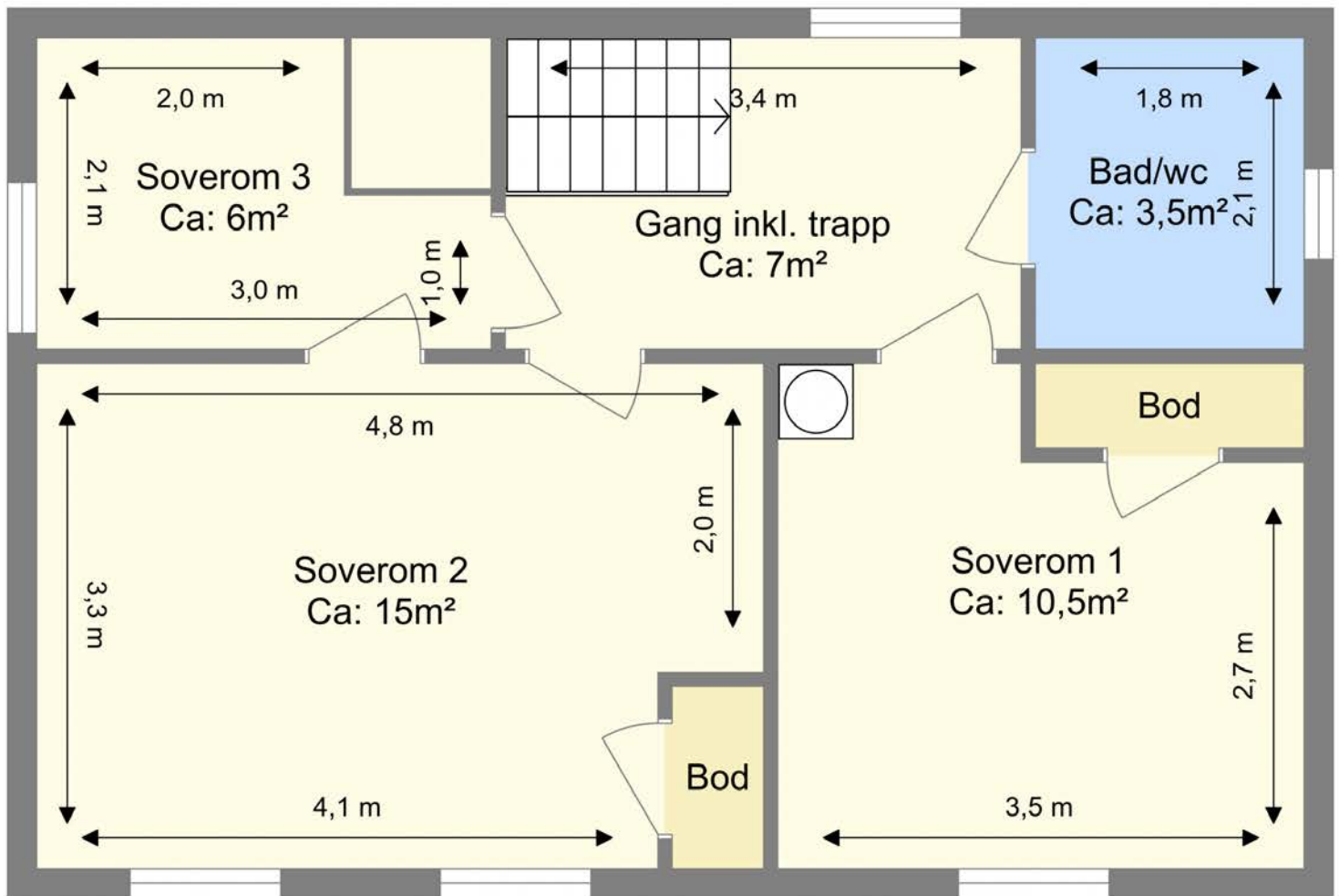






Namdalsvegen 8

2. Etasje



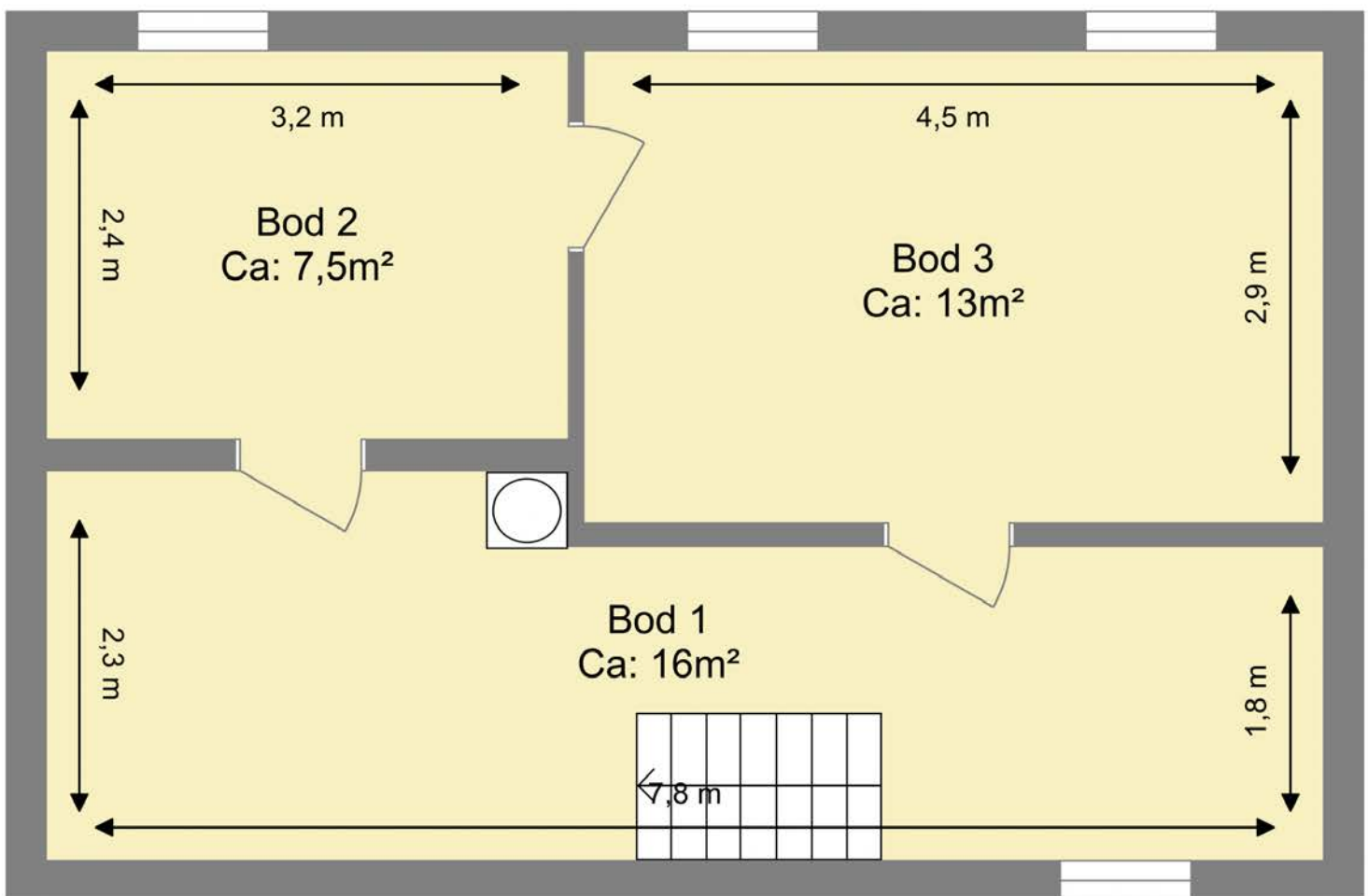








Namdalsvegen 8 Kjeller





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



Namdalsvegen 8 , 7804 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 65, bnr. 657

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 19224-1366

Referansenummer: XX6603

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: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Takrenner og nedløp i plast og metall. (Beslag og utstyr på tak er ikke kontrollert / vurdert pga. snø).
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til loftet er via en luke på gang uten fast stigeanordning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer har koblede glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.
Det er montert en trapp i strekkmetall foran hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malt tapet, trepanel, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og himlingsplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.
Etasjen har gulv i betong. Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen er kjellerløs / har krypkjeller under vindfang.
Boligen har lakkert tretrapp til 2.etg.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot badekar er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen gulvet til toppen av oppbrett gulvbelegg er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Det er besiktiget i rørskap. Hovedtyngden er fra 2001 - 2019.
Det er avløpsrør av plast fra 2001 og 2021.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Sikringskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.
Utvendig gjerde i malt tre. Utvendig hagebod i tilknytning til bolig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

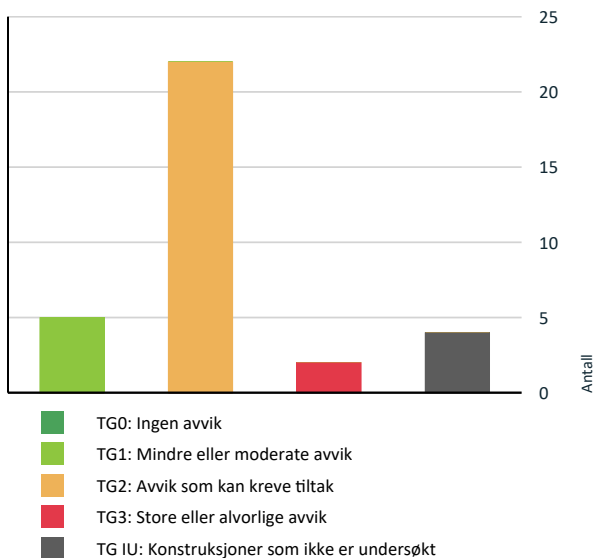
[Gå til side](#)

Enebolig

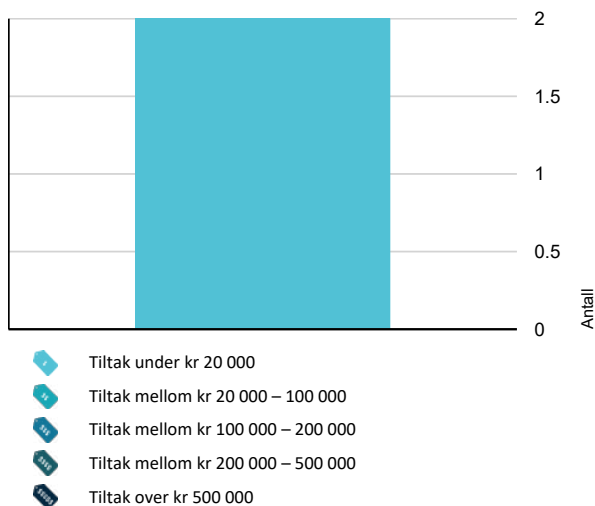
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1941

Kommentar

Matrikkelrapport

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1991	Modernisering	Utskiftinger av vinduer i 1.etg og 2.etg.
2001	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning i ca: 2001.
2015	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.
2021	Modernisering	Oppussing av bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taktekking over vindfang er av papp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast og metall. (Beslag og utstyr på tak er ikke kontrollert / vurdert pga. snø).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er løs maling med krakelerte overflater / slitt overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.

Ifb. med utskiftninger av vinduer vil det være påregnelig med utskiftninger av kledning / fasade.

Avstand mellom kledning og terrenget bør økes i de aktuelle områdene.



Kledningen er stedvis ført helt ned til terrenget, noe som gir økt risiko for Værslitt kledning / fuktopptrekk i endeved. skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til loftet er via en luke på gang uten fast stigeanordning.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Undertaket er misfarget over bad og loftsluke, noe som indikerer luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og loftet.

Ingen skadelig fukt målt i fuktmerker rundt pipe.

Det er tegn aktivitet etter skadedyr / mus ved pipe, kun i beskjedent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres mtp. luftlekkasjer / aktivitet etter mus, lufting ved raft bør forbedres.



Misfarget konstruksjon over bad.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen over vindfang er et flatt tak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Luftespalter i gesims over vindfang.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjellervinduer har koblete glass fra byggeår.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Omrammingsbord ført ned til sålebensbeslag med fuktopptrekk.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ytterdør med fuktskader.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert en trapp i strekkmetall foran hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, malt tapet, trepanel, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold på innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etasjen har gulv i betong. Veggene har malt betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er krakelert maling / løs maling på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Lagring av fuktømfintlige varer må unngås.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Bygningen er kjellerløs / har kryp kjeller under vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til 2.etg.

Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Det er opptrekk av fukt i trappevanger som er i kontakt med kjellergulv og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Det måles høyt fuktinnhold i trappevange som er i kontakt med gulv og grunnmur i kjeller.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Det er slark / slitasje i dørridere.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det registreres bevegelser i våtromsplater, innvendige hjørnelister ved trykkbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å stadfeste tilstand.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot badekar er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen gulvet til toppen av oppbrett gulvbelegg er målt til 40 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er misfarget belegg / svimerker under baderomsinnredningen.

Lokalt fall til sluk under badekar var ikke mulig og kontrollere under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser av fallforhold til sluk under badekar må utføres når forholdene gjør det mulig.



Misfarget belegg under servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

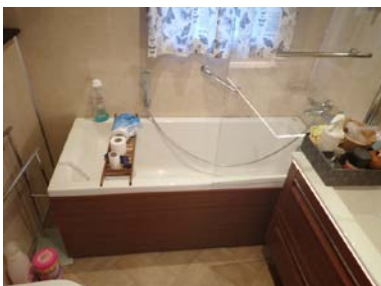
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Sluk under badekar med begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalte under dør må etableres for god luftsirkulering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod på soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er lett trapping / svelling i plasteskjøter i benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Unødig vannsøl i rundt skjøter i benkeplate må unngås.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, alternativt en utskifting er påregnelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skade i kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør. Det er besikttet i rørskap. Hovedtyngden er fra 2001 - 2019.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra 2001 og 2021.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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 forenklete 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 og automatisk strømmåler.

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.

2009 Eier opplyser at anlegget ble rehabilitert rundt 2009.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på stikk til lys i kjeller, utvendig stikkontakt 26.06.2009.

Tilstandsrapport

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?

Ja Kontrollrapport fra 2025.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Ja Deler av anlegget har mangelfull dokumentasjon, tidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er på innvendige og utvendige overflater løs / krakelert maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mur bør rengjøres og behandles med diffusjonsåpen maling.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Utvendig gjerde i malt tre. Utvendig hagebod i tilknytning til bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres høy slitasje, dårlig tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påkostninger utover normalt vedlikehold er påregnelig for oppnå god funksjon.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

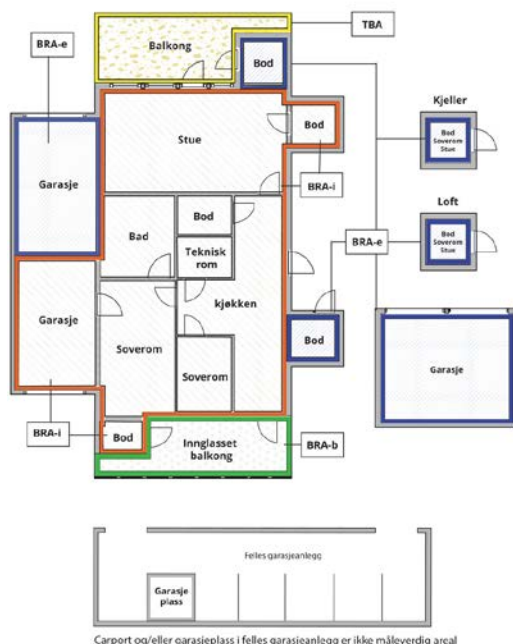
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)		
2. Etasje	46			46	
1. Etasje	49			49	
Kjeller	38			38	
SUM	133				
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bod, bod 2		
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bod		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3		

Kommentar

Utvendig bod i tilknytning til boligen er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Tiltak på bad i ca: 2021.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør
	Else Marie Smevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	657		0	403 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Namdalsvegen 8

Hjemmelshaver

Smevik Else Marie, Smevik Svein Daniel, Hildrum
Eiendom AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	27.02.2026	Selges ved fullmakt. Egenerklæring er ikke mottatt.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	
2	25.03.2026	Korrigerer vedr. sluk på bad

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

Terese Smevik

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Namdalsvegen 8

7804 Namsos

5007-65/657/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det var en vannskade før jul 2018, vann kom ned tak kjøkken. Dette ble ordnet av gjensidige forsikring som benyttet seg av fotskjellig firma. Bad fetdig vår 2019

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Recover hadde ansvaret for prosessen og hentet inn forskjellige firma.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Yttergang er det lekkasje fra tak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer byttet av eier selv for mange år siden. Husker ikke årstall. Ca 20 år +

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?

♦ Ja

Det er tettet igjen i kjeller og der kan det komme litt vann, hvis det regner mye.

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

♦ 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?

♦ Ja

Kjøkkenvifte er løs

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

♦ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS

Dato for energimerking

24.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-262775

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

185177432

Gårdsnummer

65

Bruksnummer

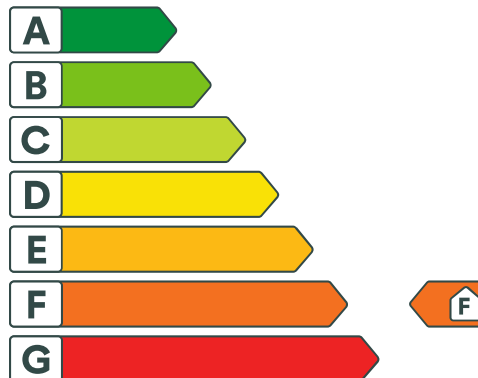
657

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

1941

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

380,56 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

461,01 kWh/m²

Totalt levert pr. år

43 796 kWh



Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS



Detaljering

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



Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner 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

Namdalsvegen 8 - Nabolaget Østbyen - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Overhallsveien Linje 609	3 min 0.2 km
Namsos lufthavn	6 min

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	8 min 3 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra ABC Namsos	6 min
Enecharge AS Namsos	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

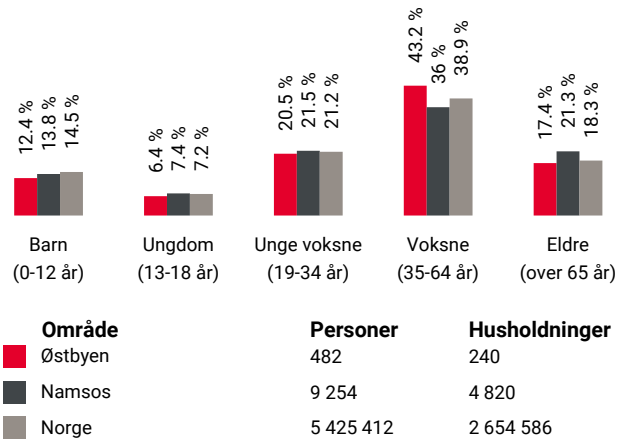
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 28 barn	6 min 0.5 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	3 min 0.3 km
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	6 min 0.6 km



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



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 90/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

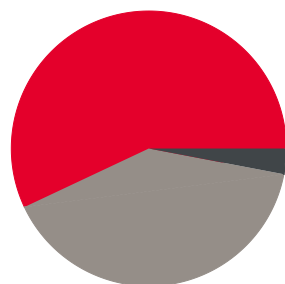
⚽ Svenskbyen balløkke 3 min
Ballspill 0.3 km

⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 4 min
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 0.3 km

🚲 Care Namsos 14 min

🚲 Træn Namsos 14 min

Boligmasse



■ 57% enebolig
■ 3% blokk
■ 40% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

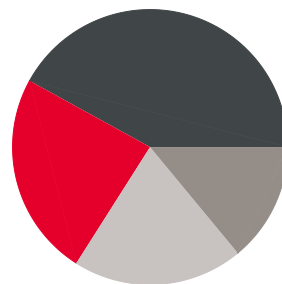
10 min



Apotek 1 Østre

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

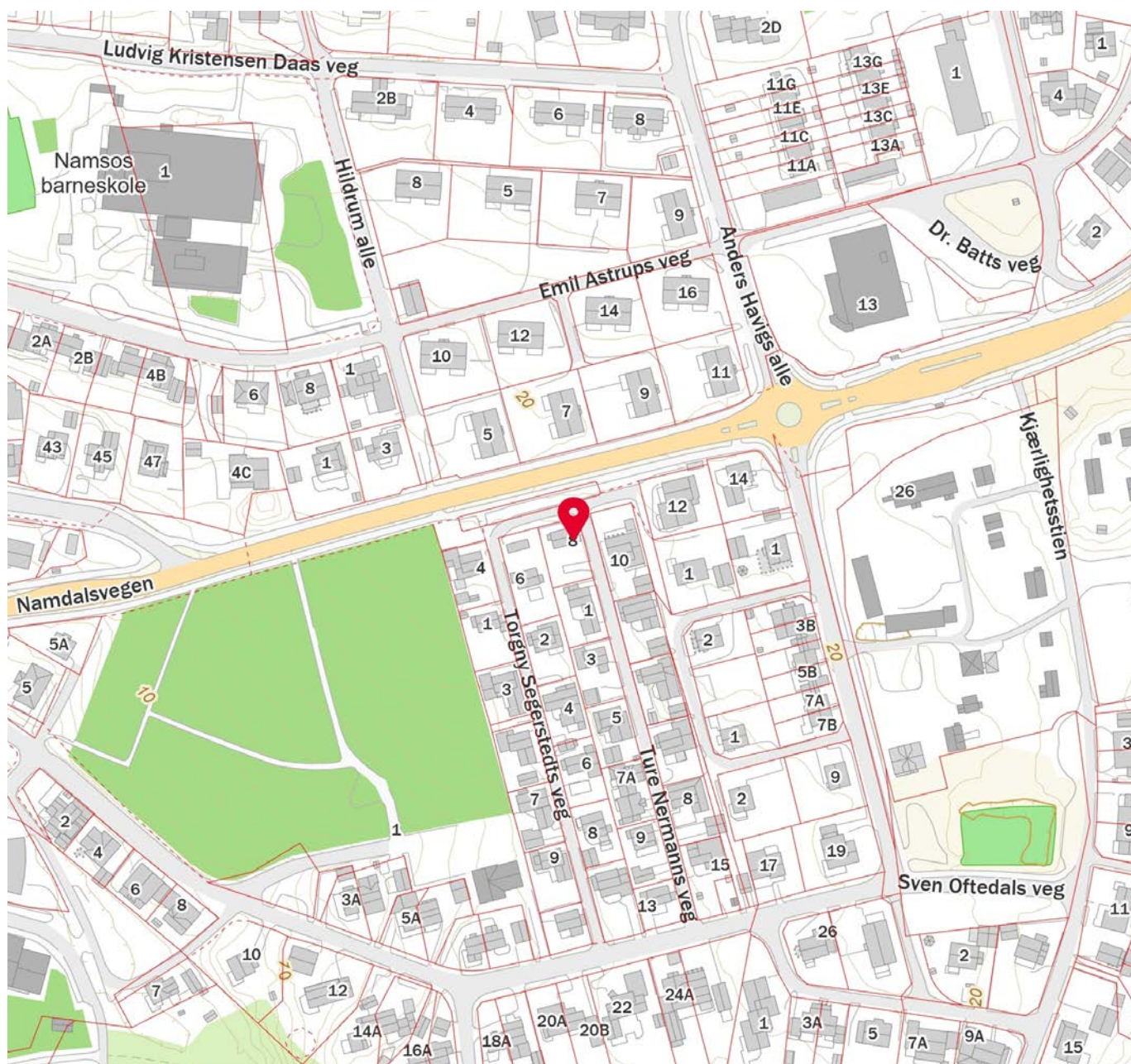
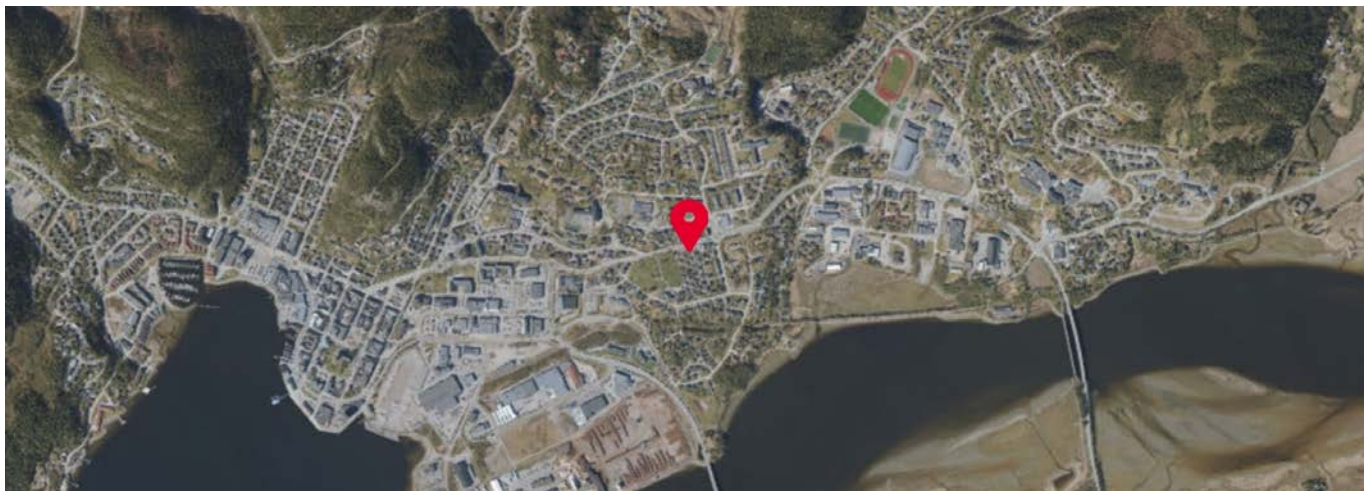
■ Østbyen

■ Namsos

■ Norge

Sivilstand

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



Stempelmerker Kr. 880,-.

Dbnr. 167

12-2-1941.

Namdal Sørenskriverembete.

Grunnleiekontrakt.

Underskrevne Jarle Ellirum og hustru erkjenner aa ha bygget bort til A/S Namsos Bygge- og Boliglag følgende byggetomter og plasser i Namsos, som er maalt av stadskonduktøren i Namsos:

Metrikelnr. 649, areal 413,1 kvm. for en salig leie *Auf. hev.*
kr. 24,78

"	650	"	596,2	"	"	"	71,54
"	651	"	409,2	"	"	"	49,10
"	652	"	409,2	"	"	"	49,10
"	653	"	409,2	"	"	"	49,10
"	654	"	409,2	"	"	"	49,10
"	655	"	414,6	"	"	"	49,75
"	656	"	86,4	"	"	"	10,37 <i>Auf. hev.</i>
"	657	"	399,4	"	"	"	47,93
"	658	"	399,4	"	"	"	47,93
"	659	"	399,4	"	"	"	47,93
"	660	"	399,4	"	"	"	47,93
"	661	"	399,4	"	"	"	47,93
"	662	"	399,4	"	"	"	47,93
"	663	"	285,3	"	"	"	34,24
"	664	"	572,8	"	"	"	68,74
"	665	"	392,-	"	"	"	47,04
"	666	"	392,-	"	"	"	47,04
"	667	"	392,-	"	"	"	47,04
"	668	"	392,-	"	"	"	47,04
"	669	"	480,-	"	"	"	57,60
"	670	"	414,1	"	"	"	49,69
"	671	"	414,1	"	"	"	49,69
"	672	"	393,4	"	"	"	47,21
"	673	"	414,1	"	"	"	49,69
"	674	"	414,1	"	"	"	49,69
"	675	"	414,1	"	"	"	49,69
"	676	"	295,8	"	"	"	35,50
"	677	"		"	"	"	

Auf. GNR. 65, ENR. 649 I NAMSOS

Matrikelnr. 677, areal 1618,3 kvm. for en aarlig leie

				kr.194,20
"	678	"	1359,7	" " 163,17
"	679	"	1215,6	" " 145,87
"	680	"	1007,-	" " 120,84
"	681	"	777,9	" " 93,35
"	682	"	1138,5	" " 136,62
"	683	"	1030,7	" " 123,68
"	684	"	727,4	" " 87,29
"	685	"	716,2	" " 85,94
"	686	"	716,2	" " 85,94
"	687	"	4898,-	" " 293,88
"	688	"	1249,3	" " 74,96 <i>Ref. her</i>

Tilsammen 40 matrikelnummer med et samlet areal 27671,1 kvm. og en samlet aarlig leie kr.2926,06 - to tusen ni hundre og seks og tjue 06/100 kroner - som faller hvert aars 31.august - 1.gang den 31.august 1941 idet der betales 12 Øre pr. kvm. byggegrunn og 6 Øre pr. kvm. asfalteusørskilt matrikulerte plasser.

I innfesting betales nu og senere hver gang tomtene gaar over til ny fester, ett aars avgift.

2. For avgiften og innfestingen har grunneierne 1. prioritets pantrett i de til enhver tid paa tomtene staaende hus eller anlegg, og i tilfelle avgiften eller innfestingen ikke betales i rett tid, skal grunneierne være berettiget til uten lovmaal og dom og uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, aa sette husene og anleggene til offentlig auksjon til dekning forfalt tilgodehavende deriblandt ogsaa for samtlige med tvangsinndrivelsen forbundne omkostninger. Dog viker grunneierne prioriteten for et 1. prioritets pantelaan som bygglæren maatte oppta paa eiendommene i forsikringselskap, bank eller annen laaneinnretning saavel til midlertidig byggelaan som naar dette senere konverteres i fast laan.

3. Der ytes fri grunn til gater med en bredde av inn- til 10 meter under forutsetning av at det til gater ikke medgaar mere enn 25% av det samlede areal av tomt, plasser og gater. Blir prosenttallet større, betales vanlig grunnleie -12 Øre pr. kvm.- for det overskytende. Likaledes betales full grunnleie for gatebredde over 10 meter. I tilfelle lekeplassen eller andre asfalteplasser senere bebygges, betales vanlig grunnleie. Mulige refusjonskrav

i henh. t. lov om bygningssaken peakhviler bygsleren.

4. Bygsleren er ansvarlig for en hver skade som byggesanlegget påfører grunneierne eller andre. Eventuell erstatning fastsettes ved mindelig overenskomst eller ved skjønn av tre menn hvorav partene oppnevner en hver og sakenskriveren i Namdal den tredje som fungerer som formann. Omkostningene ved et eventuelt skjønn deles likt mellom grunneiere og bygslere.

5. Kontrakten er uoppsigelig fra grunneierens side. Av bygsleren kan den oppsiges med ett års varsel men oppsigelsen må da omfatte samtlige tomtar.

6. Bygsleren har rett til fremleie av tomtene etter hvert som husene selges. Dette ansees ikke som ny bygsel.

Namsos den 5. februar 1941

Som grunneier:

Jarle Hildrum

Ingrid Hildrum

Til vitnerlighet:

Jakob Hildrum

Kr. Strøm

Som bygslere:

A/S Namsos Bygge og Boliglag

Torbjørn Hovig

Eystein Sjaamo

Ivar Aursnes

Til vitnerlighet:

Signe Aavatsmark

Jetmund Engeseth

Kr. Sja.

Dagbok nr. 2426 -1942.
4-12

Namdals Sørenskriverembete

I anledning av at tomt matr. nr. 635 i Namsos stor 716.2m² i henhold til grunnleiekontrakt fra Jarle Hildrum og hustru Ingrid Hildrum til A/S Namsos Bygge og Boliglag, datert 5/2-1941 tgl. 12/2-1941., av A/S Namsos Bygge og Boliglag er framleiet til Erling Bakke for årlig leie Kr. 85,97 erklæres:

Med retten til å forlange tomta ryddiggjort eller til å forhøye grunnleien vikes herved prioritet for et lån i Hypotekbanken stort kr. 8500,- samt et lån i Namsos Sparebank, stort kr. 2500,-. Så lenge lånene løper, skal banken eller bankene i tilfelle av festedighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de

Det attesteres herved at matr.nr. 672 har et areal på 363,4 m², istedetfor som ved feilskrift angitt 393,4m². Den årlige leie blir Kr. 43,61. Namsos 2/10 1942. Johan Hildrum.

opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets eller
lånenes tilbakebetalingstid

Videre vikes prioritet med de øvrige rettigheter i følge
foranstående kontrakt hvad angår tomt matr. nr. 685.

Namsos 23 november 1942.

Namsos Bygge og Boliglag

Jarle Hildrum

Arne Dahl.

Ingrid Hildrum.

U. Sverdrup.

Lp. 9

Dagbok nr. 254

9-2- 1943.

Namdal Sørenskriverembete.

I anledning av at tomt matr. nr. 658 i
Namsos stør 399,4 m², i henhold til grunnleiekontrakt fra
Jarle Hildrum og hustru Ingrid Hildrum til A/S Namsos Bygge
og Boliglag, dateret 5/2-1941 tgl. 12-2-1941 av A-S Namsos
Bygge og Boliglag er fremleiet til Einar Kalkvik for årlig
leie av kr. 47,93 erklæres:

Med retten til å forlange tomte ryddiggjort
eller til å forhøre grunnleien vikes herved prioritet for et Lån
i Hypotekbankene, stort kr. 8,800,-. Så lenge lånet løper
skal banken eller bankene i tilfelle av festededighet være
berettiget til å nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige
vilkår for den gjenværende del av lånets eller lånenes til-
bakebetalingstid.

Videre vikes prioritet med de øvrige rettig-
heter i følge foranstående, kon-trakt, hvad angår matr. nr .
658.

Namsos 8 februar 1943.

Jarle Hildrum

Ingrid Hildrum.

A/S Namsos Bygge og Boliglag.

Arne Dahl.

T. Hovig.

Lp. 9

Hildrum Eiendom AS;
Ottars vei 3
7040 Trondheim

Vår referanse:
1706260001

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
06.01.2026

**Salg av Namdalsvegen 8, 7804 Namsos,
gnr. 65, bnr. 657 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Eier: Else Marie Smevik v/Anita Smevik Finnanger**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1209 kroner Forfallsdato: BETALT

Neste avtalte regulering: 01.01.30

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01.01.20

Avtalt utløp av festekontrakten: _____

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? 2027

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

1209,- kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4400.14.17271



Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 90615246 E-post TORK-SIT@ONLINE.NO

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 657

Adresse: Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS

Referanse: 1706260001

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6161
Avløp		8226
Renovasjon		6748
Branntilsyn, feiing		539
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	3786

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 387 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 657

Adresse: Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS

Referanse: 1706260001

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	657	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS						
Dato:	07.01.2026	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:	10.06.2025	
Merknader:		

**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 07.01.26

Gnr.:	65	Bnr.:	657	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----------	-------	------------	-------	--	-------	--

Adresse: **Namdalsvegen 8, 7804 NAMSOS**

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn
27.04.2022.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2026.
(med forbehold om endringer)

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 657	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	406 Østbyen
Veiadresse:	Namdalsvegen 8, gatenr 1750	Valgkrets:	1 Namsos
	7804 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	30.11.2023	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Namdalsvegen 8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	403,0 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.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/65/657	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/65/657	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	5007/17/8	-399,4
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/65/657	399,4

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Namdalsvegen 8	Bolig	135,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	135,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	135,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.06.1941	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	185177432			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			43,0		43,0				
H01	1		47,0		47,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

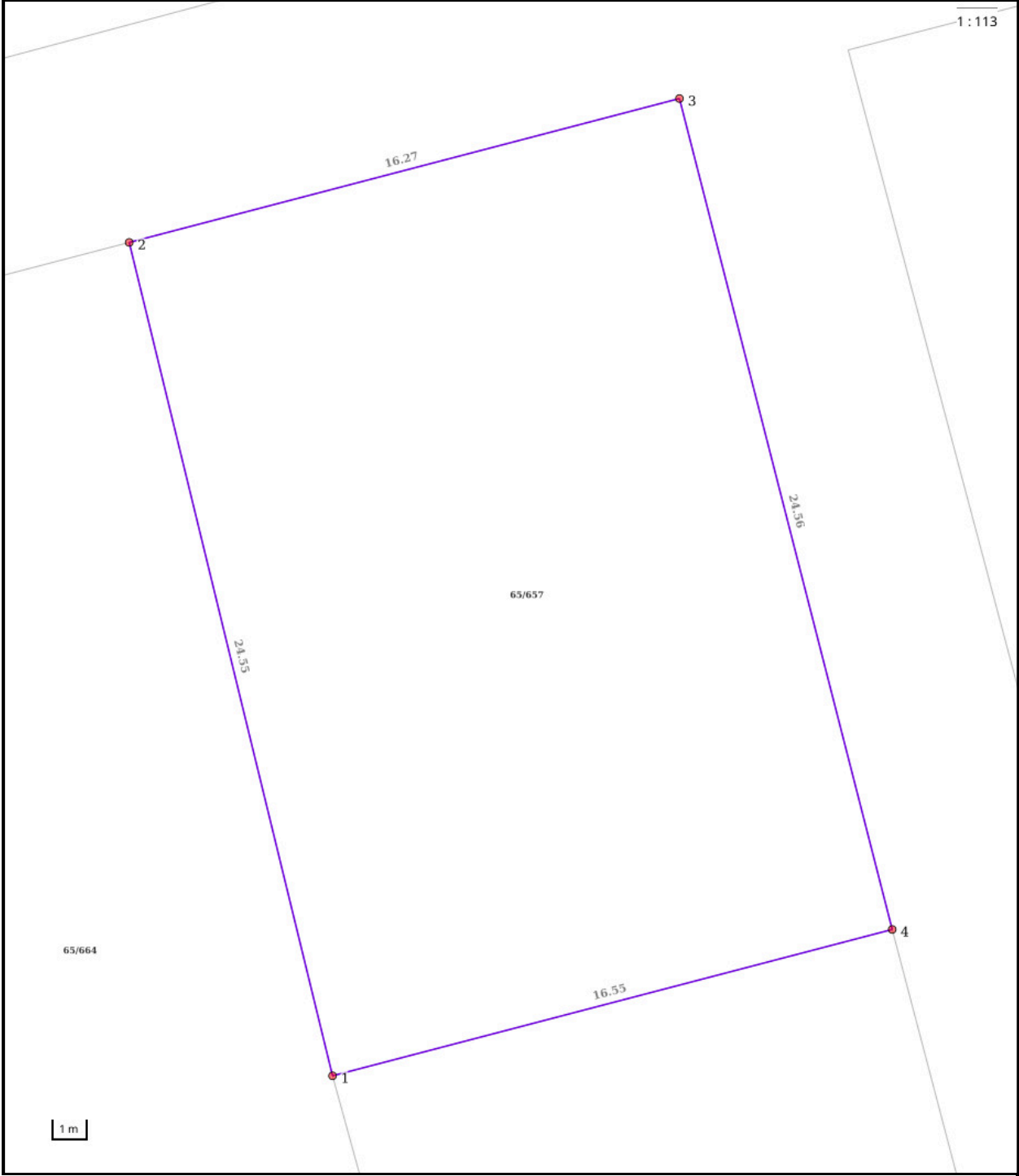
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 403,00m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 694,39	621 064,21	24,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 151 717,59	621 056,17	16,27m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 723,18	621 071,45	24,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 700,07	621 079,76	16,55m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



N A M S O S

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av Namdalsvegen 8, matr.nr. 657, Namsos, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og som ikke kan avlyses uten Namsos bygningsråds samtykke.

Undertegnede som eier av Namdalsvegen 8, matr.nr. 657 i Namsos, og som rettslig forplikter eiendommen, gir overensstemmende med bygningslovens § 70 naboen Gunnar Hojem rett til å føre opp tilbygg til våningshus i en avstand av 1,2 meter fra eiendomsgrensen mellom Namdalsvegen 8, matr.nr. 657, og Ture Nermanns veg 1, matr.nr. 658, i Namsos.

Jeg forplikter meg selv og senere eiere av eiendommen til ikke å føre opp bygning på egen eiendom i mindre avstand fra tilbygget på matr.nr. 658 enn hva som følger av bygningslovens bestemmelser. (§ 70.)

N a m s o s,

17/9

1971.

Normann Jensen.
eier av matr.nr.
657 i Namsos.

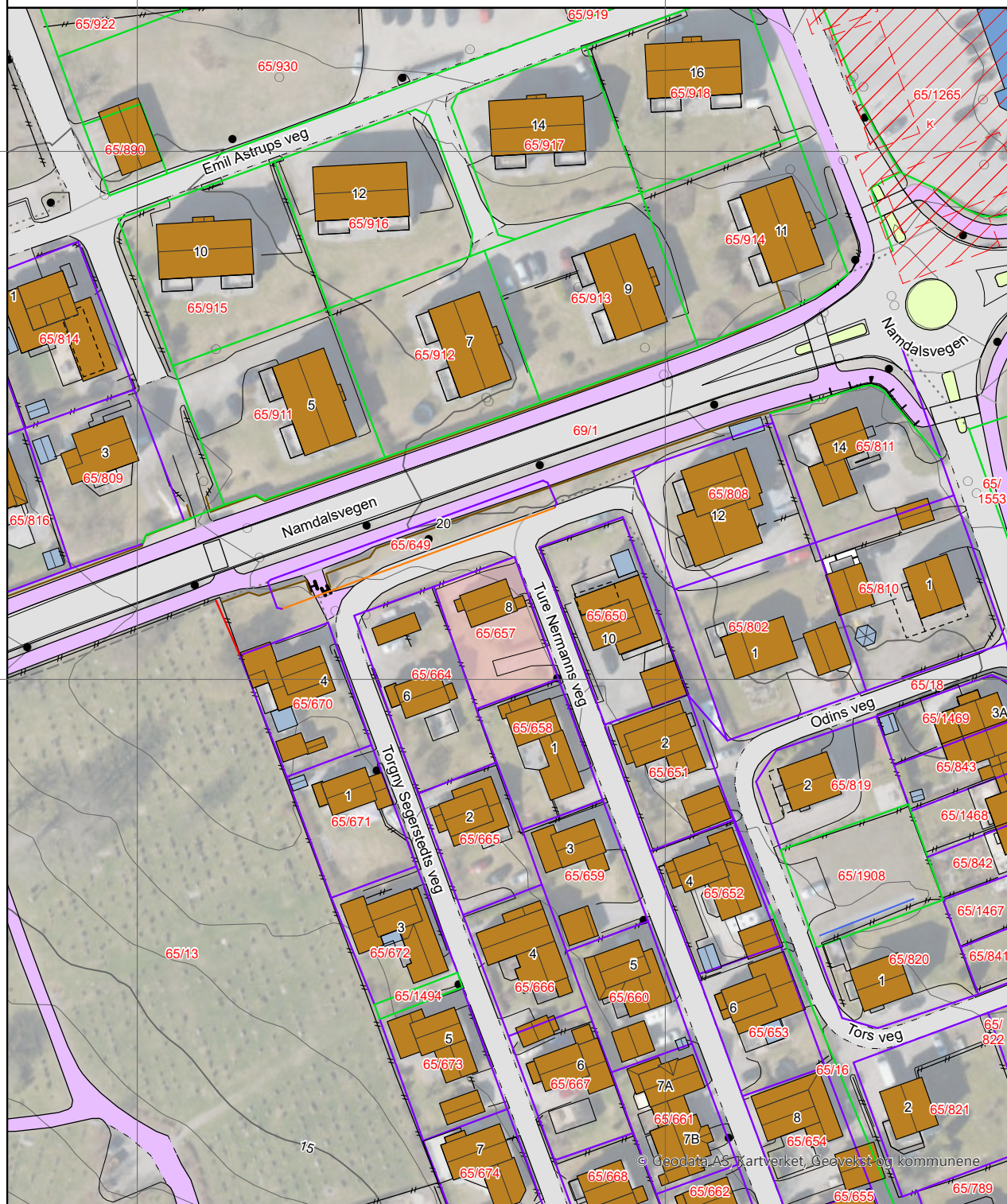
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/657/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



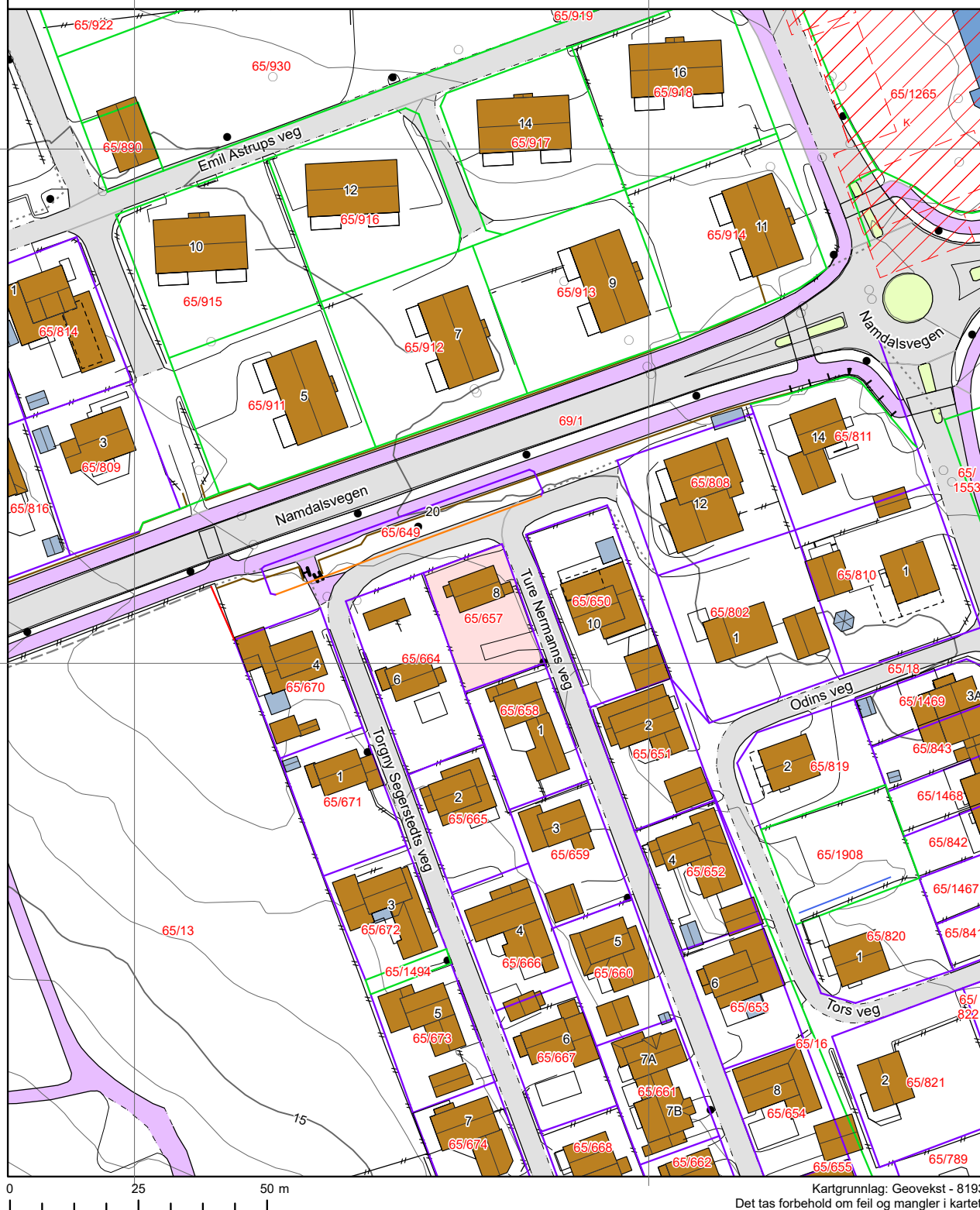
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/657/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |

Ålestokk 1:1000
Dato: 6.1.2026



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Reguleringsplan "Rv 769, Høknes – Orientkrysset"

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

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

Opprinnelig plan datert: 15.10.99

Revidert: 10.02.00

Revidert: 20.02.06

Sist revidert: 10.05.06

Godkjent kommunestyret: 01.06.06

§1 GENERELT

1.1 Formål

Planområdet reguleres til følgende formål:

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

1.2 Plankrav

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

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

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

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

1.3 Støytiltak

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

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

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

Skjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med veganlegg.

§2 BYGGEOMRÅDER

2.1 Områder for boligbebyggelse

2.1.1 Utforming

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

2.1.2 Riving av bygg

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

2.2 Områder for blandet formål, boligbebyggelse og forretning/kontor

2.2.1 Utforming

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

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

2.3 Offentlige bebyggelse

2.3.1 Arealbruk og bebyggelse.

Offentlig byggeområde O1 skal nyttes til idrettshall.

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

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

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

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

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

Før utbygging skal det utarbeides bebyggelsesplan for området.

2.3.2 Utomhusarealer

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

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

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

2.4 Industriområder/lager

2.4.1 Arealbruk og bebyggelse.

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

§3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 Opparbeidelse

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

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

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

Tilsåing og beplanting skal ferdigstilles med veganlegget.

Parkeringsplassene T1 og T2 er offentlige parkeringsplasser.

3.2 Atkomst

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

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

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

§4 FRIOMRÅDER

4.1 Opparbeidelse/ inngrep

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

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

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

§5 SPESIALOMRÅDER

5.1 Vegetasjonsbelte

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

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

5.2 Bevaring

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

5.3 Kommunalteknisk anlegg

Områdene S3 og S6 er kommunaltekniske anlegg.

5.4 Frisikt

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

§6 FELLESOMRÅDER

6.1 Felles atkomst

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

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

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

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

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

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

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



NAMSOS KOMMUNE
Byggesak, kart og oppmåling

Statens vegvesen
Region midt
Fylkeshuset
6404 MOLDE

Namsos, 08.06.2006

Vår ref.
06/00327-021

Arkivkode
L12

Avd./saksbeh.
BKO/HOG

Deres ref.

**MELDING OM POLITISK VEDTAK
REGULERINGSENDRING AV REGULERINGSPLAN –
HØKNES - ORIENTKRYSET, DEL 1**

Kommunestyret har i møte 01.06.2006, sak 0040/06 fattet følgende vedtak:

Reguleringsplan for "RV769 Høknes – Orientkrysset Del 1 Skoglyvegen – Jernbanegata",
datert 20.02.06, sist revidert 10.05.06.
med reguleringsbestemmelser datert 15.10.99, sist revidert 10.05.06, godkjennes.
Som begrunnelse vises til saksutredningen.

Hjemmel for vedtaket er Plan og bygningslovens § 27-2

Avgjørelsen kan påklages.

Med hilsen

Britt Frantzen
Skr.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune, vedlagt 2 x godkjent plan med bestemmelser
Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, vedlagt 1 x godkjent plan med bestemmelser
Statens Vegvesen, Region Midt, vedlagt 2 x godkjent plan med bestemmelser
Uttalende personer og instanser

Postadresse:
Serviceboks 1006, 7809 Namsos

Organisasjonsnr: 942 875 967

Besøksadresse:
Carl Gulbrandsens gt. 23, 7800 Namsos

Bankgiro: 1644.24.28682

Telefon: 74 21 72 96
Telefaks: 74 21 71 01
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

2. GANGSBEHANDLING AV REG.PLAN , RV. 769, HØKNES - ORIENTKRYSET, DEL 1

Dokumenter vedlagt:

Vedlegg 1: Reguleringsplan dat. 20.02.06, sist revidert(kun til utvalgets faste medlemmer)

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser dat.. 15.10.99 sist revidert 10.05.06.

Saksopplysninger:

Det har innen fristens utløp innkommet følgende uttalelser:

1. Fylkesmannen i Nord-Trøndelag, brev av 20.04.06:

Fra landbruksavdelingen:

- Ingen merknader

Fra miljøvernavdelingen:

- Miljøvernavdelingen vil peke på at det har kommet en ny retningslinje for behandling av støy i arealplansaker T-1442, og at den legges til grunn for håndtering av støy i planen.

Fra kommunal- og administrasjonsavdelingen:

- I forslaget til bestemmelser § 1.2, første ledd uttales det at bygningsmyndighetene "kan" kreve bebyggelsesplan. Et plankrav kan ikke formuleres så vagt. Enten kreves plan eller så gjør det ikke det. Det betyr at enten erstattes "kan" med "skal". Ellers så tas det som gjelder plankrav ut av bestemmelsen. Videre framgår det ikke av bestemmelsen hvilke tiltak som utløser plankravet, eller for hvilke områder bebyggelsesplan kreves. Dette må rettes opp.

I det foreliggende planforslaget er det ikke angitt grad av utnytting for en rekke områder. Dette gjelder områdene byggeområdene for bolig O1, O2 og industriområdene. Dette må rettes opp, se Miljøverndepartementets veileder T 1381 side 20. Det er ellers ikke helt samsvar mellom bestemmelser og kart når det gjelder industriområdene. I bestemmelsene er disse angitt som industriområder, mens de på kartet er angitt som områder for industri/lager. Dette bør rettes opp.

I forslaget til bestemmelser er det omtalt flere områder som vi ikke finner igjen på kartet. Dette gjelder områder for blandet formål bolig og forretning/kontor, O4 og T2. Enten må disse områdene vises på kartet, eller så må det som angår disse områdene i bestemmelsene tas ut.

I forslaget til bestemmelser § 4.1, 1. ledd vedrørende FRI1 fastslås det at eksisterende vegetasjon skal bevares. For at bevaring av vegetasjon skal sikres via reguleringsbestemmelsene, må de aktuelle områdene være vist på kartet, se i den forbindelse Miljøverndepartementets veileder T 1381, side 28.

Til 1)

Bestemmelsene er rettet i henhold til merknad. For området O2 Namdalsmuseet angis ikke utnyttelsesgrad, det er egen plan for museumsområdet. Når det gjelder merknad om at en ikke finner en del områder på kartet, så er grunnen den at bestemmelsene gjelder både del 1 og del 2 av Reguleringsplan Høknæs – orientkryset. Den kartdelen som er til behandling er del 1.

Fra fylkeslegen:

- Det har ikke innkommet noen tilbakemelding ved høringsfristens utløp.

2. Nord-Trøndelag fylkeskommune, Regional utviklingsavdeling, brev av 24.03.06:

- Det foreslås nå en god del endringer av vedtatt reguleringsplan for RV 769 Høknes – Orienterkryss, del 1. Endringene innebærer blant annet at undergången ved Hildrums allé utgår, justeringer på forlengelsen av Torgny Segerstedt's veg, justering av støyvollen mot rundkjøringen ved Kleppen barnehage, endret adkomst til Børstad Blikk AS og innregulering / avgrensning av arealer tilknyttet HiNT (område "O3" og "O5").

Vi har ingen merknader til foreslåtte endringer.

3. Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk, brev av 28.03.06:

NTE har ingen bemerkninger til reguleringsendringen, men gjør oppmerksom på at NTE har en god del jordkabler liggende i området. Disse må det tas hensyn til ved utbyggingen.

En eventuell flytting eller omlegging av kablene må bekostes av utbygger eller oppdragsgiver. Nærmere opplysninger om prisoverslag og en eventuell planlegging fås ved henvendelse til NTE Nett AS, enten gjennom vanlig postgang eller via e-post til: post.nett@nte.no.

4. Telenor

- Det har ikke innkommet noen tilbakemelding ved høringsfristens utløp.

5. Midtre Namdal Avfallsselskap

- Det har ikke innkommet noen tilbakemelding ved høringsfristens utløp.

6. Statens vegvesen, brev av 21.04.06:

- Vi har sammen med kommunen stått for endringene i planen som er utlagt til offentlig ettersyn og sendt på høring. Etter det vi kan se er planen lagt ut slik vi har blitt enige om. I ettertid har vi kommet fram til at atkomstvegen mellom Ture Nermanns veg og Odins veg med fordel kan sløyfes. Eiendommen gnr 65, bnr 808 vil da få atkomst fra Ture Nermanns veg. Fra denne vegen og fram til boligtomten må atkomsten reguleres enten til privat veg, eller tillegges boligtomten som boligformål. Gjennomkjøringen mellom Torgny Segerstedt veg og Ture Nermanns veg beholdes. Vi ber om at kommunen innarbeider dette i planen.

Vi har ellers ingen merknader til de endringen som kommunen har innarbeidet og som ikke direkte berører riksveg.

7. Namsos kommune, Barns representant, brev av 26.04.06:

- Forholdene rundt Kleppen barnehage.
Foreldrerådet og barnehagen har påpekt de vanskelige trafikkforholdene ved barnehagen. Følgende områder bes fulgt opp i forbindelse med videre arbeid med Namdalsprosjektet:

1. En større og bedre opplyst parkeringsplass som har bedre adkomst
2. Nytt gjerde og ny port. Gammel og midleritidig port er en dårlig løsning
3. Fartsgrensen reguleres til 30-sone fra rundkjøringa og langs den nye Hallveien.

- Fjerning av undergang ved Hildrums Alle?

Løsningsforslaget virker godt. For å unngå trafikkulykker er det ved opphøyd/e gangfelt viktig med forsterket veibelysning.

- Busslommer i Kleppen.

Det har over lengre tid vært utilfredsstillende busslommer ved buss-stopp i Kleppen. Barns representant ber om en beskrivelse og særskilt vurdering av dette forholdet i den videre saksutredningen.

--

Jeg beklager noe sen uttalelse fra min side i forhold til fastsatt uttalefrist.

Til 7)

Området til barnehagen er betraktelig utvidet med dette forslaget. Busslommer er foran Namsosshallen på den siden og mellom e-verket og børstad på den andre siden, utover det er det ikke busslommer på riksvegen i kleppe i denne reguleringsplan. De øvrige merknadene kommer ikke inn under reguleringsarbeidet.

8. Namsos kommune, Eldres råd, brev av 05.04.06:

- Ved Hildrums alle ønsker Eldres råd en bedre lyssetting ved kryssing av opphøyd gangfelt på grunn av sikkerhetsmessige hensyn.

Til 8)

Det blir ny belysning på strekningen som vegvesenet mener vil bedre situasjonen

9. Namsos kommune, Rådet for funksjonshemmede:

Behandlet 03.04.06. Reguleringsplanen tas til orientering.

10. Høgskolen i Nord-Trøndelag, brev av 18.04.06:

- De områder som er aktuelle for HiNT er områdene som i dokumentasjonen omtales som "Område 03" og "Område 05". Som det nevnes nedenfor har det vært flere ut- og ombyggingsprosjekt i dette område. Ved alle de befaringer som har vært i forbindelse med dette, har HiNT stadig fått bekreftet at dette område i sin helhet skal disponeres for skolens framtidige utvidelsesbehov.

Til de endringer som er foreslått i "Område 03" vil HiNT uttale at en ikke er enig i forslaget om å redusere arealet mot øst.

Begrunnelsen for dette er at aktiviteten ved HiNT har økt betraktelig i de siste årene. Det har vært flere utvidelser ved skolens campus. Fra HiNT's side vil vi be om at "03-området" fortsatt beholdes (uten reduksjon) som et utvidelsesområde for HiNT og eventuell tilgrensende virksomhet. Det arbeides allerede med svært interessante utviklingsprosjekter; naturbasert reiseliv, Kunnskapscenter for laks og vannmiljø, havbrukssatsing, utvikling av kommersielle laboratorier og utvikling av et forskningsmiljø knyttet til våre utdanningsretninger er interessante områder som kan gi utvikling i framtiden.

Videre er kontorkapasiteten for ansatte ved HiNT allerede helt sprenget, til tross for at vi nylig har foretatt en stor utbygging og da planla for en langsiktig vekst.

En av de naturlige utvidelsesmulighetene - sett i forhold til eksisterende bygningsmasse - ligger i dette område. En forlengelse av "bygg 1" mot øst er et alternativ som er høyst aktuell ved en eventuell utvidelse av romkapasiteten ved skolen.

I tillegg til dette er HiNT opptatt av at området ikke bare skal være bygninger og parkering, vi har også et ønske om å gjøre campus til et trivelig område. Dette gjelder ikke bare for våre ansatte og studenter, men også for folk flest som ferdes i dette område. Sammen med Namsos Industribyggeselskap er vi på god vei å nå dette ønske. Det arbeides stadig med å opparbeide området med gressarealer og beplantning. Det er derfor nødvendig at det settes av arealer til "grønne lunger". Dette vil ikke bare komme HiNT tilgode, men også "vårt nabolag".

Med dette som bakgrunn ber HiNT, avdeling for helsefag, Namsos, om at det ikke gjøres reduksjoner i "Område 3", og at en finner andre løsninger for å løse parkerings- og garasjeproblemet for borettslaget i Finn Christiansens vei.

I forhold til "område 05" har HiNT ingen kommentarer i denne sammenheng.

Til 10)

Saksbehandler har vært på befaring med Hints representant, grensen for O3 er justert noe.

11. Johan Helge Finnanger / Pål M. Høstland, brev av 24.04.06:

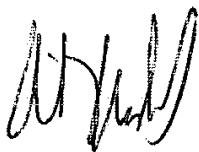
- Den foreslåtte plan løsning for ny ankomst til Namdalsveien 12 vil føre til at parkeringsarealet på eiendommen vil bli kraftig redusert med den planlagte rundkjøring gjennom eiendommen. Det bør ses på muligheten for å ha en utkjøring for å kunne bruke arealet til egen parkering.
- Johan Helge Finnanger:
Den foreslåtte planløsning for ny ankomst til vil føre til at parkeringsareal på min eiendom i Hestmarka vil bli kraftig redusert.
Planlagte støyskjerm med fylling og vegg vil redusere parkeringsarealet betydelig.
Det må settes opp en rett betong vegg som støyskjerm, som kan kles for å få samme fasade som øvrige støyskjerm.
Jeg er kjent med at det er foretatt støymålinger på strekningen, hva var resultatet av den målingen for mitt hus?
Til 11)
Adkomst Namdalsvegen 12 er endret. Støymålinger er ikke gjort for hvert hus, for nabohus er det med gammel veg 60dba, ved ny veg 55 dba

Vurdering:

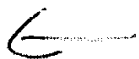
Innkommne merknader er vurdert og kommentert, det er med bakgrunn i disse foretatt mindre endringer i planforslaget.

Konklusjon:

Med bakgrunn i foranstående vil rådmannen anbefale drift å fatte følgende vedtak som innstilling for kommunestyret:



Namsos,



Erik Gjerdal
rådmann

Ståle Ruud
teknisk sjef



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 landbrukseieendom, 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 brukt bolig. 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: Namdalsvegen 8
7804 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