



aktiv.

Soleievegen 21C, 7802 NAMSOS

**Gullholmstranda | Enebolig med 3
soverom | Stort bad | Garasje |
Skjermet hage | Barnevennlig**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 100,-
Total ink omk.: Kr 2 615 100,-
Selger: Marianne Øyesvold

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 120/154 kvm
Tomtstr.: 375.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1
Gnr. 14, bnr. 236
Oppdragsnr.: 1706250072

Enebolig Garasje 3 stk. soverom Barnevennlig

Velkommen til Soleievegen 21 c - Enebolig med 3 soverom og romslig bad.

Enebolig fra 1983 på 120 kvm BRA og inneholder bla:

- 3 soverom
- Romslig bad/vaskerom 11 kvm
- Garasje 34 kvm
- Skjermet hage
- Veranda 25 kvm i 1.etg. og 19 kvm i 2.etg.
- Varmepumpe og vedovn
- Beliggende i barnevennlig området
- Kort veg til skole, barnehager, idrettsanlegg, turstier og badeplass m.m.

Ønsker du en familievennlig enebolig kan dette være et godt alternativ.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	78
Tinglyst festekontrakt	81
Opplysninger fra grunneier	87
Matrikkelkart og -rapport	89
Sammendrag fra boligmappa	97
Tegninger mottatt fra kommunen	99
Ferdigattest	103
Kommunale avgifter	104
Opplysninger pipe/ildsted	105
Situasjonskart	106
Reguleringsbestemmelser	109
Budskjema	117

Soleievegen 21 C

Om boligen

Areal

BRA - i: 120 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 154 m²

TBA: 53 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m²

2. etasje

BRA-i: 60 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

2. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

375.4 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Namsos kommune

Årlig festeavgift: kr. 1.494,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2032

Festekontrakten utløper 01.01.2080

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 01.01.2080. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Eiendommen har ideell andel i internt fellesareal på 91,2 kvm. og eksternt fellesareal på 417,6 kvm. Eiendommen har også en halvpart i gnr. 14, bnr. 236. Arealene er iberegnet det arealet det beregnes festeavgift for.

Festeavgift er inkludert i kommunale avgifter.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt på Guldholmstranda, eiendommen grenser til lekeplass og det er kort vei til badeplass, samt gangavstand til barnehager og Vestbyen skole. Kort vei til busstopp, badeplass, fotballbane, lysløype og turterreng. Skjernet uteplass med utsikt til nærområdet.

Adkomst

Kjør til Guldholmstranda ta av til venstre fra Kattmarkveien når du ser skilt merket Soleieveien. Følg denne til du får eiendommen på din venstre side. Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 1 km

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 1.3 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 3.2 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.7 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 4.2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 4.7 km
Olav Duun videregående skole 5.3 km
Grong videregående skole 50.7 km

Skolekrets

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.5 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 4.1 km
Olav Duun videregående skole 5.2 km

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Garasje i fellesanlegg/dobbelgarasje.

Garasje er oppført på ringmur i betong/støpt plate. Vegger er oppført i tre og er kledd med liggende kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålblader. Leddport i metal med portåpner.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Registrerer vannoppsamlinger under veranda bakre side.

Anbefalte tiltak:

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

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

Krypkjeller

Oppsummering:

Det registreres innsig av vann i krypkjeller i et begrenset område.

Fuktsperre på grunn ligger ikke helt ut til grunnmur over det hele.

Anbefalte tiltak:

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

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

Plast bør legges i hele krypkjelleren.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte vinduer med skader på pakning og overflater pga kloring av katt.

Det er manglende beslag over vinduer/dører.

Dører er noe værslitte og fuktpåkjente.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på ovennevnte avvik.

Yttervegger

Oppsummering:

Kledningen er ikke luftet i nedre del.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Oveflater på kledning er stedvis noe værslitt.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres lekkasje ved luftehatt.

Det drypper ned på isolasjon.

Selger opplyser at det er utført tiltak for å stoppe lekkasjen.

Anbefalte tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand og om det er skjulte skader pga. lekkasjen ved luftehatt.

Anbefaler at område ved luftehatt holdes under oppsikt for å avdekke om utbedring av lekkasje er tilfredsstillende.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Plasterenner fra byggeår.

Anbefalte tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Noe strakstiltak for å stoppe lekkasjer anbefales.

Taktekking

Oppsummering:

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Registrerer malingsavflassing på pipebeslag.

Lekkasje ved luftehatt beskrevet under loft.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikende.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

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

Registrerer opptil 20 mm høydeforskjell på stue.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

I 2. etasje er det revet deler av vegger for å synliggjøre pipesider. Tiltak på pipe må påregnes. (pusses)

Anbefalte tiltak:

Tiltak på pipe må påregnes. (pusses)

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Registerer noe svellinger i skjøter på benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.

Trapp

Oppsummering:

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn og spiler er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen

ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering:

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Tiltak på vannlås på bad må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Varmesentral

Oppsummering:

Varmepumpe produsert i 2016.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder er ikke fast tilkoblet til strøm.

Krav til fast tilkobling kom i 2010/2014.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig tilkobling må utføres.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Registerer noe skade på skuffer på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er fuktstyrt. Startet ikke på befaringsdagen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig

Oppsummering:

Flisgulv i vindfang:

Registrerer bom og noe løse fuger i vindfang, Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko

for at flis kan løsne og må limes igjen.

Innerdører:

Enkelte dører tar i karm og har mindre skader.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk på hele veranda og trapp i 1 etasje på baksiden.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater:

Rommet har flatt gulv.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktoptak, råteskader og lekkasje

gjennom vinduskonstruksjonen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Lovlighet:

Noe endringer i planløsning på våtrom.

Det er gjort endringer i 1 etasje.

Rom beskrevet som mat på godkjente byggetegninger brukes i dag som en del av vindfang. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og

søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 16.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggs kommentar:

Sikring på utelys bak, har slått ut noen ganger ved regnvær. Trappa løfter seg litt på vinteren pga. tele.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, 2 ganger, bad, 2 soverom. Bod.

2. etasje:

Stue, soverom, kjøkken. Bod.

Standard

1. etasje:

Vindfang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Gang 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Vedovn. Trapp.

Gang 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Utgang til veranda og sikringsskap.

Bad: Flis på gulv, flis og malt panel på vegger. Downlights og takess i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med wc, dusjkabinett, servantskap, mekanisk avtrekk, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Mdf panelbord i himling.

Skyvedørsgarderobe.

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

Bod: Laminat på gulv, og panel og malte plater på vegger. Takess i himling.

2. etasje:

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Mdf panelbord i himling. Varmepumpe.

Utgang til veranda, Trapp.

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Bod: Laminat på gulv, panelplater på vegger. Takess i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Luke til kaldloft, malte plater og panel i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn og platetopp.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 16.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber - Altibox.

Parkering

På egen gårds plass og i garasje i fellesanlegg (dobbelgarasje). Garasje på 34 kvm medfølger.

Forsikringsselskap

Eika

Polisenummer

7736655

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 550 000

Kommunale avgifter

Kr 25 942

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift, festeavgift 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 primær

Kr 664 225

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 656 898

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1, festenummer 383 i Namsos kommune. Gårdsnummer 14, bruksnummer 236 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/14/1/383:

23.05.1984 - Dokumentnr: 3790 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 408
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1983 - Dokumentnr: 4935 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 2714 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:14 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 259117 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:14 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2025 - Dokumentnr: 677984 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.1984.
Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:
Gjenstående arbeider med frist til 31.05.1984:
Terreng rundt huset må gis fall fra grunnmur.
Utvendig beis/maling og trapp foran sportsbod monteres.
Inspeksjonsluke og blindkjeller må gjøres forskriftsmessig.
Tak- og husstige anskaffes.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.03.1984.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene.
Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved
forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/
entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og
omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det

forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Guldholmstrand, Etappe I kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

65 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 615 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 631 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 633 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 100

Betalingsbetingelser

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.07.2025















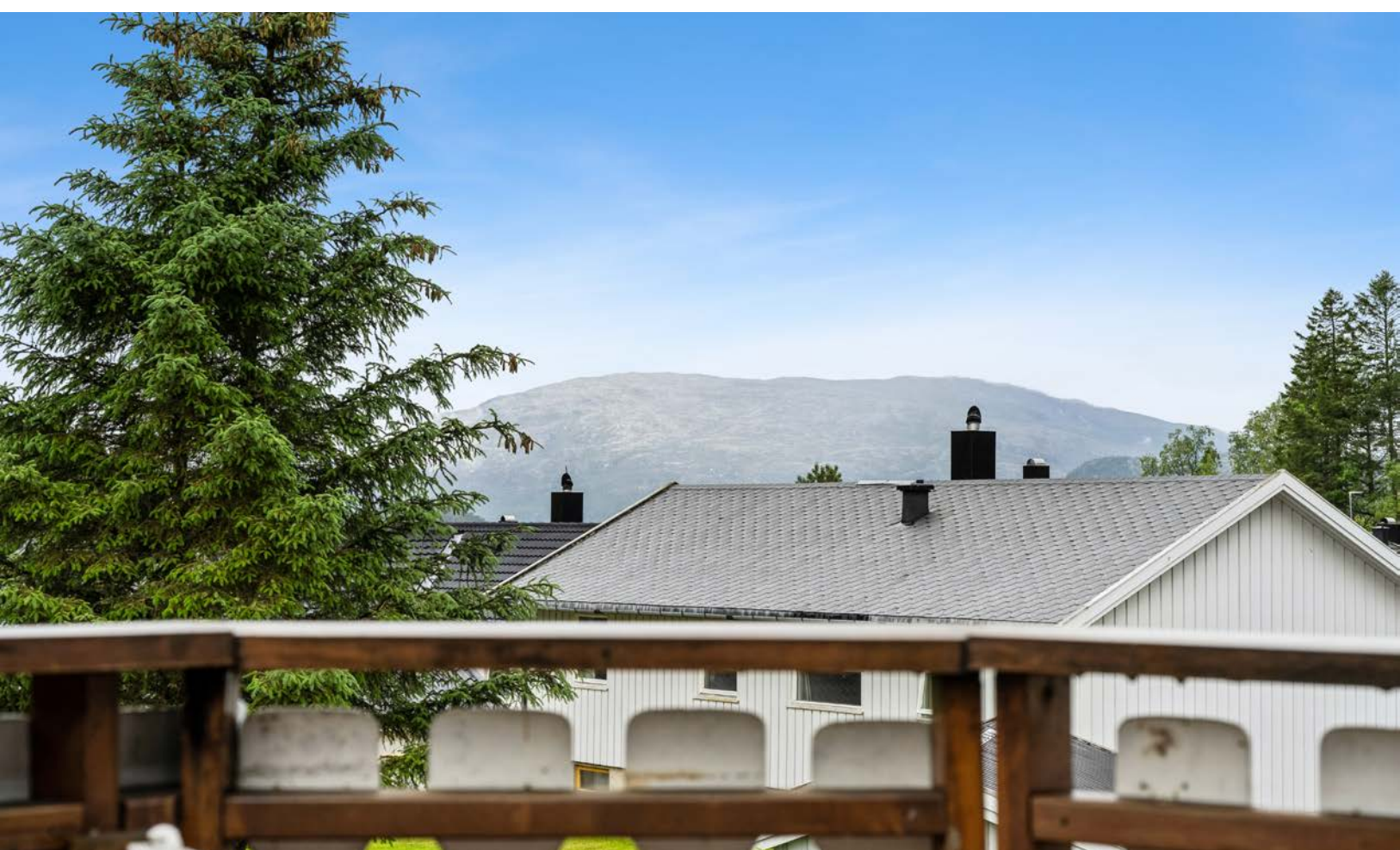










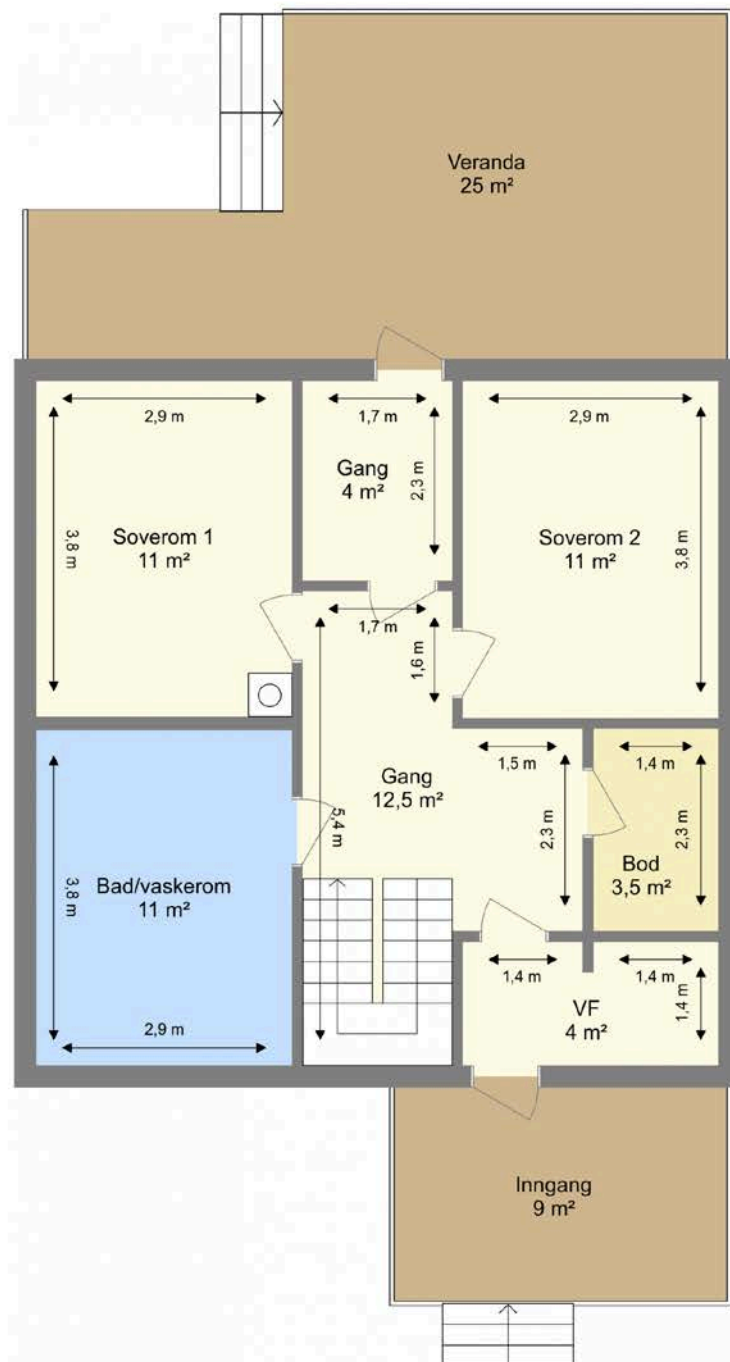






Soleievegen 21 C

1. Etasje



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

Soleievegen 21 C

2. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Soleievegen 21C 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1983

BRA: 120 m²

BRA-i: 120 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

19

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 14 BNR: 1

Lars Brattsti
Takst-forum Trøndelag

lars@tft.no
91645125

Soleievegen 21C
7802 Namsos

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32791>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk på hele veranda og trapp i 1 etasje på baksiden.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Rommet har flatt gulv.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.
Registrerer vannoppsamlinger under veranda bakre side.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres innsig av vann i krypkjeller i et begrenset område.
Fuktsperre på grunn ligger ikke helt ut til grunnmur over det hele.

Anbefalte tiltak

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

Plast bør legges i hele krypkjelleren.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Enkelte vinduer med skader på pakning og overflater pga kloring av katt.

Det er manglende beslag over vinduer/dører.

Dører er noe værslitte og fuktpåkjente.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på ovennevnte avvik.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er ikke luftet i nedre del.

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
Oveflater på kledning er stedvis noe værslitt.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres lekkasje ved luftehatt.
Det drypper ned på isolasjon.
Selger opplyser at det er utført tiltak for å stoppe lekkasjen.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand og om det er skjulte skader pga lekkasjen ved luftehatt.

Anbefaler at område ved luftehatt holdes under oppsikt for å avdekke om utbedring av lekkasje er tilfredsstillende.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Plasterrenner fra byggeår.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Noe strakstiltak for å stoppe lekkasjer anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Registrerer malingsavflassing på pipebeslag.

Lekkasje ved luftehatt beskrevet under loft.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikende.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Registrerer opptil 20 mm høydeforskjell på stue.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

I 2 etasje er det revet deler av vegger for å synliggjøre pipesider. Tiltak på pipe må påregnes. (pusses)

Anbefalte tiltak

Tiltak på pipe må påregnes. (pusses)

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Registerer noe svellinger i skjøter på benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn og spiler er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Tiltak på vannlås på bad må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe produsert i 2016.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er ikke fast tilkoblet til strøm.

Krav til fast tilkobling kom i 2010/2014.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig tilkobling må utføres.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Registerer noe skade på skuffer på baderomsinnredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er fuktstyrt. Startet ikke på befaringsdagen.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig

Oppsummering

Flisgolv i vindfang:

Registrerer bom og noe løse fuger i vindfang, Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne og må limes igjen.

Innerdører:

Enkelte dører tar i karm og har mindre skader.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Noe endringer i planløsning på våtrom.

Det er gjort endringer i 1 etasje.

Rom beskrevet som mat på godkjente byggetegninger brukes i dag som en del av vindfang. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
11.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marianne Øyesvold**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Lars Brattsti**

Telefon: **91645125**

Firma: **Takst-forum Trøndelag**

Epost: **lars@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Soleievegen 21C, 7802 Namsos**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **1**

Festenr: **383**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1983 - Innhentet tidligere salgsoppgave.**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje i fellesanlegg/dobbelgarasje.

Garasje er oppført på ringmur i betong/støpt plate. Vegger er oppført i tre og er kledd med liggende kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddport i metal med portåpner.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	120	120	0	0	53
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	154	120	34	0	53

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	60	0	0	34
2. etasje	60	60	0	0	19
Totalt m²	120	120	0	0	53

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	56	4	Vindfang, 2 ganger, bad/vaskerom, 2 soverom.	Bod
2. etasje	60	58	2	Stue, soverom, kjøkken.	Bod
Totalt m²	120	114	6		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		Garasje
Totalt m²	34	0	34		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Registrerer vannoppsamlinger under veranda bakre side.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Annet, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ringmur i lettklinkerblokker. Ingen vesentlige avvik registrert på synlige deler.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 17,5 vektprosent.	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det registreres innsig av vann i krypkjeller i et begrenset område. Fuktsperre på grunn ligger ikke helt ut til grunnmur over det hele.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Plast bør legges i hele krypkjelleren.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk på hele veranda og trapp i 1 etasje på baksiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer skiftet i 2009. Resterende uten merking/fra byggeår.	
Ytterdør fra 2003. Ukjent alder på verandadører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Enkelte vinduer med skader på pakning og overflater pga kloring av katt.	
Det er manglende beslag over vinduer/dører.	
Dører er noe værslitte og fuktpåkjente.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak på ovennevnte avvik.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen er ikke luftet i nedre del. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Overflater på kledning er stedvis noe værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres lekkasje ved luftehatt. Det drypper ned på isolasjon. Selger opplyser at det er utført tiltak for å stoppe lekkasjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand og om det er skjulte skader pga lekkasjen ved luftehatt. Anbefaler at område ved luftehatt holdes under oppsikt for å avdekke om utbedring av lekkasje er tilfredsstillende.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Plasterrenner fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Noe strakstiltak for å stoppe lekkasjer anbefales.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken og fra kaldtloft. Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på taktekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger. Registrerer malingsavflassing på pipebeslag. Lekkasje ved luftehatt beskrevet under loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak for å lukke avvikende.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm. Registrerer opptil 20 mm høydeforskjell på stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
I 2 etasje er det revet deler av vegger for å synliggjøre pipesider. Tiltak på pipe må påregnes. (pusses)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på pipe må påregnes. (pusses)	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Registerer noe svellinger i skjøter på benkeplate.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Ingen avvik registrert.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Noe endringer i planløsning på våtrom.

Det er gjort endringer i 1 etasje.

Rom beskrevet som mat på godkjente byggetegninger brukes i dag som en del av vindfang. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn og spiler er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det registreres sen avrenning i servant på bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Tiltak på vannlås på bad må påregnes.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er er fremlagt dokumentasjon på utbedring etter DLE rapport utfør i 2022.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmepumpe produsert i 2016. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 – 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
287	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er ikke fast tilkoblet til strøm. Krav til fast tilkobling kom i 2010/2014.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig tilkobling må utføres.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Ingen vesentlige avvik registrert.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Noe malt panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert, men årstall ukjent	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Rommet har flatt gulv. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin og rommet har mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Registerer noe skade på skuffer på baderomsinnredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det må påregnes tiltak for å lukke avviket.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er fuktstyrt. Startet ikke på befaringsdagen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Hulltaking i dusjsone ikke mulig da det er yttervegger. Hulltaking tatt mot wc. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Øvrig

Beskrivelse	
Overflater	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Flisgulv i vindfang: Registrerer bom og noe løse fuger i vindfang, Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne og må limes igjen. Innerdører: Enkelte dører tar i karm og har mindre skader.	

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250072	

Selger 1 navn
Marianne Øyesvold

Gateadresse	
Soleievegen 21C	

Poststed	Postnr
NAMSOS	7802

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250072

Tilleggs kommentar

Sikring på utelys bak, har slått ut noen ganger ved regnvær. Trappa løfter seg litt på vinteren pga tele.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Øyesvold	4b3e3053b751956d6e95 996c9fb5a0adfd803e57	18.06.2025 08:00:55 UTC	Signer authenticated by One time code

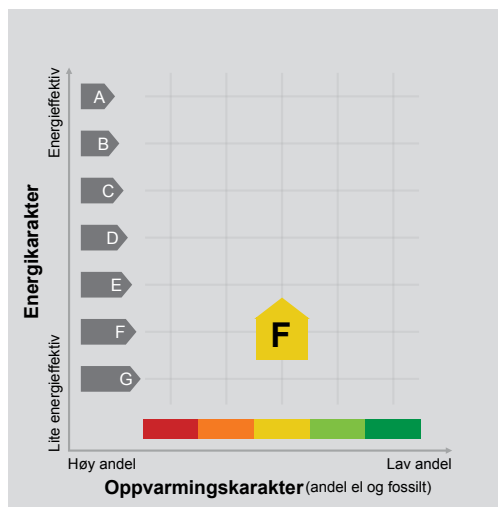
Document reference: 1706250072

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

ENERGIATTEST



Adresse	Soleievegen 21C
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	383
Bygningsnummer	10811244
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135706
Dato	16.06.2025



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

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

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

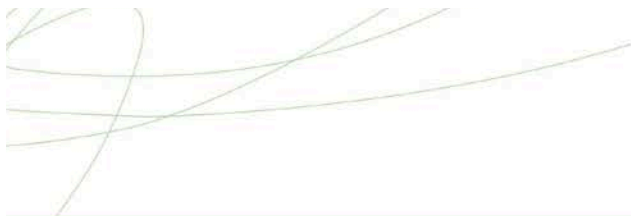
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 13 573 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 156 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1983
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

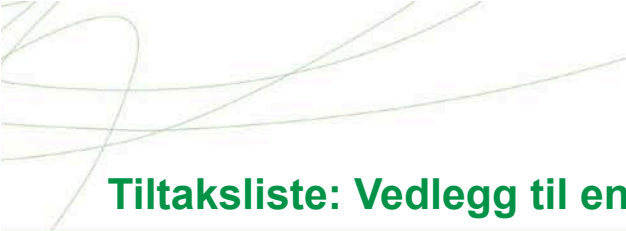
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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.

Nabolagsprofil

Soleievegen 21C - Nabolaget Gullvika - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gullholmsveien Linje 609	4 min 0.3 km
Namsos lufthavn	15 min

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	21 min 1.7 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	9 min 4.2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	11 min 4.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	13 min 5.3 km
Grong videregående skole 265 elever	54 min 50.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

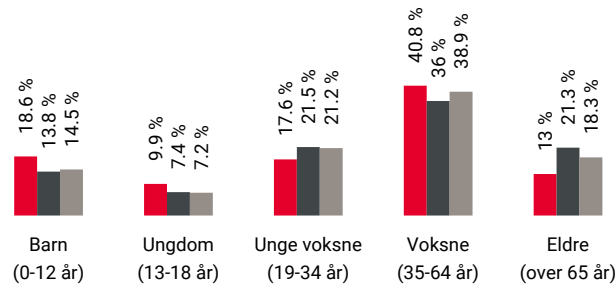
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 22 barn	12 min 1 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 41 barn	16 min 1.3 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ... 41 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord	6 min 2.7 km
Coop Extra Verftsgata	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

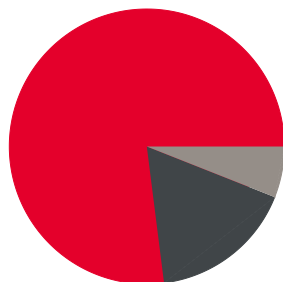
Gulholmstranda balløkke 2 min
Ballspill 0.1 km

Vestbyen skole ballbinge 21 min
Ballspill 1.7 km

Care Namsos 9 min

Træn Namsos 9 min

Boligmasse



■ 77% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

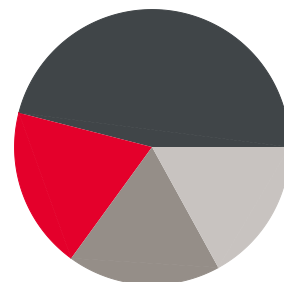
6 min



Apotek 1 Namsos

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



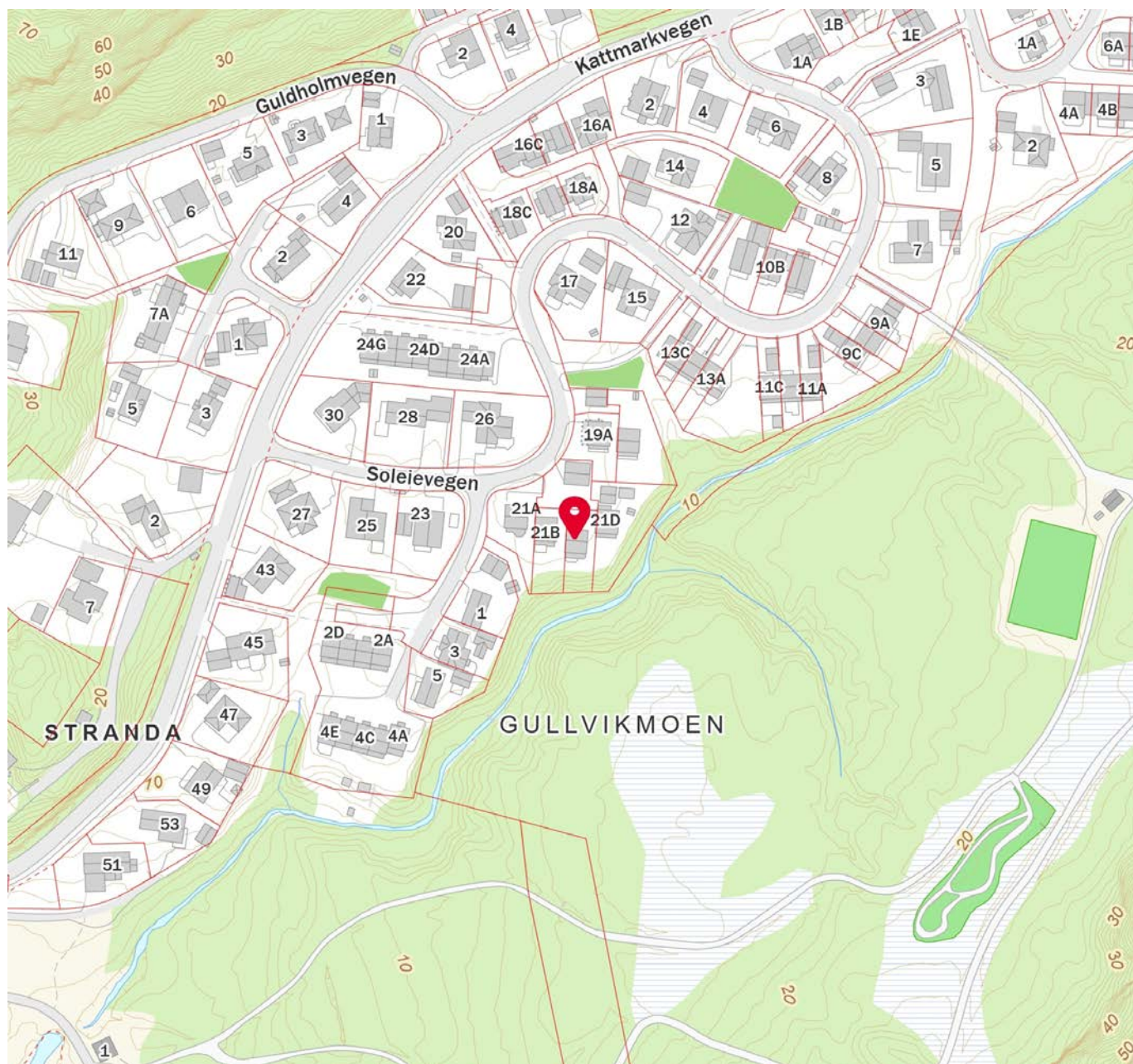
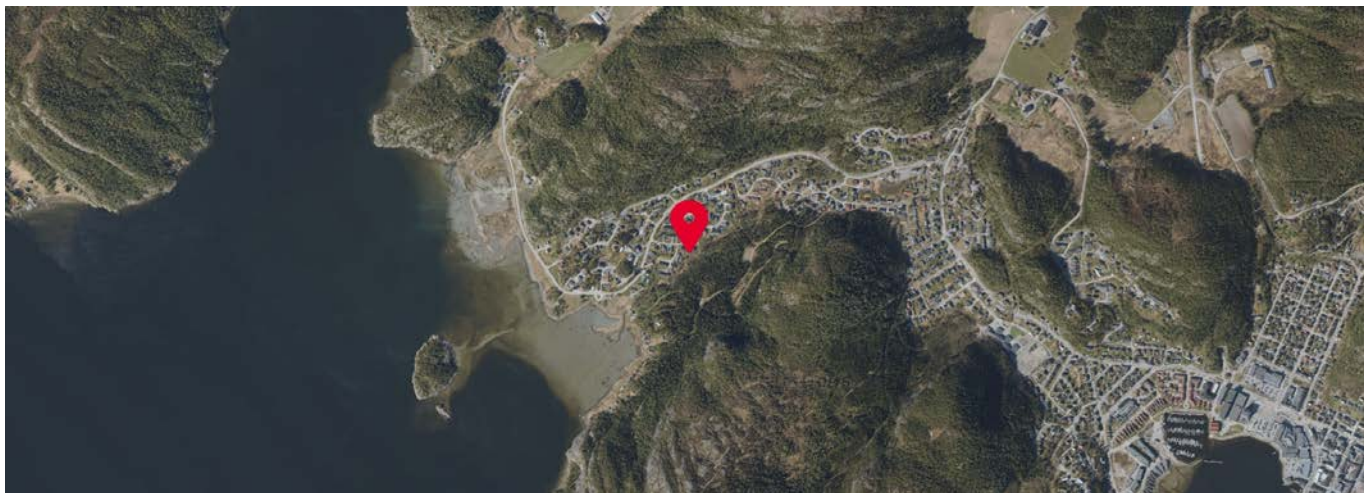
0%

45%

■ Gullvika
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

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



DAGBOKFØRT

734484 03790

SØRØNSKRIVEREN I
NAMDAL

F E S T E K O N T R A K T

A/S Namsos Tomteselskap, nedenfor kalt bortfesteren,
bortfester herved på vegne av Namsos kommune en parsell
benevnt tomt nr. 25 av boligfelt Guldholmstrand,
1. utbyggingsettappe, gnr. 14, bnr. 1 i Namsos, til

Pål Hildrum

-----personnr. -----

nedenfor kalt fester.

Parsellen vil ved oppmåling få eget gårds- og bruksnummer,
og grenser og eksakt areal vil fremgå av målebrev.

Parsellen er oppmålt til 376,1 m² netto og er gitt
fester. 383.

Andel av fellesareal så som parkeringsareal, veger, leke-
plasser og friareal innenfor utbyggingsområdet kommer i
tillegg og utgjør 508,8 m².

Parsellen skal benyttes til boligtomt.

Feste skjer på følgende vilkår:

1. Festeren er forpliktet til å inngå kontrakt med
Harald og Oddmund Havik A/S, heretter kalt
utbyggeren, om kjøp av hus/bolig prosjektert for tomt
nr. 25, Soleievegen 21 c.

Kontrakten mellom festeren og utbyggeren er selgeren
uvedkommende og eventuelle tvistspørsmål vedrørende be-
byggelsen og leveringsbestemmelsene må løses uten selg-
erens medvirkning.

2. Beregning av arealkostnad, anleggskostnad og festeavgift.

a. Arealkostnad i henhold til oppmålt areal:

Netto tomteareal	376,1	m ²	a	kr. 9,-	=	kr. 3.384,90
Internt fellesareal	91,2	"	"	" 9,-	=	" 820,80
Eksternt	417,6	"	"	" 9,-	=	" 3.758,40

b. Anleggskostnad 1 andel " 59.550,-

Innfestingssum foreløpig beregnet
pr. 01.01.83

kr. 67.514,10

Fra beregningsdato, 01.01.83 til betaling skjer tilkommer
kapitalkostnader. Se pkt. 3.b.

Innfestingssummen som består av areal- og anleggskostnadene
er foreløpig beregnet og blir å fastsette endelig ved regn-
skapsavslutningen for feltet.

- 2 -

c. Festeavgift.

Festeavgiften er beregnet til kr. 0,46 pr. m² pr. år netto tomt med tillegg av internt og eksternt fellesareal, tilsammen kr. 407,05 årlig festeavgift.

d. Regulering av festeavgiften.

Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal både fester og bortfester hvert 10. år regnet fra 1. januar 1981, være berettiget til å kreve festeavgiften regulert. Reguleringen skal i såfall foretas i samsvar med tomtefestelovens § 14, 2. ledd. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten for 1. prioritets pantelån, som pr. 1. januar 1981 var satt til 10% p.a.

Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgangen til regulering og/eller hva den nye avgiften skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en, og sorenskriv-eren i Namdal den tredje, og hver av partene, festeren og bortfesteren, bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.

3. Betaling av innfestingssum, (areal- og anleggskostnad):

- a. Innfestingssum, (sum areal- og anleggskostnader) skal betales direkte til utbyggeren, Harald og Oddm. Havik A/S som har forskuttet kostnadene til Tomteselskapet.
- b. Av den til enhver tid ubetalte del av innfestingssummen betaler festeren kapitalkostnader fra 01.01.83 til betaling skjer. Fra 01.01. til 01.06.83 settes rentefot til 13% p.a.
- c. I tillegg til innfestingssummen betaler festeren alle utgifter i forbindelse med tomtefestet som oppmålingsgebyr, dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Nevnte omkostninger samt event. rentetillegg betales direkte til utbyggeren som har forskuttet kostnadene til Tomteselskapet. Endelig sluttoppgjør blir å foreta direkte mellom bortfester og fester etter regnskapsavslutningen for feltet.
- d. Ved bortfeste garanteres tomte fri for andre pengeheftelser enn de som er hjemlet i denne kontrakt.

4. Betaling av festeavgiften.

Festeavgiften betales forskuddsvis den 2. januar hvert år ukrevet til Namsos kommune eller den kommunen bemyndiger, første gang 2. januar 1985. Festeavgift til og med 1984 er forskuttet av utbyggeren.

5. Avgifter.

Festeren må selv betale tilknytningsavgifter for vann og kloakk, el. strøm o.l. (herunder strømtilførsel ved kabling) i samsvar med de til enhver tid gjeldende satser som er fastlagt av kommunen og Nord-Trøndelag El-verk når det gjøres krav om dette.

6. Øvrige festebeholdninger.

Festet er betinget av at festeren får festeretten til parsellen. Dersom så ikke oppnås, får han tilbakebetalt den del av infestingssummen som han har innbetalt. Festeren må selv innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

Festetiden er 99 år - nittini- år regnet fra 01.01.81. Festeren har innløsningsrett til tomten overensstemmende med reglene i tomtefestelovens § 10, 1. ledd og § 11. Innløsningsretten inntreffer også ved hvert 10. år i de første 50 år av festetiden.

I tilfelle tomten ikke kreves innløst før festetiden er ute, har festeren rett til å få tomtefestet forlenget på vanlige rimelige vilkår.

Så lenge det på hus med festerett hviler lån opptatt i Husbanken, Statens Landbruksbank, eller annen bank, eller offentlige låneinstitusjoner, Bykredittforeningen eller Norges Hypotekforening for 2den prioritets pantelån skal:

- festekontrakten ikke utløpe selv om den gjenværende festetid skulle være kortere enn lånets løpetid.
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- lånegiveren eller kommunen være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin festerett når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

Bortfester er ikke ansvarlig for skade som måtte bli forvoldt av trær som står i området.

7. Tekniske anlegg.

Fellesanlegg og framtidig offentlige anlegg for veg, vann og kloakk samt kabelanlegg for framtidig gatebelysning opparbeides av bortfesteren etter vedtatte planer. Likeledes opparbeides felles avkjørsler, (men unntatt garasje/parkeringsarealene) samt stikkledninger fram til naturlige tilknytningspunkter for alle tomtene. Omkostninger for nevnte anlegg er inkludert i innfestingssummen. Stikkledninger og ledninger forøvrig, tomt for garasjer på fellesareal, og/eller adkomst inn til den enkelte tomt som ikke er tatt med ved opparbeidelsen av feltet, opparbeides av den enkelte tomtefester. Tomtefestere innenfor samme gruppe er forpliktet til å delta i samarbeid om etablering og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Etter utført arbeid plikter festeren å sette opparbeidete veger og ledninger i samme stand som før.

Veg- og ledningsplan er utlagt ved Ingeniørvesenets kontor.

- 4 -

Vedlikehold av stikkledninger fra anboringspunktet og inn til tomten og vedlikehold av avkjørsler, herunder snørydding, påligger fester av den eller de tomter som betjener seg av disse.

Hvis man ikke blir enige om fordelingen av eventuelle senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen å avgjøre av et lensmannsskjønn på de berørte tomtefesteres bekostning.

I henhold til vedtatt framdriftsplan og inngått kontrakt med entreprenør for kommunaltekniske anlegg, har denne ansvar for vedlikehold av veg, vann og avløpsanleggene fra det tidspunkt bygging igangsettes til feltet kan overleveres til kommunal drift og vedlikehold.

Det vil bli krevet at alle private tomte- og byggearbeider utføres med den største aktsomhet slik at skader unngås. Det er ikke anledning til å bruke offentlige veger, samt tilhørende fortau og grøfter, som opplagsplass for materialer eller masser. Det må ikke i noen fase av byggeperioden kjøres med beltegående maskiner på opparbeidet veggrunn, eller kjøres med lastebiler og anleggsmaskiner på slik måte at veggrøfter og asfalt skades. Ved anlegging av avkjørsel fra opparbeidet veg inn til den enkelte tomt må tomtefesteren besørge anlagt stikkrenne i veggrøft etter Ingeniørvesenets anvisning.

Ifall de opparbeidete anlegg påføres skader som følge av bygge- og tomtearbeider, transport m.v. vil skadene bli forlangt utbedret av den tomtefester som ved sin virksomhet direkte/eller inndirekte har vært årsak til at skader har oppstått. Ifall akseptabel utbedring ikke utføres innen rimelig fastsatt frist vil utbedring bli å foreta av bortfesteren for tomtefesterens regning.

Bratteste stigning/fall på skråning for offentlig veg er av Ingeniørvesenet godkjent til 1:1,5. Ved opparbeidelse av tomt må tomtefesteren besørge oppsatt forstøtningsmur hvis skråningen skal gjøres brattere, og ellers må skråning for tomtefylling og skjæring ikke anlegges inn på regulert veggrunn. Det gjøres oppmerksom på at vegfyllinger og skjæringer av topografiske grunner delvis er forutsatt å bli beliggende på privat tomtegrunn.

8. Offentlige og private ledninger.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten plikter festeren på forlangende å avgi erklæring til Namsos kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Festeren er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen.

Kommunen har rett til å legge fram vann- og avløpsledninger over eiendommen. Elektrisitets- og Telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekk, samt legging av kabler uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte fester av tomt som er utskilt av det samme byggefelt er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

Ved eventuelle skader som måtte oppstå i denne sammenheng og skader forøvrig, på veg- og ledningsanlegg og annemans eiendom, blir skaden å erstatte av skadeforvolderen. Erstatningsansvaret avgjøres ved skjønn dersom minnelig ordning ikke kommer istand.

9. Gjerde.

Bortfesteren er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

10. Vedtekter.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemmelser. Bortfesteren overtar intet ansvar dersom reguleringsplan eller vedtekter måtte bli endret.

Likeledes har bortfesteren ved bortfeste av andre tomter rett til å foreta endringer i servitutter og bestemmelser for disse uten at festeren kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

11. Byggefrist.

Festeren forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år regnet fra tidspunkt for tinglysing av festekontrakt. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan bortfesteren kreve å få tomten bakeført mot å tilbakebetale innbetalt innfestingsavgift i henhold til festekontrakt med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny fester.

Hvis fester selv ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har bortfesteren forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

12. Begrenset disposisjonsrett.

Tomten skal kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten Bygningsrådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtefester.

- 6 -

13. Disponering av tomten.

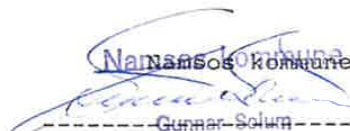
Festerens rett til å disponere over tomten forutsettes regulert i avtalen mellom festeren og utbyggeren.

I henhold til gjeldende framdriftsplan skal tomteområdet være byggeklart pr. 01.07.81.
Bortfesteren tar imidlertid forbehold om senere å kunne revidere dette tidspunkt ifall utenforliggende forhold skulle endre forutsetningene for den vedtatte framdriftsplan.

14. Festeren erklærer å ha besikket tomten og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold på stedet. Om trær, gressbunn eller lignende skulle være skadet på tomten ved opparbeidelse av veger og ledningsgrøfter overtar bortfesteren intet ansvar herfor.

Nærværende festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene, samt tinglysingsgjenpart.

Namsos, den 2/4-84


Namsos kommune
Gunnar Solum
ordfører

A/S Namsos Tomteselskap

 
Fester Bortfester

Tinglysingsgjenpart
Namsos LokreitesSPESIDANKEN NAMDAL
A/S NAMSOS 

Namsos Kommune
v/May-Britt Løkkemo

Vår referanse:
1706250072

Vår saksbehandler:
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
16.06.2025

**Salg av Soleievegen 21C, 7802 Namsos,
gnr. 14, bnr. 1, fnr. 383 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune**
Eier: Marianne Øyesvold

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/fstekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1 494,- kroner

Forfallsdato: 12 ganger i løpet av året av kommunale avgifter.

Neste avtalte regulering: 01.01.2032

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01.01.2022

Avtalt utløp av festekontrakten: 01.01.2030

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? Ta kontakt med grunneier

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

* Eiendommen har ideell andel i internt fellesareal 91,2 m² og eksternt fellesareal 417,6 m². Har også en halupart i gbnr. 14/236. Andelene er i beregnet

det areal det beregnes
festeavgift for.

Bortfester underskrift For Namsos kommune May-Britt Løkkemo
Telefonnummer 950 76 697 E-post may-britt.lokkemo@namsos.kommune.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
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 1, Festenr 383	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	416 Gullholmstrand
Veiadresse:	Soleievegen 21 C, gatenr 1026	Valgkrets:	1 Namsos
	7802 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.06.1983	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	375,4 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	5007/14/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/14/1/10	0,0
		Mottaker	5007/14/1/16	0,0
		Mottaker	5007/14/1/19	0,0
		Mottaker	5007/14/1/37	0,0
		Mottaker	5007/14/1/44	0,0
		Mottaker	5007/14/1/45	0,0
		Mottaker	5007/14/1/49	0,0
		Mottaker	5007/14/1/50	0,0
		Mottaker	5007/14/1/179	0,0
		Mottaker	5007/14/1/214	0,0
		Mottaker	5007/14/1/249	0,0
		Mottaker	5007/14/1/275	0,0
		Mottaker	5007/14/1/292	0,0
		Mottaker	5007/14/1/294	0,0
		Mottaker	5007/14/1/302	0,0
		Mottaker	5007/14/1/309	0,0
		Mottaker	5007/14/1/309/1	0,0
		Mottaker	5007/14/1/309/2	0,0
		Mottaker	5007/14/1/312	0,0
		Mottaker	5007/14/1/315	0,0
		Mottaker	5007/14/1/317	0,0
		Mottaker	5007/14/1/318	0,0
		Mottaker	5007/14/1/321	0,0
		Mottaker	5007/14/1/327	0,0
		Mottaker	5007/14/1/332	0,0
		Mottaker	5007/14/1/335	0,0
		Mottaker	5007/14/1/336	0,0
		Mottaker	5007/14/1/339	0,0
		Mottaker	5007/14/1/351	0,0
		Mottaker	5007/14/1/352	0,0
		Mottaker	5007/14/1/353	0,0
		Mottaker	5007/14/1/354	0,0
		Mottaker	5007/14/1/355	0,0
		Mottaker	5007/14/1/356	0,0
		Mottaker	5007/14/1/358	0,0
		Mottaker	5007/14/1/359	0,0
		Mottaker	5007/14/1/360	0,0
		Mottaker	5007/14/1/361	0,0
		Mottaker	5007/14/1/362	0,0
		Mottaker	5007/14/1/363	0,0
		Mottaker	5007/14/1/364	0,0
		Mottaker	5007/14/1/366	0,0
		Mottaker	5007/14/1/367	0,0
		Mottaker	5007/14/1/368	0,0
		Mottaker	5007/14/1/369	0,0
		Mottaker	5007/14/1/370	0,0
		Mottaker	5007/14/1/371	0,0
		Mottaker	5007/14/1/372	0,0
		Mottaker	5007/14/1/373	0,0
		Mottaker	5007/14/1/376	0,0
		Mottaker	5007/14/1/377	0,0
		Mottaker	5007/14/1/378	0,0
		Mottaker	5007/14/1/382	0,0
		Mottaker	5007/14/1/383	0,0
		Mottaker	5007/14/1/384	0,0
		Mottaker	5007/14/1/385	0,0
		Mottaker	5007/14/1/390	0,0
		Mottaker	5007/14/1/391	0,0
		Mottaker	5007/14/1/393	0,0
		Mottaker	5007/14/1/394	0,0
		Mottaker	5007/14/1/395	0,0
		Mottaker	5007/14/1/396	0,0
		Mottaker	5007/14/1/397	0,0
		Mottaker	5007/14/1/398	0,0

			Mottaker	5007/14/1/399	0,0
			Mottaker	5007/14/1/400	0,0
			Mottaker	5007/14/1/402	0,0
			Mottaker	5007/14/1/416	0,0
			Mottaker	5007/14/1/418	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5005/14/1/122	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5005/14/1/131	0,0
			Mottaker	5005/14/1/173	0,0
			Mottaker	5005/14/1/350	0,0
			Mottaker	5007/14/1	0,0
			Mottaker	5007/14/1/10	0,0
			Mottaker	5007/14/1/16	0,0
			Mottaker	5007/14/1/19	0,0
			Mottaker	5007/14/1/37	0,0
			Mottaker	5007/14/1/44	0,0
			Mottaker	5007/14/1/45	0,0
			Mottaker	5007/14/1/49	0,0
			Mottaker	5007/14/1/50	0,0
			Mottaker	5007/14/1/179	0,0
			Mottaker	5007/14/1/214	0,0
			Mottaker	5007/14/1/249	0,0
			Mottaker	5007/14/1/275	0,0
			Mottaker	5007/14/1/292	0,0
			Mottaker	5007/14/1/294	0,0
			Mottaker	5007/14/1/302	0,0
			Mottaker	5007/14/1/309	0,0
			Mottaker	5007/14/1/309/1	0,0
			Mottaker	5007/14/1/309/2	0,0
			Mottaker	5007/14/1/312	0,0
			Mottaker	5007/14/1/315	0,0
			Mottaker	5007/14/1/317	0,0
			Mottaker	5007/14/1/318	0,0
			Mottaker	5007/14/1/321	0,0
			Mottaker	5007/14/1/327	0,0
			Mottaker	5007/14/1/332	0,0
			Mottaker	5007/14/1/335	0,0
			Mottaker	5007/14/1/336	0,0
			Mottaker	5007/14/1/339	0,0
			Mottaker	5007/14/1/351	0,0
			Mottaker	5007/14/1/352	0,0
			Mottaker	5007/14/1/353	0,0
			Mottaker	5007/14/1/354	0,0
			Mottaker	5007/14/1/355	0,0
			Mottaker	5007/14/1/356	0,0
			Mottaker	5007/14/1/358	0,0
			Mottaker	5007/14/1/359	0,0
			Mottaker	5007/14/1/360	0,0
			Mottaker	5007/14/1/361	0,0
			Mottaker	5007/14/1/362	0,0
			Mottaker	5007/14/1/363	0,0
			Mottaker	5007/14/1/364	0,0
			Mottaker	5007/14/1/366	0,0
			Mottaker	5007/14/1/367	0,0
			Mottaker	5007/14/1/368	0,0
			Mottaker	5007/14/1/369	0,0
			Mottaker	5007/14/1/370	0,0
			Mottaker	5007/14/1/371	0,0
			Mottaker	5007/14/1/372	0,0
			Mottaker	5007/14/1/373	0,0
			Mottaker	5007/14/1/376	0,0
			Mottaker	5007/14/1/377	0,0
			Mottaker	5007/14/1/378	0,0
			Mottaker	5007/14/1/382	0,0
			Mottaker	5007/14/1/383	0,0
			Mottaker	5007/14/1/384	0,0
			Mottaker	5007/14/1/385	0,0
			Mottaker	5007/14/1/390	0,0

Mottaker	5007/14/1/391	0,0
Mottaker	5007/14/1/393	0,0
Mottaker	5007/14/1/394	0,0
Mottaker	5007/14/1/395	0,0
Mottaker	5007/14/1/396	0,0
Mottaker	5007/14/1/397	0,0
Mottaker	5007/14/1/398	0,0
Mottaker	5007/14/1/399	0,0
Mottaker	5007/14/1/400	0,0
Mottaker	5007/14/1/402	0,0
Mottaker	5007/14/1/416	0,0
Mottaker	5007/14/1/418	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Soleievegen 21 C	Bolig	122,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	05.06.1984
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	122,0	Igangset.till.:	05.07.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	122,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	05.06.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10811244			Antall etasjer:	2

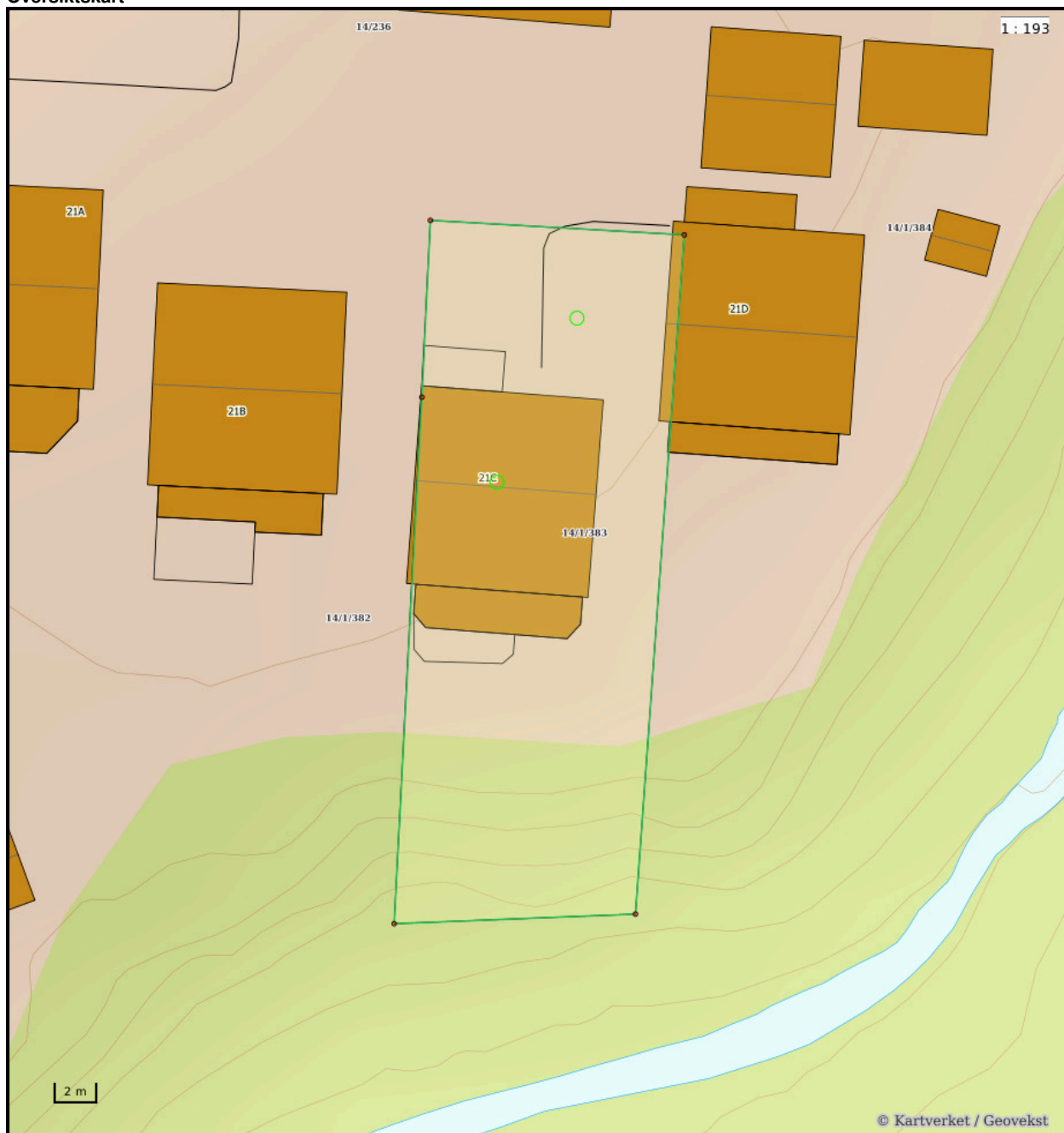
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		61,0		61,0				
H02			61,0		61,0				

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 |

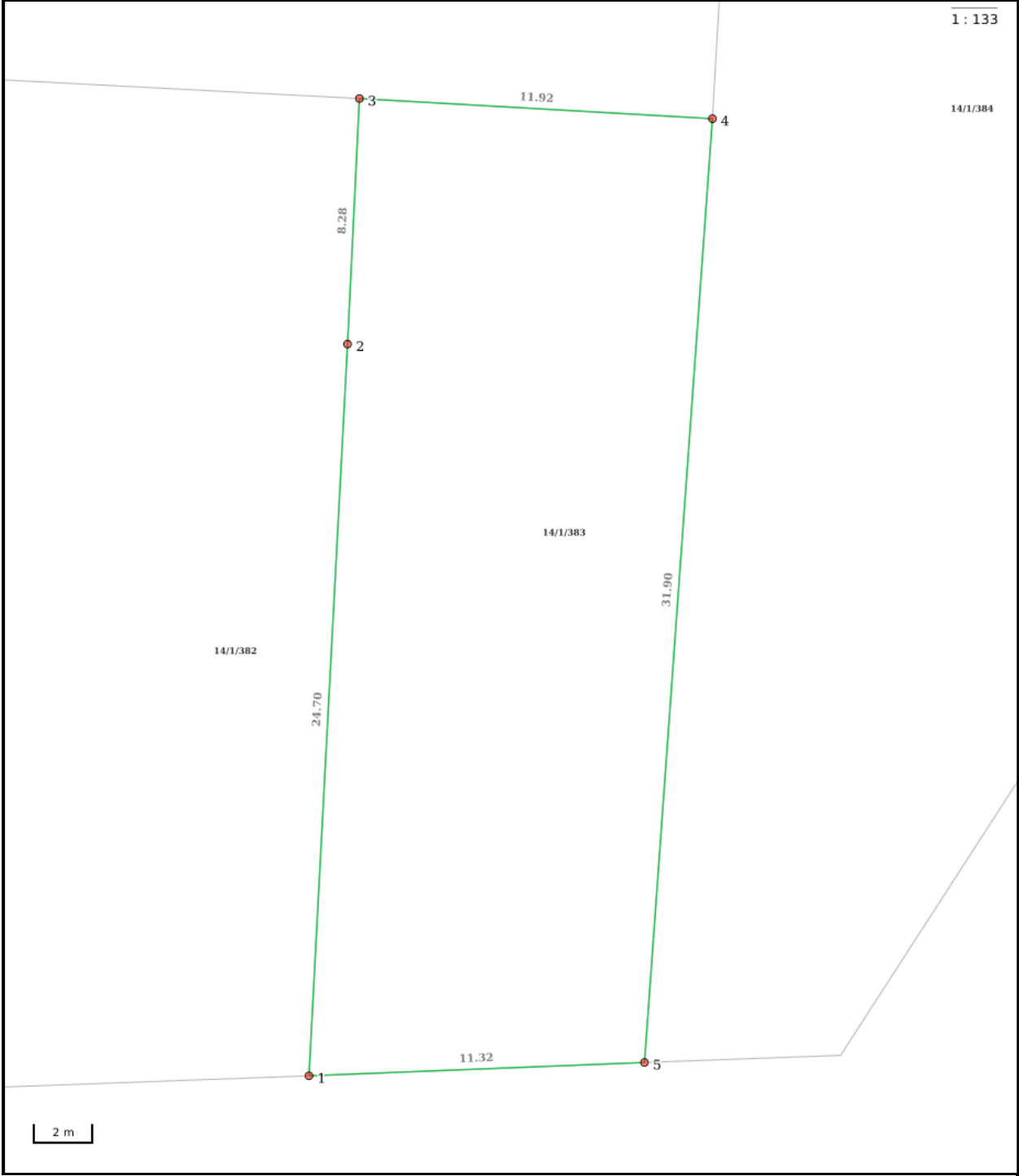
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — 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 |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 375,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 890,96	617 747,15	24,70m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 151 915,64	617 746,12	8,28m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 923,91	617 745,73	11,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 924,36	617 757,64	31,90m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 151 892,47	617 758,37	11,32m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AZS1029
Matrikkel: 5007-14/1/383/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Marianne Øyesvold



Adresse:
Soleievegen 21 C,
7802 NAMSOS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 13 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Elsikkerhetsdokumentasjon - Risikovurdering S1	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Sluttkontroll R1	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
LEDDIM 400W	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Bryter RS16/1I PH	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Bryter RS16/2 P PH	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Bryter RS16/1+1+1 P PH	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Dimmer Fase avsnitt HD-300 IPAS 9230016	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
BETEK DOBBEL STIKK PÅ VEGG 16A + J 250V	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
DOBBEL STIKK BTS-03 16A+j LAVTBYGGENDE BETEK(7803)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
BETEK 9-VEIS STIKKONTAKT PÅVEGG	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
ECHO LED hvit 230V 2x4,5W Inkl 230V LED lyskilde GU	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23
Termostat Elko RS Super TR PH	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-04-23



Boligmappa

LASTET OPP AV BOLIGELIER (Total: 0 dokumenter)

Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

annet nyttig som har med boligen å gjøre.

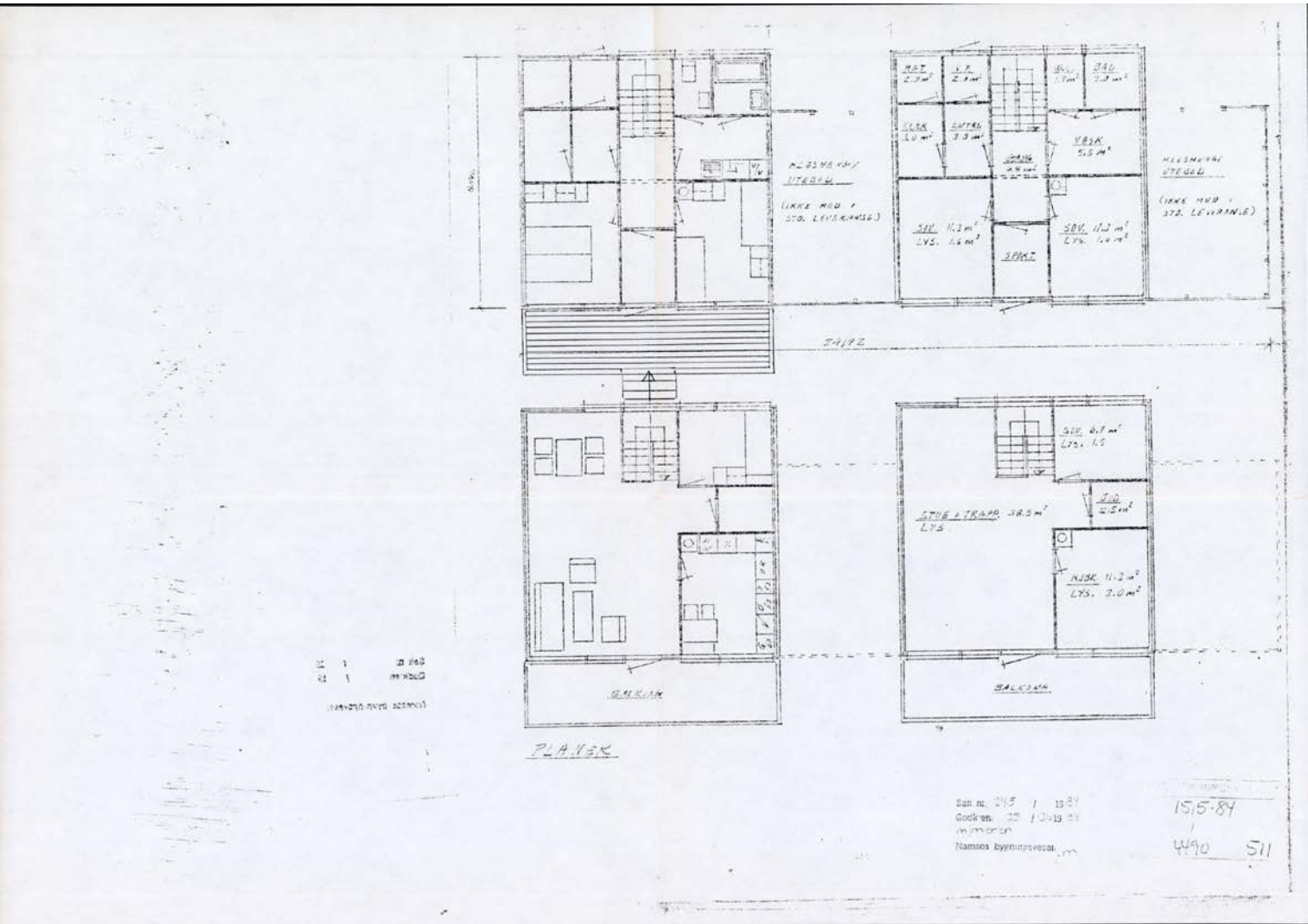


Post og besøk:

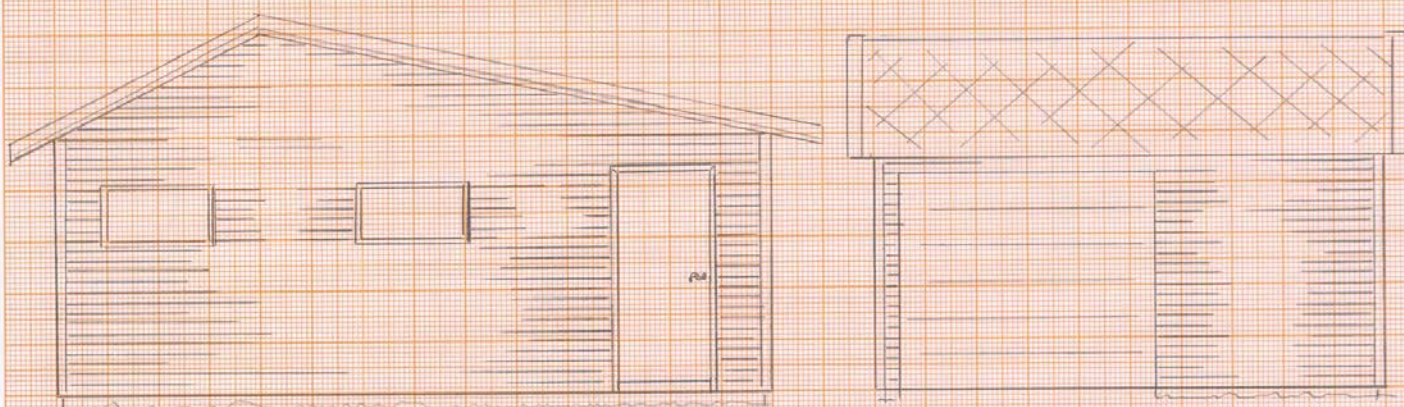
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



2.



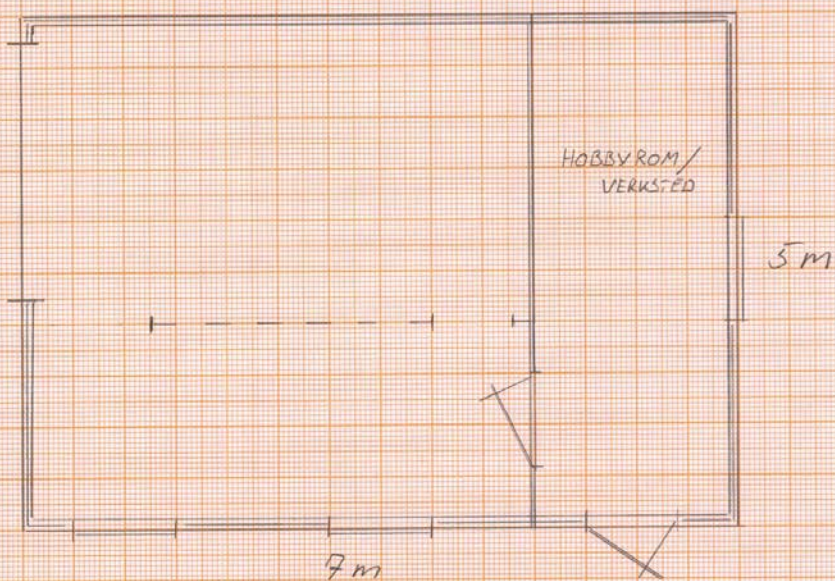
FASADE FRA VEST OG NORD.

BORDKLEDNING VIL VÆRE LIGGENDE I SAMME STIL SOM HUSET.

PÅ TAKET LEGGES STÅLPANNER SOM LEGGES PÅ HUSET NÅR TAKET FORNYES
I NÆR FRAMTID.

MALESTOKK 1:50

3



INVENTAR GARASJE
SOLEIEVEIEN 21C

MALESTOUK 1:50

Pål Hildrum
Soleievegen 21 c

7800 NAMSOS

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

27.03.84

Arbeidssted	Soleievegen 21 c Guldholmstrand
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg 1 av 4 i rekke
Byggherre	Harald & Oddmund Havik A/S
Byggemelder	Harald & Oddmund Havik A/S
Ansvarshavende	Peter A. Duun

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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

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

Merknader: Gjenstående arbeider med frist til 31.05.84

Terreng rundt huset må gis fall fra grunnmur.

Utvendig beis/maling og trapp foran sportsbod monteres.

Inspeksjonsluke og blindkjeller må gjøres forskriftsmessig.

Tak- og husstige anskaffes.

Namsos

den 8. mai 1984

Ejnar Logisch
bygn.sjef

Torberg Hestø
bygn.kontr.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 383**Adresse:** Soleievegen 21C, 7802 NAMSOS**Referanse:** 1706250072

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5440
Avløp		7308
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4780
Festeavgift, kommunal tomt		1494

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 751 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 18.06.25

Gnr.:	14	Bnr.:	1	Fnr.:	383	Snr.:	
Adresse: Soleievegen 21C, 7802 NAMSOS							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 09.11.2022;

- Skorstein er innkledd i 2. etasje.
- Sotluke er montert for nært brennbart materiale. Sotlukestein anbefales, gjelder element.
- Slokkemateriell er ikke kontrollert da representant for huseier ikke fant dette.

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

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/14/1/383/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

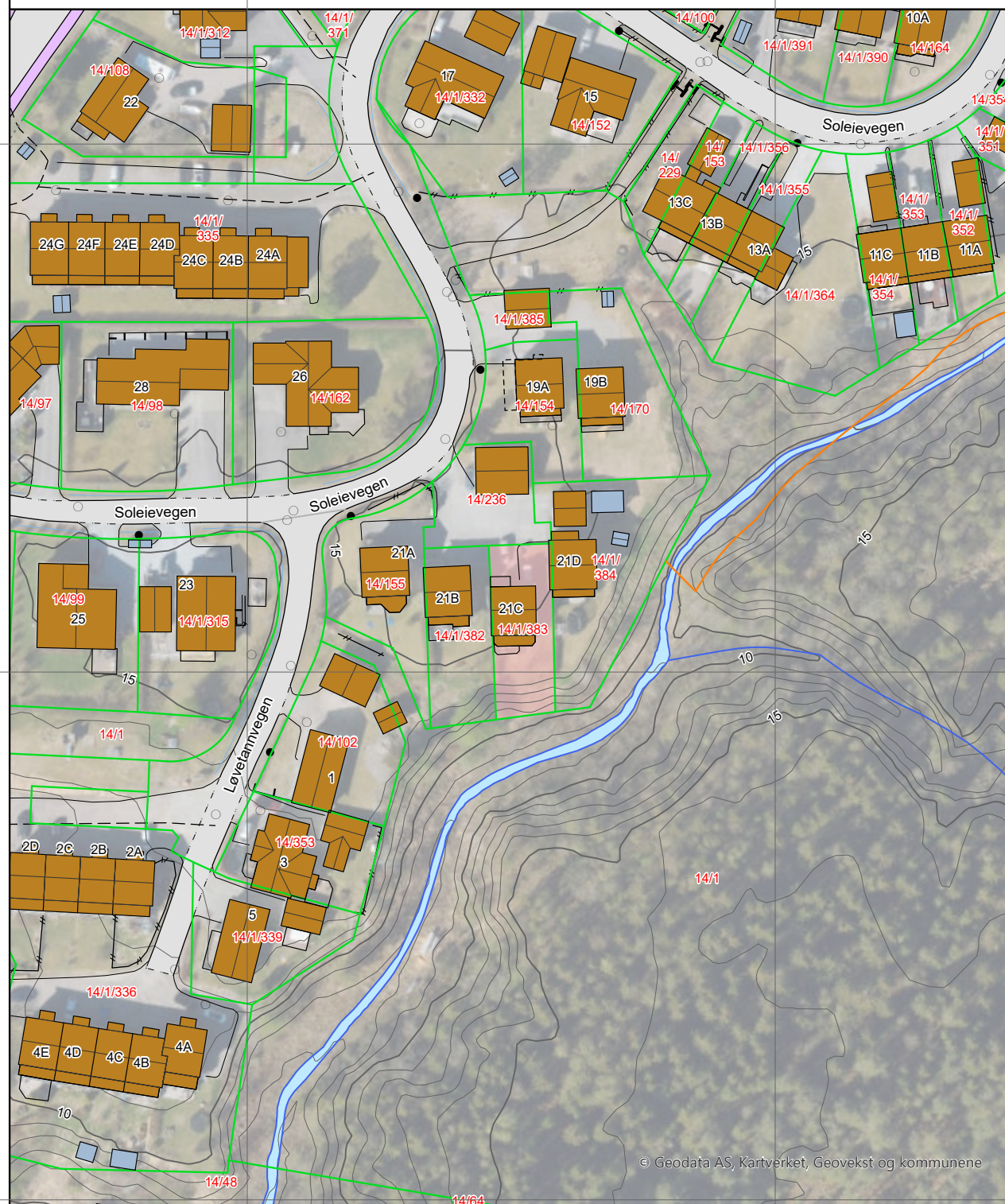
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 16.6.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/14/1/383/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

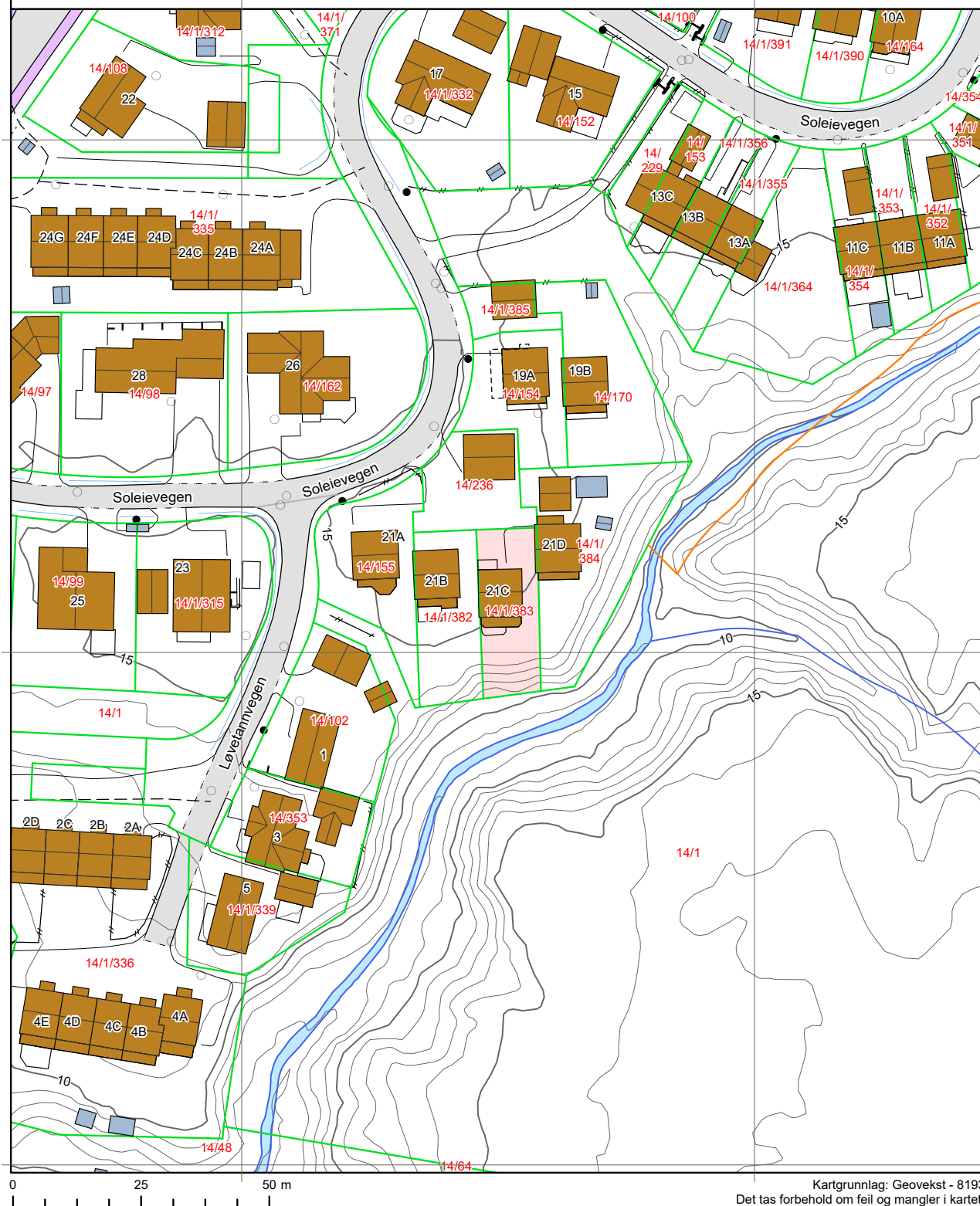
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 16.6.2025



0 25 50 m

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
	Trafikkø
	VegKjørende

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
GULDHOLMSTRAND, ETAPPE I, NAMSOS KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Innenfor areal regulert til boliger må bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer, slik dette er vist på planen. Bygningssymbolets lengderetning angir møneretning.

§ 3

I området kan oppføres bolighus inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsforskriftene.

§ 4

Utnyttingsgrad = 0,05 - 0,2 for felt B, D, J, G, H, N, O, P, Q, R, S, T, V, W, Y og U. = 0,15 - 0,40 for felt A, C, E, F, I, K, M og U.

§ 5

Bygningens mønehøyde må ikke overskride 6 meter for 1-etasjes hus og 8,5 meter for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 6

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50kvm. og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være anvist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 7

Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utformning. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overskride 0,85 meter inklusive eventuell sokkel.

§ 10

Eksisterende verdifull vegetasjon bør søkes bevart mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter rådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Innenfor frisiktslinjene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegarmers planum. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling og eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 11

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 12

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Namsos Kommune.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Soleievegen 21C
7802 NAMSOS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad**Telefon:** 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre