

aktiv.



Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS

Namsos - sentral beliggende næringsbygg med kontor og lager/ verkstedbygg. Næringseiendom med stort potensial.



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 7 300 000,-

Omkostn.: Kr 183 740,-

Total ink omk.: Kr 7 483 740,-

Selger: Bul Holding AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale

Eierform: Eiet

Byggeår: 1986

BRA Total: 630 kvm

Tomtstr.: 1390 m²

Soverom:

Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1574

Oppdragsnr.: 1706240129

Velkommen til Gullvikvegen 15!

Svært sentral beliggende næringsbygg, oppført i 1986, tilbygd i 1997 og omfattende renovert i 2015/16.

Næringseiendom med stort potensial.
Pt. leieinntekt på ca. 700.000,- fordelt på 3 stk. leietakere.

Bygget er på ca. 630 kvm BRA og er en kombinasjon av fine kontorer/ møterom og større lagerhaller/verksted.
3 porter i god størrelse.

Dette er et allsidig bygg som kan brukes av flere bransjer, håndverksfirma, foretninger, kontor, fremtidig leilighetsbygg m.m.

Eiendommen er regulert til bolig/foretning/kontor med en utnyttelse på 85% BYA. (minimum 15 - 28 boenheter og det kan bygges opp til kt + 17.)

Eiet tomt på ca. 1.390 kvm.

Asfaltert parkeringsplass og godt med parkeringsmuligheter.

Ta kontakt for visning og informasjon!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2	
Om eiendommen	4	
Planskisser	18	
Eiendomskart med grenser	35	
Tilstandsrapport	38	
Mulighetsstudie utført av Arcon, skisse på bygg med 28 enheter		48
Solstudie 23.06	50	
Nabolagsprofil	55	
Midlertidig brukstillatelse fra 1986	57	
Midlertidig brukstillatelse fra 2016	58	
Tegninger mottatt fra kommunen	60	
Tinglyst erklæring	71	
Kommunale avgifter	73	
Opplysninger vedr. vei, vann og avløp	74	
Reguleringskart	75	
Reguleringsbestemmelser	76	
Budskjema	87	

Gullvikvegen 15

Om boligen

Areal

Bruksareal

1. etasje:

395 m².

2. etasje:

114 m².

121 m². Mesanin

Bruttoareal

1. etasje:

421 m².

2. etasje:

123 m².

124 m². Mesanin

Ikke målbare arealer

Mindre område langs ytterkanter under målbar høyde og ikke medregnet. Kan ellers være noen avvik arealer grunnet varierende tykkelser på vegger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ulsund & Lindseth benytter kontor hovedplan ca. 133 m² BRA. To lagerrom med samlet størrelse ca. 86 m² bra. Mesanin over to lagerrom med samlet areal ca. 121 m² BRA. Noha Brannvern benytter lager og kontor bak større lager med samlet areal ca. 30m² EBA leier kontor hele 2. etg ca. 114 m² BRA og undervisningsrom med kontor på hovedplan med samlet areal ca. 121 m² BRA.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1390 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.390 kvm. Næringseiendom med meget sentral beliggenhet ved Namsos sentrum med asfaltert uteområde i front og en gavl med gode parkeringsmuligheter. På gavl vest et grøntareal på mellom bygg og nabo på 12 m og bak bygget et område mellom bygget og nabo på ca. 3,4 m som grøntareal.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Eiendom med sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner med enkel adkomst ut til Rv 769.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Eiendommen beliggende mellom boligblokker på tre sider med åpning mot øst og adkomst til andre sentrumsfunksjoner som forretninger, kontorer og hotell. Med nærhet til småbåthavn.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Byggemåte

Grunn og fundamenter:

Grunnforhold av løsmasser. Fundamenter av betong trolig som punktfundamenter grunnet søylekonstruksjon over. Tilbygd mur av lettklinkerblokker. Ikke noe som tyder på svik basert på setninger

Ytterveggskonstruksjon:

Bærende konstruksjon yttervegger som jernkonstruksjon sammenhengende med takkonstruksjon med ca. 5,2 m senteravstand. Utenpå der isolert metallkonstruksjon delvis innvendig synlig i lager. Det meste ekstra isolert utenpå.

Fasader:

Fasader på to sider mot mest synlig oppgradert i senere tid med fasadeplater og noe trepanel og med god stand. Mangler noe ferdigstilling ved porter som trolig skyldes at de er ment skiftet. Fasader ellers som eldre metallplater med horisontale profiler. Ikke med skader, bare falmet overflate. To mindre åpninger på bakside etter fjernet utstyr.

Utvendige dører og vinduer:

Vinduer kontordel i begge etasje datert 2015 med to-lags glass. Det samme med ytterdør. Vindu i mindre kontor bakkant lager datert 2013. Alt med god stand.

Ikke skiftet vinduer på gavl lager og delvis på bakside med dårlig stand/skader med behov for skiftning. Et på bakside kledd over innvendig.

Med tre porter som eldre foldeporter av metall med dør. Som uisolert med utettheter og delvis skader. Henholdsvis med åpninger i vegg på ca. Port 1. fra vest: B: 4,15 x H:4 m. Port 2. B: 3,15 m x H: 2,95. Port 3. B: 4,14 x H: 3,95. Sistnevnte med noe bedre stand i undervisningshall.

Takkonstruksjon:

Bærende takkonstruksjon av stålkonstruksjon som del av ytterveggkonstruksjon med ca. 5,2 m senteravstand. Over der selvbærende profilerte metallplater med alt synlig fra undersiden bortsett fra ikontordel. Med litt fall fra midten ut mot gesimser med innvendige taknedløp. Med isolasjon overmetallplater. Romhøyde innenfor porter som er laveste område ca. 4,57 m. Under drager i samme område ca. 4 m alt stigende inn mot midten.

Taktekking:

Taktekking membran tiltenkt slik bruk (Sarnafil) forstås skiftet i 1997. Ikke besiktiget ved befaring. Er skiftet gesimsbeslag på områder skiftet fasader. Ingen tegn eller opplysninger angående lekkasjer. Er med noen tørre fuktskjolder ved en rørgjennomføring som kan være taknedløp. Kan skyldes tidligere hendelser førtaktekking ble skiftet. En inspeksjon på taket anbefales for nærmere vurdering.

Etasjeskillere:

Gulv hovedplan som støpt dekke med malt overflate i undervisningsrom og etlagerrom i bakkant. Ubehandlet andre lagerrom. 2.etg trolig av trebjelkelag, men ikke undersøkt. Mesanin som trekonstruksjon med overflate av osb-plater. Ingen steder tegn til svikt.

Informasjon er hentet fra Takstrappport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/Sverre Kvaløseter, datert 23.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Takstrappport.

Verditakst

Kr 7 200 000

Innhold

1. etasje:

Benyttes som: Fellesrom/spiserom med kjøkken, toalett, møterom, arkiv, fem kontorrom, undervisningsrom med kontor, lager med kontorrom, to lagerrom.

2. etasje:

Planløsning: Spiserom, tre kontorrom, gang, toalett/dusjrom, toalett, garderobe, arkiv, et uinnredet rom. Rom for ventilasjonsanlegg.

Mesainn:

Fordelt på to steder med en på 45 m² med adkomst fra 2. etg. 76m² med adkomst fra større lagerrom. Benyttes av Ulsund/Lindseth.

Standard

Innvendige overflater gulv:

Hovedplan kontordel med fliser på gulvet med varme. Vegger som MDF-plater og noe som glatt malt. Himlinger av plater og noe som smartpanel.

2. etg. fellesrom/spiserom og kontorer med teppeflis på gulvet, glatte malte himlinger og vegger. Arkivrom og garderobe med belegg på gulvet.

Et rom som uinnredet. Overflater kontordel generelt med god stand. Skråhimlinger med noe under målbar høyde.

Kjøkkeninnredning/sanitærrum.:

Kjøkken hovedplan med nyere innredning med glatte lyse fronter med oppvaskmaskin, koketopp med to plater og kjøleskap. Integrert microovn i overskap. 2. etg med enkel kjøkkenløsning. Sanitærrum 2. etg som større rom med belegg på gulvet, vegger med våtromsplater og plater i himling. Oppvarming av panelovn og med mekanisk avtrekk. Med servant, bereder, mindre skap, veggfestet toalett og tilkoblingsmuligheter for dusjkabinett. Er i tillegg med et toalettrom på hovedplan og et for damer og et for herrer i 2. etg. etasje med god stand.

Sanitær primæranlegg:

Alt av vann som rør i rør med fordelerskap på toalettrom 2. etg hvor alt opplyses være skiftet i 2016. Bereder datert 2016. Avløpsrør av plast som også opplyses være skifte 2016. Mulig eldre rør under terreng.

Ventilasjon/oppvarming:

Kontordel med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner montert 2016/17.

I tillegg som oppvarming med varmekabler i gulvet i 1. etg. og panelovner i 2. etg.

Varmepumpe luft/luft i undervisningsrom.

Elektrisk anlegg:

Anlegget har vært oppgradert i senere tid og tilpasset tiltenkt bruk og fungerer som ønsket. Ellers ikke vurdert grunnet manglende kompetanse slike anlegg. Om nærmere vurdering anbefales el-tilsyn.

Informasjon er hentet fra Takstrappport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/Sverre Kvaløsæter, datert 23.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Takstrappport.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Asfaltert parkeringsplass på 2 sider.

Diverse

Bygget synes å være med bra stand uten vesentlig etterslep vedlikehold ved videre benyttelse som nå. Vurdering baseres på dagens bruk av eiendommen og ikke tallfestet potensiale i verdisetting da bruksendring til annet formål iht ny reguleringsplan (leiligheter) også vil medføre kostnader.(eks.grunnforurensing) Med stort potensiale med utvidelse til 85 % BYA.

Informasjon er hentet fra Takstrappport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/Sverre Kvaløsæter, datert 23.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Takstrappport.

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

Da dette er salg av næringseiendom forutsettes at kjøper er profesjonell og at kjøper utfører de nødvendige undersøkelser før avgivelse av bud.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Forurensning og miljø

Grunnet eiendommens opprinnelige bruk som verksted og sagbruk er det foretatt undersøkelser av grunnen angående forurensning. Iflg rapport datert 11.10.2022 utført av Norconsult as er det registrert en del forurensning i grunnen som vil ha betydning i tilfelle graving/flytting av masser. Henviser til detaljert beskrivelse i rapport med tiltaksplan. Rapporten kan sendes ut på forespørsel og interessenter bees sette seg inn i rapporten.

Uttdrag fra rapporten:

Noen steder er overflaten asfaltert, og andre steder ligger prøvepunktene under gressdekke og grus. Generelt var det brun sand og grus fyllmasse som innholdet søppel over lys brun sandlag. Noen områder viste lokal forurensning og nord for

området ble det funnet sagflis som lukket av olje, grå og svart tilbakefylt leire og grå sprengstein. Grunnvann ble påvist ca. 2 m ned i sjakten i 2 punkter. Analyseresultatene er vurdert opp mot tilstandsklasser gitt i Miljødirektoratets veileder TA2553/2009.

Informasjon er hentet fra Takstrappport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/Sverre Kvaløsæter, datert 23.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Takstrappport.

Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesse eller miljø/forensingsforhold.

Vareleveranse/ramper

Med tre porter som eldre foldeporter av metall med dør. Henholdsvis med åpninger i vegg på ca. Port 1. fra vest: B: 4,15 x H:4 m. Port 2. B: 3,15 m x H: 2,95. Port 3. B: 4,14 x H: 3,95. (Undervisningshall.)

Eiendommens potensiale

Eiendommen har et attraktivt potensiale og kan passe for flere bedrifter som har behov for lager, kontor, møterom, synergier med flere leverandører under samme tak. Eiendommen er også regulert til fremtidig boligformål med en utnyttelse på 85% BYA og (minimum 15 - 28 boenheter og det kan bygges opp til kote + 17.)

Energi

Oppvarming

Følgende er opplyst av Det lokale eltilsyn ved kontroll 01.02.2017:

1. Sikringskap , lager

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, jfr. FEL §32

2. Lager , under restaurering

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.

Eier må inne sikre løsninger inntil fast installasjon kommer på plass.

3. Verksted

Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.

Utstrakt bruk av skjøteledning. Provisorisk løsninger. Anlegget må tilpasses bruk med hensyn til sikringer og fast installasjon.

4. Kontor

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget, jfr. FEL §12.

Eier kunne ikke fremvise underlags dokumentasjon på varmekabler.

5. Kontor

Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget, jfr. FEL §13

6. Kontor

Kabler/vern/brytere var ikke tilfredsstillende merket til å kunne identifiseres, jfr. FEL §32.

Installasjon var ikke kursmerket ute i anlegget.

7. Sikringsfordeling

Merking av spenning og fordelingssystem manglet., jfr. FEL §32.

Energikarakter

Ikke utført

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.

Ventilasjon og kjøleanlegg

Kontordel med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner montert 2016/17. I tillegg som oppvarming med varmekabler i gulvet i 1. etg. og panelovner i 2. etg. Varmepumpe luft/luft i undervisningsrom.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 300 000

Kommunale avgifter

Kr 25 454

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på 3 terminer. Eiendommen har vannmåler. Sist avlest 02.11.2023 med målerstand 1147m³.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 4 500 000,-

Drifts-og vedlikeholdsavtaler

Det vites ikke om det foreligger forpliktende drifts- og vedlikeholdsavtaler. Kjøpers

risiko og ansvar.

Justeringsforpliktelser skatt og MVA

Det er eiendommen og og ikke aksjene i eiendomsselskapet som selges. Det legges derfor til grunn at det ikke vil være justeringsforpliktelser for skatt og MVA.

Info leieavtaler

Eiendommen har 3 leieforhold idag.

1. Noha Brannvern - Benytter lager og kontor bak større lager med samlet areal ca. 30 m2. Årlig leie ca. 48.000,-.
2. Byggmester Ulsund & Lindseth As - Benytter kontor hovedplan ca. 133 m2 BRA. To lagerrom med samlet størrelse ca. 86 m2 bra. Mesanin over to lagerrom med samlet areal ca. 121 m2 BRA. Årlig leie ca. 480.000,-.
3. EBA - Leier kontor hele 2. etg ca. 114 m2 BRA og undervisningsrom med kontor på hovedplan med samlet areal ca. 121 m2 BRA. Årlig leie ca. 172.000,-.

Alle leieforhold på eiendommen vil medfølge salget. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav.

Transport av leieavtaler må gjøres av kjøper etter overtagelse.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1574 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1574:

30.07.1985 - Dokumentnr: 6223 - Erklæring/avtale

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

28.06.1985 - Dokumentnr: 5022 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1

20.09.2002 - Dokumentnr: 5196 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2002 - Dokumentnr: 5196 - Målebrev

08.12.2011 - Dokumentnr: 1025545 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1847
01.01.2018 - Dokumentnr: 255236 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1574

01.01.2020 - Dokumentnr: 303887 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1574

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Inn. ombygging, løftelattform, utvendig fasadeendring og skilt datert 25.04.2016. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende: Det vil bli brukt en midlertidig inngang til permanent inngangsparti er på plass. Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: 2.etasje av kontorlokaler er ikke ferdig. Permanent trapp er montert, men etasjen vil ikke bli benyttet.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til:

Dato for ferdigstilling av de gjenstående arbeider er ikke oppgitt av ansvarlig søker.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 21.01.1986.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Dusjrom må ferdigstilles.

Vegg mellom verksted 1 og 2 må utføres i kladd B-30.

Det må monteres dørpumpe på to-fløyet A-dør mellom verksted 2 og lager.

Det må monteres 1 stk. 6 kg. pulverapparat i tillegg til eksisterende.

Det tar forbehold vedr. isoleringen i ut. porter.

Kompressor plasser i lagerrom må innkles i netting

Mekanisk ventilasjon og støyabsorberende materialer vil bli vurdert etter ferdigmontering.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.04.2016.

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 bolig/forretning/kontor.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Gullvikvegen 15 kan sees hos megler.

Legalpant

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

Offentligrettslige pålegg

Følgende er opplyst av Det lokale eltilsyn ved kontroll 01.02.2017:

1. Sikringsskap , lager

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern, jfr. FEL §32

2. Lager , under restaurering

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.

Eier må inne sikre løsninger inntil fast installasjon kommer på plass.

3. Verksted

Det var ikke dokumentert at valgt løsning oppfylte forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.

Utstrakt bruk av skjøteledning. Provisorisk løsninger. Anlegget må tilpasses bruk med hensyn til sikringer og fast installasjon.

4. Kontor

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget, jfr. FEL §12.

Eier kunne ikke fremvise underlags dokumentasjon på varmekabler.

5. Kontor

Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget, jfr. FEL §13

6. Kontor

Kabler/vern/brytere var ikke tilfredsstillende merket til å kunne identifiseres, jfr. FEL §32.

Installasjon var ikke kursmerket ute i anlegget.

7. Sikringsfordeling

Merking av spenning og fordelingssystem manglet., jfr. FEL §32.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 300 000 Prisantydning

Omkostninger

182 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

183 740 Omkostninger totalt

7 483 740 Totalpris. inkl. omkostninger

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 740

Betalingsbetingelser

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

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4 7800 Namsos

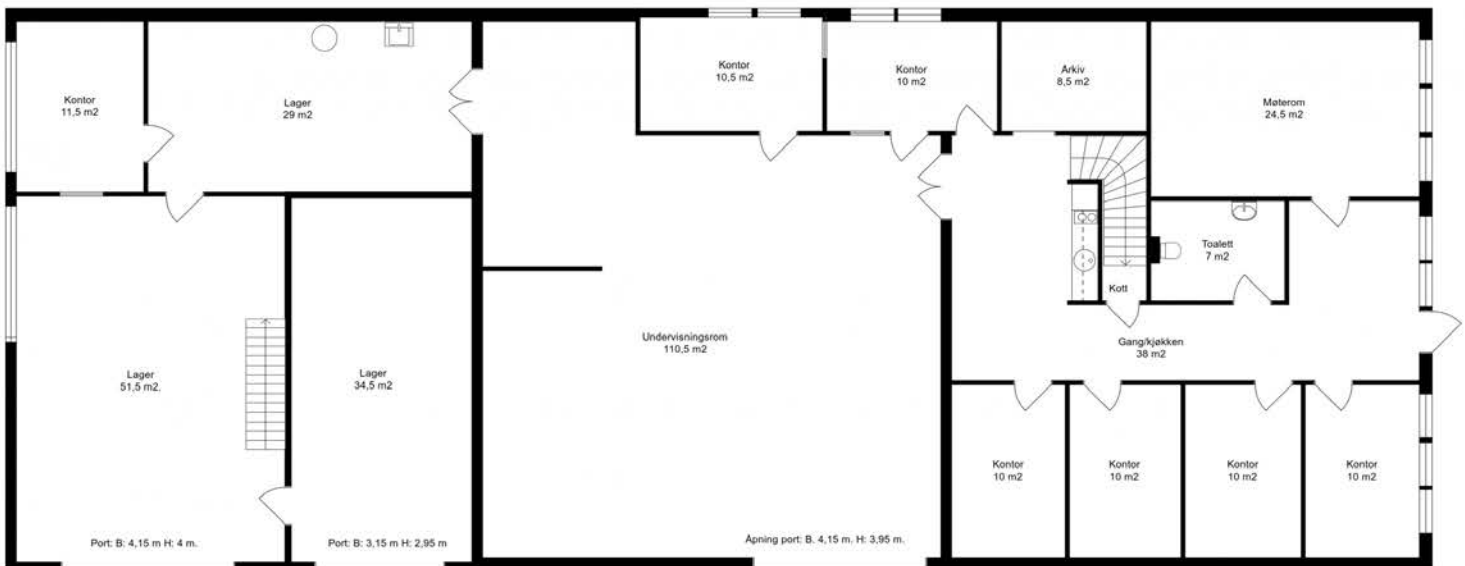
Salgsoppgavedato

27.09.2024



Gullvikvegen 15

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Gullvikvegen 15

2. Etasje



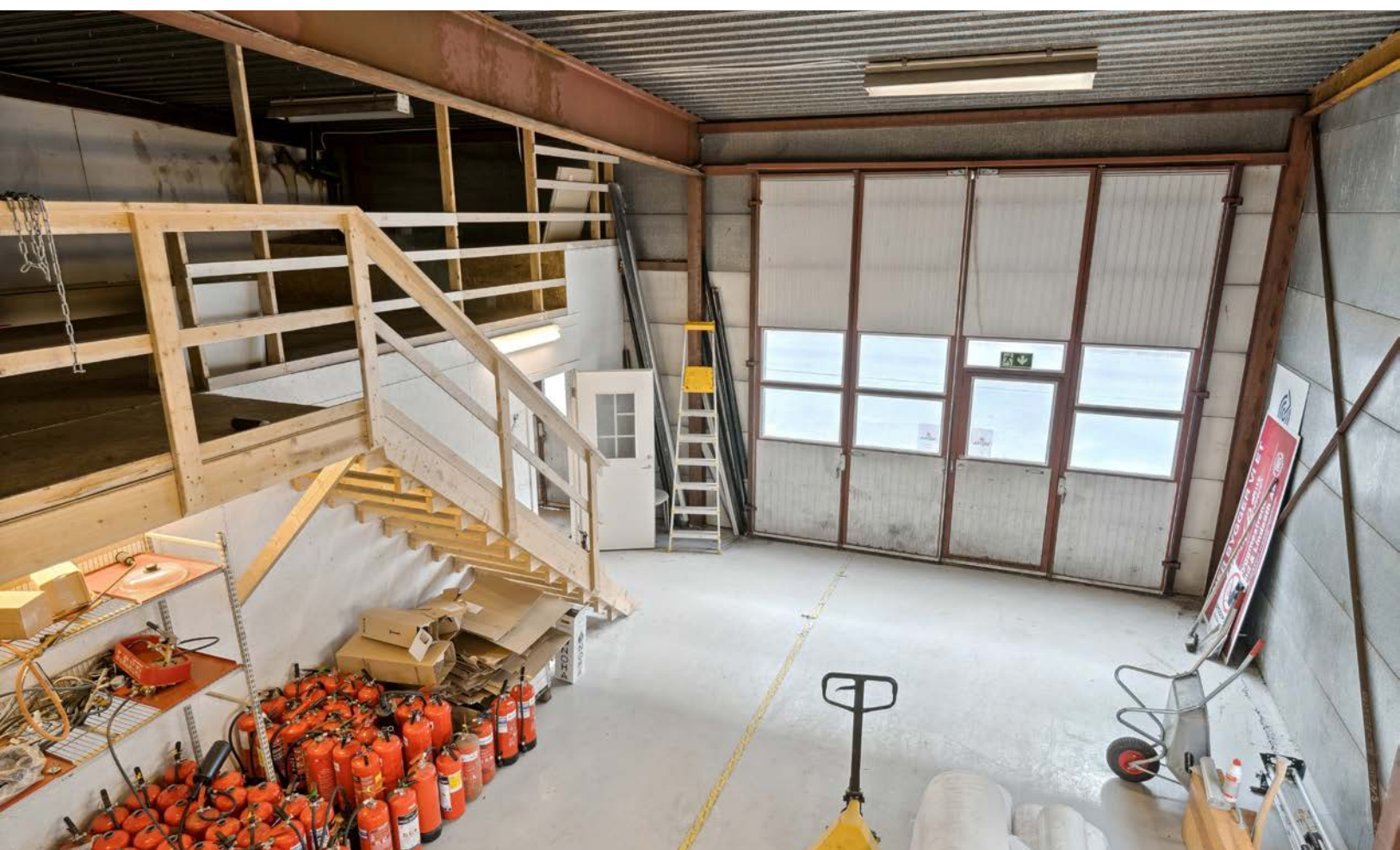
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom









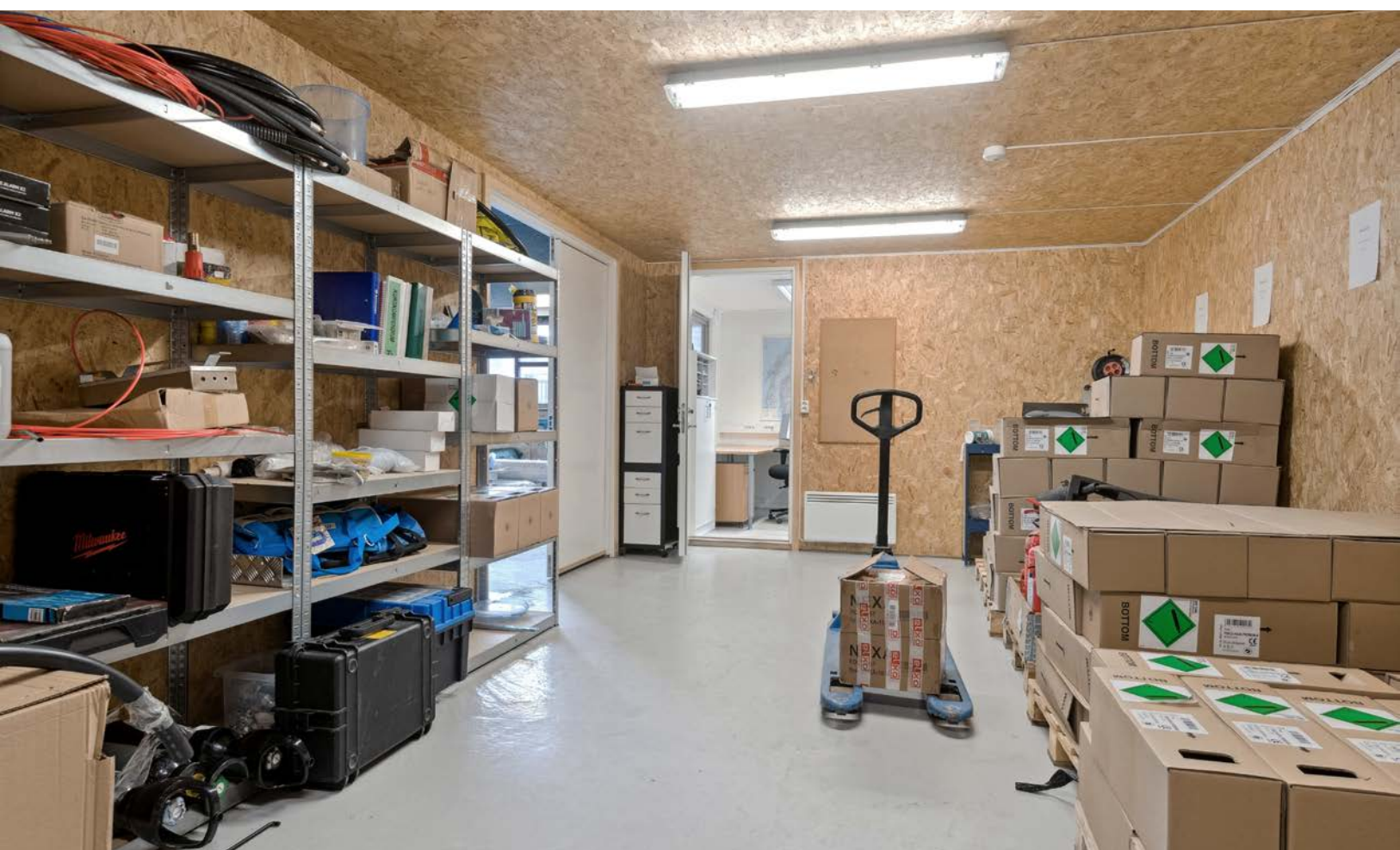




















Vedlegg

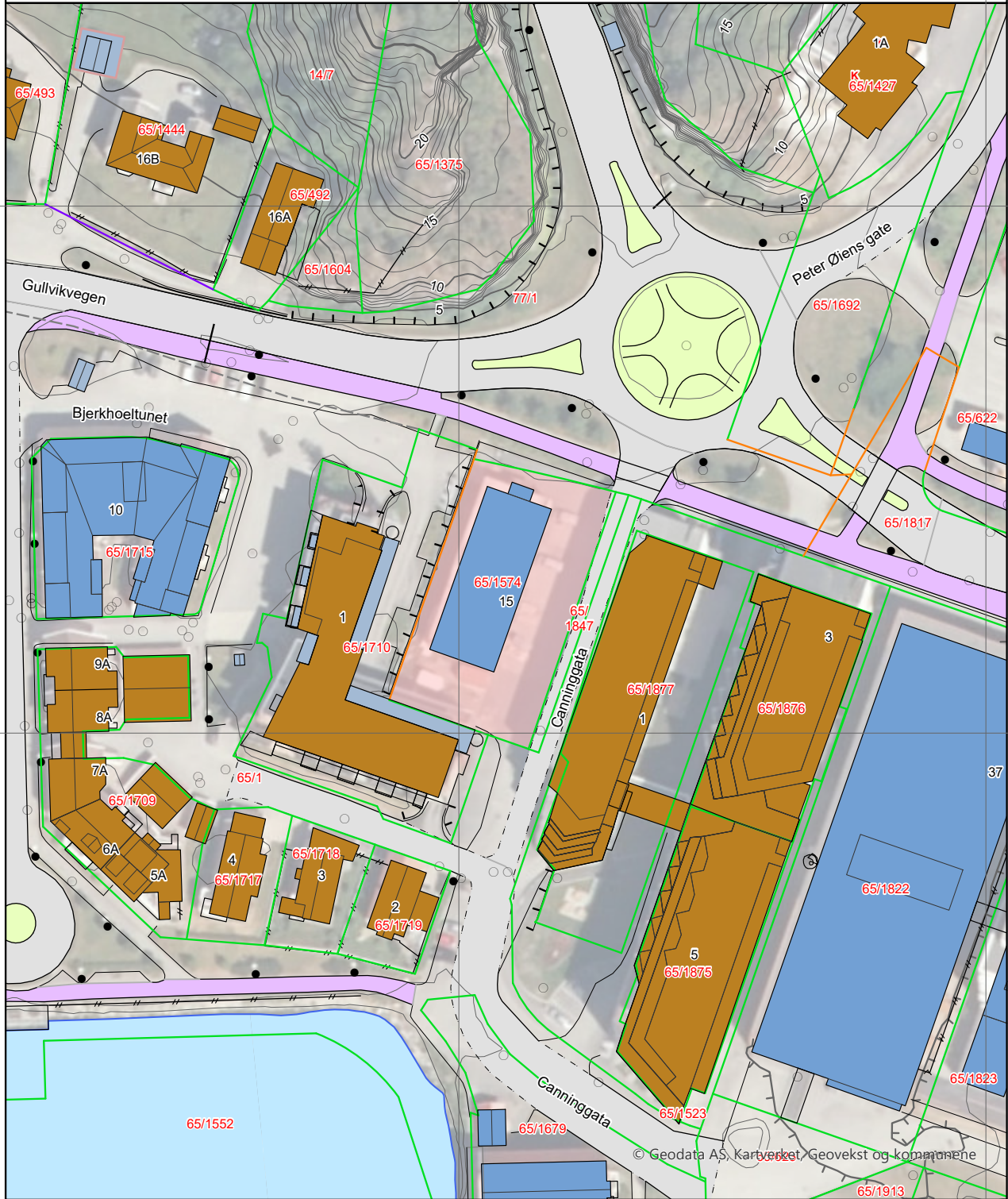
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/1574/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |



Dato: 28.8.2024



© 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: 5007/65/1574/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |














Dato: 28.8.2024









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

TAKSTDOKUMENT

Næringseiendom. Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS

Gnr 65: Bnr 1574
5007 NAMSOS KOMMUNE



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

AUTORISERT FORETAK
Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30
Organisasjonsnr: 984 831 528



Dato befaring: 09.09.2024
Utskriftsdato: 23.09.2024
Dato verdisetting: 18.09.2024
Oppdrag nr: 1435



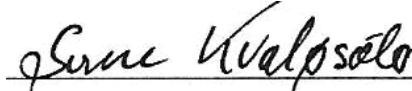
1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	5
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	5
3.4	Bygninger på eiendommen	6
3.4.1	Kontor og lagerbygning	6
4	Verdigrunnlag	8
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	8
4.2	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	10
5.1	Nettokapitalisering	10

2 Sammendrag

- Konklusjon/
markedsvurdering:** Bygget synes å være med bra stand uten vesentlig etterslep vedlikehold ved videre benyttelse som nå.
- Vurdering baseres på dagens bruk av eiendommen og ikke tallfestet potensiale i verdisetting da bruksendring til annet formål iht ny reguleringsplan (leiligheter) også vil medføre kostnader. (eks.grunnforurensing)
Med stort potensiale med utvidelse til 85 % BYA.
- Kunde:** Bull Holding as v. Kurt Lindseth
Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS
- Formål med taksten:** Verdivurdering av eiendommen Gullvikveien 15 iht dagens benyttelse.
- Egne forutsetninger:** Vurdering av eiendommen baseres på enkel visuell befaring av bygget og opplysninger gitt av eier ved befaring og i ettertid på mail.
- Verdi:** **Kr. 7 200 000**
- Dato verdisetting:** 18.09.2024
- Takstingeniør:** **Sverre Kvaløsæter Tlf.: 400 04 460**
- Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se taksteringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

HEIMDAL, 23.09.2024



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

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Matrikkelrapport	28.08.2024		Innhentet	6
Reguleringsplaner	23.06.2022		Innhentet	4
Grunnundersøker/ forurensing.	23.06.2020		Innhentet	27

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen Næringseiendom med meget sentral beliggenhet ved Namsos sentrum med asfaltert uteområde i front og en gavl med gode parkeringsmuligheter. På gavl vest et grøntareal på mellom bygg og nabo på 12 m og bak bygget et område mellom bygget og nabo på ca. 3,4 m som grøntareal.
Bebyggelse opprinnelig som verksted bygd i 1986, omfattende oppgradert i 2015/16 nå som kontorbygg på to etasjer og en del større lagerrom.

Kunde: Bull Holding as v. Kurt Lindseth
Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS

Befaring/tilstede: Befaringsdato: 09.09.2024
Sverre Kvaløssæter. Takstmann/Tømrermester. Tlf. 400 04 460
Kurt Lindseth. Representant eier.

Forutsetninger: Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

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

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringseiendom.
Regulering	Reguleringsplan for Gullvikvegen 15 vedtatt 23.06.2021, sist revidert 24.03.2021. Eiendommen er regulert som bolig/forretning/kontor. Med utnyttelsesgrad 85% BYA. Kotehøyde bygg 17 som tilgrenset bebyggelse i front. Nærmere beskrivelse henvises til Reguleringsbestemmelser Gullvikvegen 15. Er utarbeidet forslag for annen utnyttelse.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5007 NAMSOS Gnr: 65 Bnr: 1574
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 390 m ² Arealkilde: GIS/LINE WebMatrikkel
Hjemmelshaver:	Bul Holding as
Adresse:	Gullvikveien 15

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Miljø og forurensning	Grunnet eiendommens opprinnelige bruk som verksted og sagbruk er det foretatt undersøkelser av grunnen angående forurensning. Iflg rapport datert 11.10.2022 utført av Norconsult as er det registrert en del forurensning i grunnen som vil ha betydning i tilfelle graving/flytting av masser. Henviser til detaljert beskrivelse i rapport med tiltaksplan.
------------------------------	--

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen beliggende mellom boligblokker på tre sider med åpning mot øst og adkomst til andre sentrumsfunksjoner som forretninger, kontorer og hotell. Med nærhet til småbåthavn.
-----------------------	--

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Kontor og lagerbygning

Bygningsdata:

Byggeår: 1986 Kilde: Tilbygd i 1997. Ombygd i 2016.

Anvendelse: Kontor og lagerbygning.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	421	395	Benyttetes som: Fellesrom/spiserom med kjøkken, toalett, møterom, arkiv, fem kontorrom, undervisningsrom med kontor, lager med kontorrom, to lagerrom.
2. etasje	123	114	Planløsning: Spiserom, tre kontorrom, gang, toalett/dusjrom, toalett, garderobe, arkiv, et uinnredet rom. Rom for ventilasjonsanlegg.
Mesainin	124	121	Fordelt på to steder med en på 45 m ² med adkomst fra 2. etg. 76 m ² med adkomst fra større legerrom. Benyttes av Ulsund/Lindseth.
Sum bygning:	668	630	

Kommentar areal

Mindre område langs ytterkanter under målbar høyde og ikke medregnet. Kan ellers være noen avvik arealer grunnet varierende tykkelser på vegger.

Ulsund & Lindseth benytter kontor hovedplan ca. 133 m² BRA. To lagerrom med samlet størrelse ca. 86 m² bra. Mesainin over to lagerrom med samlet areal ca. 121 m² BRA.

Noha Brannvern benytter lager og kontor bak større lager med samlet areal ca. 30m²

EBA leier kontor hele 2. etg ca. 114 m² BRA og undervisningsrom med kontor på hovedplan med samlet areal ca. 121 m² BRA.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Grunn og fundamenter

Grunnforhold av løsmasser. Fundamenter av betong trolig som punktfundamenter grunnet søylekonstruksjon over. Tilbygd mur av lettklinkerblokker.

Ikke noe som tyder på svik basert på setninger

Ytterveggskonstruksjon

Bærende konstruksjon yttervegger som jernkonstruksjon sammenhengende med takkonstruksjon med ca. 5,2 m senteravstand.

Utenpå der isolert metallkonstruksjon delvis innvendig synlig i lager. Det meste ekstra isolert utenpå.

Fasader

Fasader på to sider mot mest synlig oppgradert i senere tid med fasadeplater og noe trepanel og med god stand. Mangler noe ferdigstillelse ved porter som trolig skyldes at de er ment skiftet.

Fasader ellers som eldre metallplater med horisontale profiler. Ikke med skader, bare falmet overflate. To mindre åpninger på baksida etter fjernet utstyr.

Utvendige dører og vinduer

Vinduer kontordel i begge etasje datert 2015 med to-lags glass. Det samme med ytterdør.
Vindu i mindre kontor bakkant lager datert 2013. Alt med god stand.

Ikke skiftet vinduer på gavllager og delvis på bakside med dårlig stand/skader med behov for skiftning. Et på bakside kledd over innvendig.

Med tre porter som eldre foldeporter av metall med dør. Som uisolert med utettheter og delvis skader.

Henholdsvis med åpninger i vegg på ca. Port 1. fra vest: B: 4,15 x H:4 m. Port 2. B: 3,15 m x H: 2,95.

Port 3. B: 4,14 x H: 3,95. Sistnevnte med noe bedre stand i undervisningshall.

Takkonstruksjon

Bærende takkonstruksjon av stålkonstruksjon som del av ytterveggkonstruksjon med ca. 5,2 m senteravstand.

Over der selvbærende profilerte metallplater med alt synlig fra undersiden bortsett fra i kontordel.

Med litt fall fra midten ut mot gesimser med innvendige taknedløp.

Med isolasjon over metallplater.

Romhøyde innenfor porter som er laveste område ca. 4,57 m. Under drager i samme område ca. 4 m alt stigende inn mot midten.

Taktekking

Taktekking membran tiltenkt slik bruk (Sarnafil) forstås skiftet i 1997. Ikke besiktiget ved befaring. Er skiftet gesimsbeslag på områder skiftet fasader.

Ingen tegn eller opplysninger angående lekkasjer. Er med noen tørre fuktskjolder ved en rørgjennomføring som kan være taknedløp. Kan skyldes tidligere hendelser før taktekking ble skiftet.

En inspeksjon på taket anbefales for nærmere vurdering.

Etasjeskillere

Gulv hovedplan som støpt dekke med malt overflate i undervisningsrom og et lagerrom i bakkant. Ubehandlet andre lagerrom. 2. etg trolig av trebjelkelag, men ikke undersøkt. Mesanin som trekonstruksjon med overflate av osb-plater.

Ingen steder tegn til svikt.

Innvendige overflater gulv

Hovedplan kontordel med fliser på gulvet med varme. Vegger som MDF-plater og noe som glatt malt. Himlinger av plater og noe som smartpanel.

2. etg. fellesrom/spiserom og kontorer med teppeflis på gulvet, glatte malte himlinger og vegger. Arkivrom og garderobe med belegg på gulvet.

Et rom som uinnredet. Overflater kontordel generelt med god stand. Skråhimlinger med noe under målbar høyde.

Kjøkkeninnredning/sanitærrom.

Kjøkken hovedplan med nyere innredning med glatte lyse fronter med oppvaskmaskin, koketopp med to plater og kjøleskap. Integriert microovn i overskap. 2. etg med enkel kjøkkenløsning.

Sanitærrom 2. etg som større rom med belegg på gulvet, vegger med våtromsplater og plater i himling. Oppvarming av panelovn og med mekanisk avtrekk. Med servant, bereder, mindre skap, veggfestet toalett og tilkoblingsmuligheter for dusjkabinett.

Er i tillegg med et toalettrom på hovedplan og et for damer og et for herrer i 2. etg. etasje med god stand.

Sanitær primæranlegg

Alt av vann som rør i rør med fordelerskap på toalettrom 2. etg hvor alt opplyses være skiftet i 2016. Bereder datert 2016.

Avløpsrør av plast som også opplyses være skifte 2016. Mulig eldre rør under terreng.

Ventilasjon/oppvarming.

Kontordel med balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner montert 2016/17.

I tillegg som oppvarming med varmekabler i gulvet i 1. etg. og panelovner i 2. etg.

Varmepumpe luft/luft i undervisningsrom.

Elektrisk anlegg.

Anlegget har vært oppgradert i senere tid og tilpasset tiltenkt bruk og fungerer som ønsket. Ellers ikke vurdert grunnet manglende kompetanse slike anlegg. Om nærmere vurdering anbefales el-tilsyn.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontor og lagerbygning											
-Kontor/lager											
Byggmestrene Ulsund&Lindseth as	1	1 stk	480 000	480 000	1/2022	12/2025	100	480 000	480 000	1/2026	100
EBA	1-2	1 stk	172 072	172 072	1/2022	12/2025	100	172 072	172 072	1/2026	100
-lager/kontor.											
Noha	1	1 stk	48 000	48 000	1/2022	12/2025	100	48 000	48 000	1/2026	100
Sum:			700 072						700 072		
Total:			700 072						700 072		

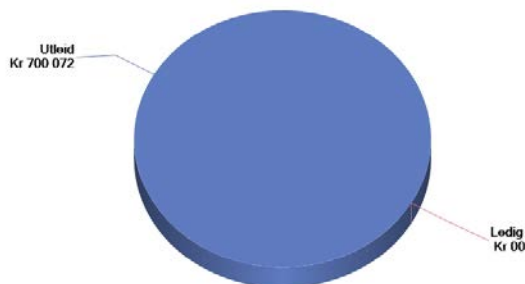
Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Kontor og lagerbygning											
-Brannvern											
Noha	1	1 stk	48 000	48 000	1/2022	12/2025	100	48 000	48 000	1/2026	100
-Byggmester											
Byggmestrene Ulsund&Lindseth as	1	1 stk	480 000	480 000	1/2022	12/2025	100	480 000	480 000	1/2026	100
-Kontor/undervisning											
EBA	1-2	1 stk	172 072	172 072	1/2022	12/2025	100	172 072	172 072	1/2026	100
Sum:			700 072						700 072		
Total:			700 072						700 072		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer

Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Sum						
Arealtype	Kontrakter		Markedsleie		Markedsleie	
	Enhet	Kr./enhet	Pris/år	Enhet	Kr./enhet	Markedsleie pr år
Kontor/lager	1	480 000	480 000	1	480 000	480 000
Kontor/lager	1	172 072	172 072	1	172 072	172 072
lager/kontor.	1	48 000	48 000	1	48 000	48 000
Sum			700 072			700 072
Total			700 072			700 072

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			700 072
Tap ved ledighet, 7%			49 005
Normale eierkostnader, årlig			
Forsikring			10 548
Off avgift			23 483
FDV			70 000
Eiendommens inntektsoverskudd			547 036

Kommentar eierkostnader: Opplysninger angående leieinntekter og kostnader opplyst av Lindseth. FDV stipulert og kan være med variasjon. Leiekontrakter opplyses med med 3 måneders oppsigelse og indeksreguleres årlig.

Kostnader til oppvarming, renhold og innvendige tilpasninger for eget bruk forutsettes belastet leietakere.

5 Verdisetting

5.1 Nettokapitalisering

Metode: Generelt om verdivurdering av næringseiendom:

Beregning av næringseiendommer er sammensatt av flere faktorer og de faktorer som påvirker eiendomsverdien i særlig grad er:

1. Reguleringsformål

Hvilket formål kan eiendommen benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv) vil avgjøre hvor høy leie man kan forvente å få for lokalene eller salgspris pr. kvm boligareal.

2. Tomteutnyttelse

Hvor stor del av tomten kan bebygges (BYA) og hvor mange etasjer kan oppføres.

3. Markedsmessig situasjon

Tilbud og etterspørsel på det tidspunkt eiendommene skal realiseres.

Næringsrelaterte eiendommer bør vurderes etter økonomiske prinsipper (avkastningsverdiene) som basis for verdsettelse. Dette er økonomiske prinsipper som i utgangspunktet er like uansett eiendommens karakter og beskaffenhet. Dette på bakgrunn av at de personer eller bedrifter som eier eiendommene har et avkastningskrav som de ønsker skal oppfylles.

Ut fra dette vil man kunne uttrykke en avkastningsverdi som er lik markedsverdien. I markedet kan dette videre uttrykkes i den høyeste pris en kjøper er villig å betale og omvendt den laveste pris en selger er villig til å akseptere.

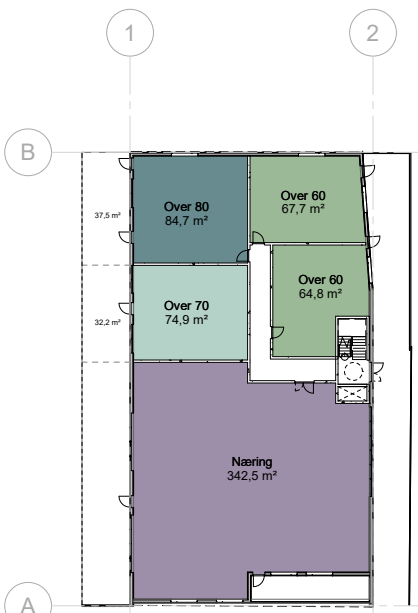
Den individuelle avkastningsverdien er knyttet til på hvilken måte takstobjektet er forvaltet. Det vil si hvilke leiekontrakter man har, gode eller dårlige, og ikke minst driftskostnadene og vedlikeholdskostnadene fordelt over en 10 års periode.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	11,00 %
- Inflasjon:	3,40 %
Realrente, avrundet:	7,60 %
Realavkastningskrav:	7,60 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	547 036
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 547 036) når realrenten er 7,60%	7 197 842
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	7 197 842
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	7 200 000



Leilighetsareal

- Næring
- Over 60
- Over 70
- Over 80

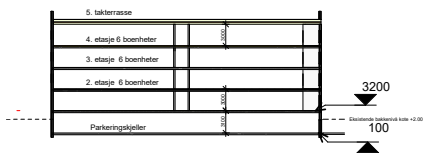
Alternativ 2:

1. etasje 4 leiligheter
2. etasje 8 leiligheter
3. etasje 8 leiligheter
4. etasje 8 leiligheter

Totalt 28 leiligheter

Næring: 342 m2

1. Etasje
1 : 300




Snitt
1 : 500



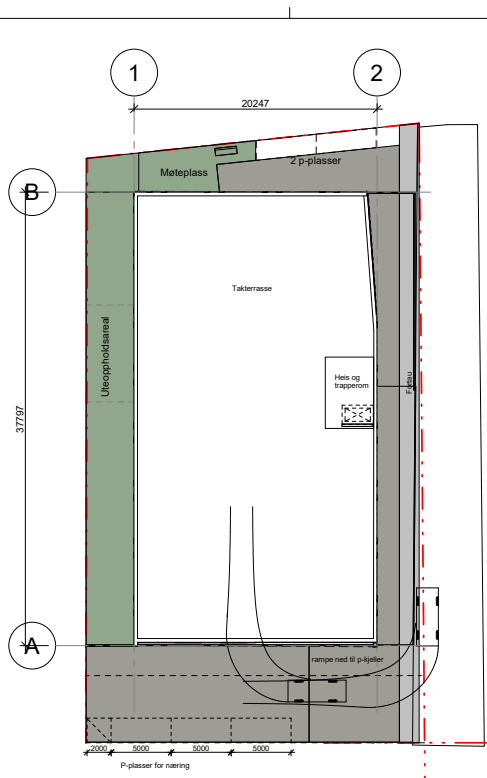
Leilighetsareal

- Over 50
- Over 60
- Over 70

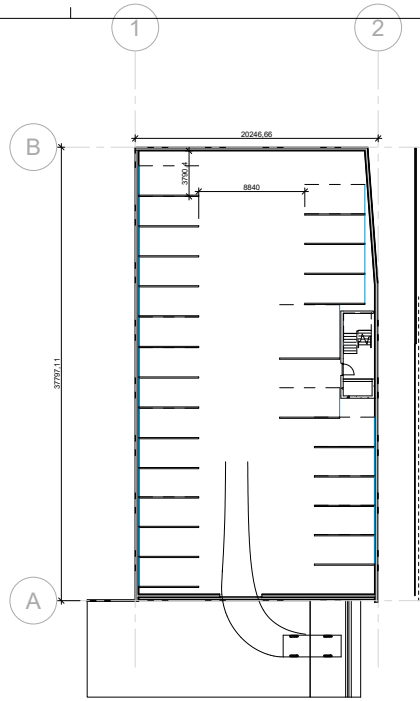
2. Etasje
1 : 300

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.: Ktr.:
		Oppdragsgiver: Bolig Partner	Prosj.ansv: TKN
		Prosjekt: Gullvikvegen 15	Tegn: TKN
		Tegningstittel: Leiligheter	Kontr: Godkj: .
			Dato: 18.02.21
Prosjektnr: 3897-102	Tegn.nr: A20-01	Rev:	Format: A3
18.02.2021 13:16:27		Målestoforhold: As indicated	

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



Utomhus
1 : 300

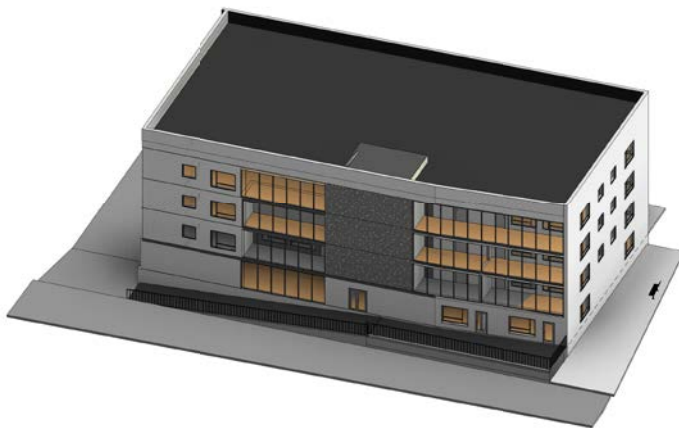


0. Kjeller
1 : 300

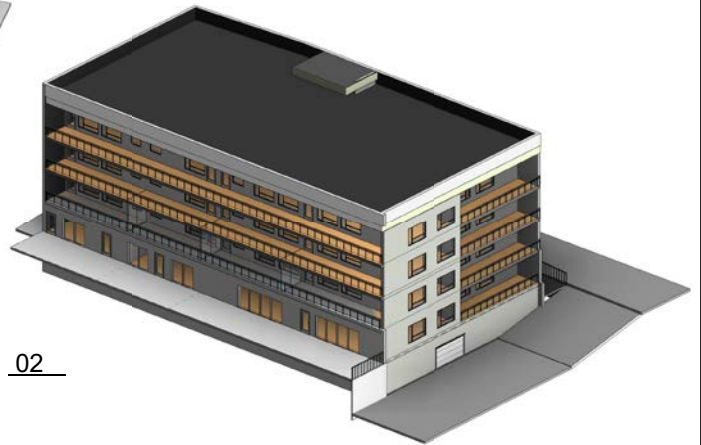
Parkeringskjeller
25 p-plasser
5 p-plass (næring) utendørs
2 plasser i minus
(i hht antall leiligheter/Næringsareal)

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:
		Oppdragsgiver: Bolig Partner		Proj.ansv: TKN
		Prosjekt: Gullvikvegen 15		Tegn: TKN
		Tegningstittel: Kjeller og utomhus		Kontr: GL
				Godkj: .
				Dato: 18.02.21
Prosjektnr:	Tegn.nr:	Rev:	Format:	Målestokk:
3897-102	A20-02		A3	1 : 300
18.02.2021 12:38:14				


TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



01



02

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign.:	Ktr.:
		Oppdragsgiver: Bolig Partner		Prosj.ansv: TKN
		Prosjekt: Gullvikvegen 15		Tegn: TKN
		Tegningstittel: Perspektiv		Kontr: GL
				Godkj: .
				Dato: 17.02.21
<small> ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER NAMOS VERDAL TRONDHEIM Telefon: 74 21 65 65 E-post: arcon@arcon.no Web: www.arcon.no </small>		Prosjektnr: 3897-102	Tegn.nr: A31-01	Rev:
		18.02.2021 12:45:38		Format: A3
				Målestokk:

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE


















Gullvikvegen 15


Lokal transport

 Vika Linje 609, 665, 782, 785	2 min  0.1 km
 Vestre Linje 609, 782	3 min  0.2 km
 Namsos skystasjon Totalt 16 ulike linjer	10 min  0.8 km

Transport for lengre reiser

 Namsos hurtigbåtkai Linje 980	10 min  0.8 km
 Namsos lufthavn	8 min 

Ladepunkt for el-bil

 Namsos Storsenter	5 min 
 Samfunnshuset	10 min 



Kollektivtilbud

Bra 72/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Gateparkering

Lett 80/100

Området har blitt vurdert av 14 lokalkjente.



Største bedrifter i området

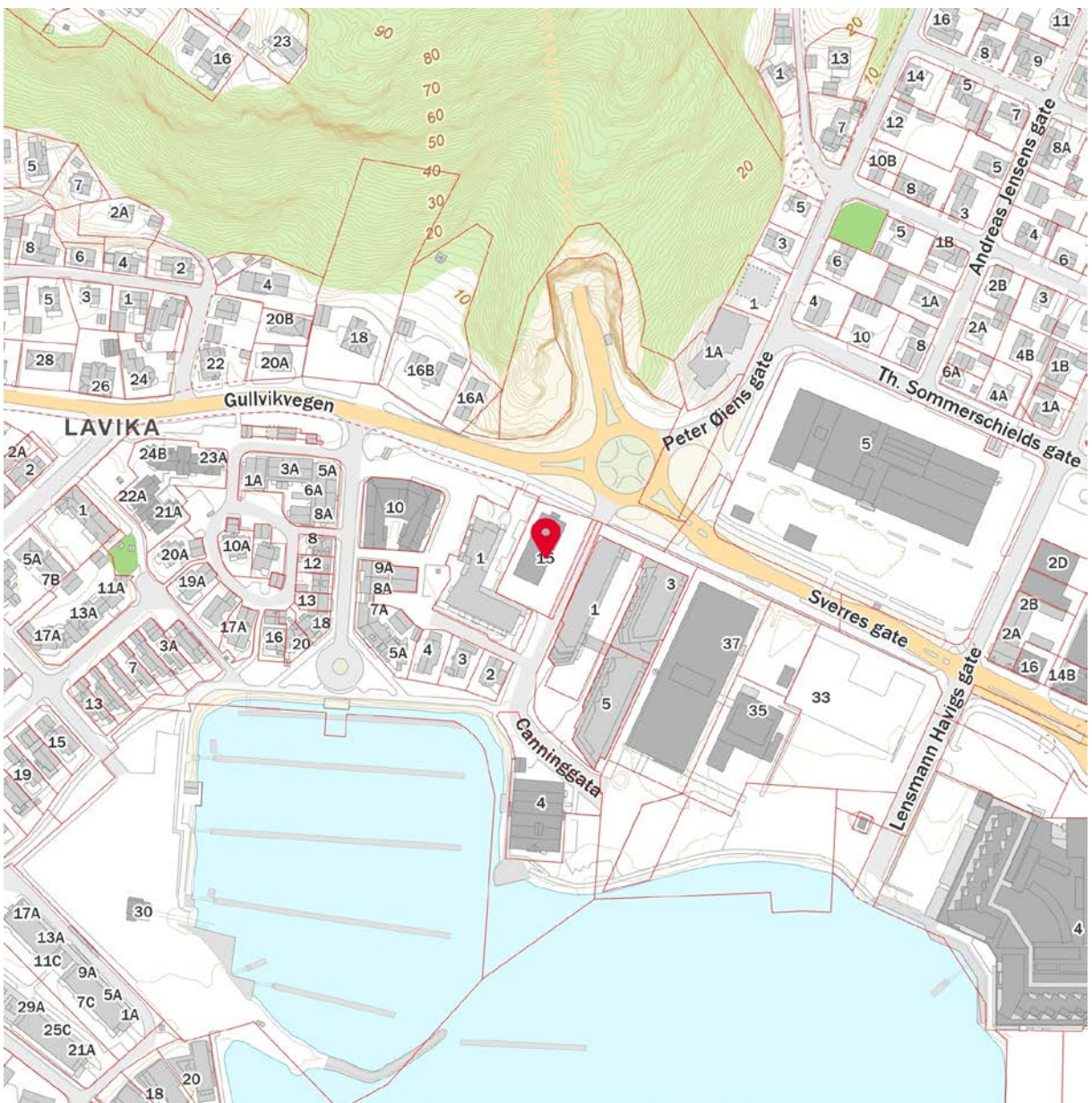
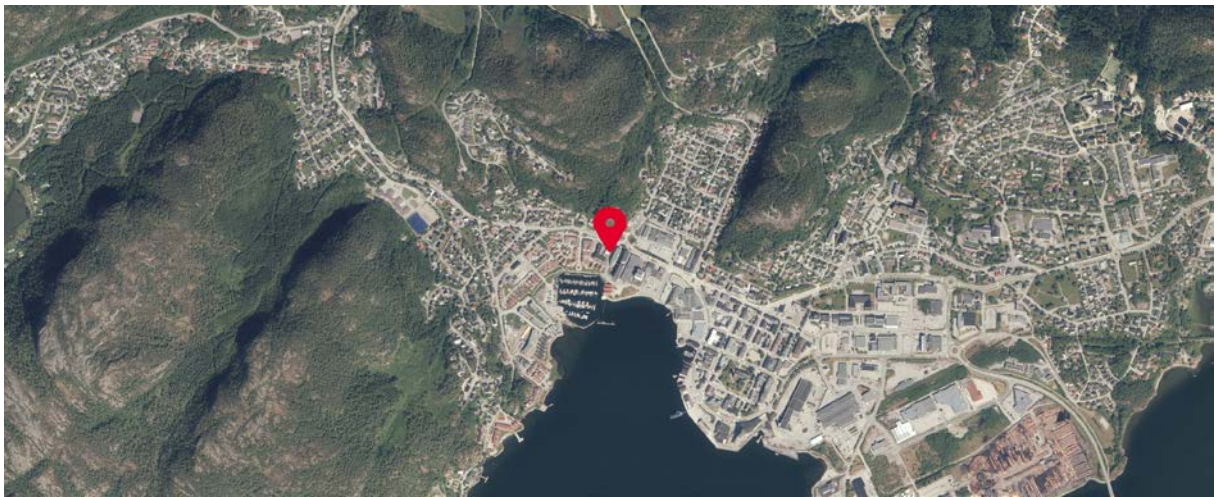
	Ansatte
Namsos Kommune	2721
Helse Nord-Trøndelag HF Somatikk - Nam...	884
Namsos Bo- og Servicesenter	165
Namsos Kommune Brann- og Feiervesenet	121
Namsos Kommune Eiendomsforvaltning	121
B Røthe AS	103
Helse Nord-Trøndelag HF Stab-/Støttefun...	97
Helse Nord-Trøndelag HF Psykiatrisk Klinik...	97
Safedrive AS Avd. Namsos	93
Sentrum Omsorgsboliger, Øst	70
Helse Nord-Trøndelag HF Avdeling for Bild...	69
Elkjøp Helgeland AS	60
Namsos Kommunale Kulturskole	56
ISS Facility Services AS	56
Vestbyen Skole	49

Treningscenter

 Care Namsos	14 min 
 Træn Namsos	18 min 

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	4 min 
Post i butikk, PostNord	0.3 km
Coop Extra Verftsgata	6 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
In 3 - Vestre Havn			65	1574	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Verkstedbygg	14.05.85	dato 18.06.85	sak 268/85	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Sagmo Elektro		Postboks 357, 7801 NAMSOS			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Frants G. Mørch		Carl Gulbrønsons gt. 3/5			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
B. Pedersen v/J. Bergum		Lensm. Havigs gt. 2 A			

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Dusjrom må ferdigstilles.

Vegg mellom verksted 1 og 2 må utføres i klasse B-30.

Det må monteres dørpumpe på to-fløyet A-dør mellom verksted 2 og lager.

Det må monteres 1 stk. 6 kg pulverapparat i tillegg til eksisterende.

Det tas forbehold vedr. isoleringen i utv. porter.

Kompressor plassert i lagerrom må innkles i netting.

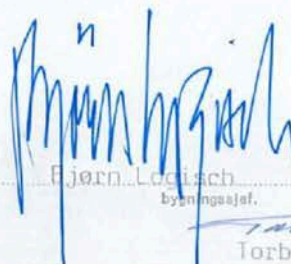
Mekanisk ventilasjon og støyabsorberende materialer vil bli vurdert etter ferdigmonteringen.


Dette arbeid må være fullført innen 30. juni 1986.

Namsos, den 21. januar 1986

Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggeøyemyndighet
 Arbeidstilsynet


Bjørn Logisch
Bygningsjef.


Torberg Hestø
bygn.kontr.



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Byggmestrene Ulsund og Lindseth AS
Postboks 468
7801 NAMSOS

Deres ref:

Vår ref:

2015/7452-11

Saksbehandler:

Stein Arve Hagen

Dato:

25.04.2016

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Jfr. plan- og bygningsloven § 20-10 tredje ledd

Byggested:	Gullvikvegen 15, 7800 Namsos	Gnr/Bnr:	65/1574
Tiltakshaver:	Byggmestrene Ulsund og Lindseth AS	Adresse:	Postboks 468, 7801 Namsos
Ansvarlig søker:	Byggmestrene Ulsund og Lindseth AS	Adresse:	Postboks 468, 7801 Namsos
Tiltakets art:	Inn. ombygging, løfteplattform, utvendig fasadeendring og skilt	Bruksareal (eksisterende):	537m ²

Tillatelse til tiltak gitt 12.11.15.

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt fra ansvarlig søker Byggmestrene Ulsund & Lindseth as den 22.04.16. Søknaden er vedlagt; Ingen.

Søknaden omfatter; “deler av tiltaket, dvs. 1.etasje”

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 20-10 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Gjenstående arbeider:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende: Det vil bli brukt en midlertidig inngang til permanent inngangsparti er på plass. Resterende deler av tiltaket, hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse, er følgende: 2.etasje av kontorlokaler er ikke ferdig. Permanent trapp er montert, men etasjen vil ikke bli benyttet.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til:

Dato for ferdigstillelse av de gjenstående arbeider er ikke oppgitt av ansvarlig søker.

Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.

Postadresse

Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS

E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse

Carl Gulbransonsgt. 4, Namsos

Telefon

74217100

Telefaks

74217101

Kontonr

Bank: 1644 24 28682

Skatt: 6345 06 17034

Org.nr 942 875 967

Gebyr:

Gebyrregulativet for 2016 angir satser for behandling av din type byggesak i pkt. 7a.

Samlet gebyr blir etter dette kr 2.000,-

Faktura for behandlingsgebyr følger vedlagt.

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2015/7452.

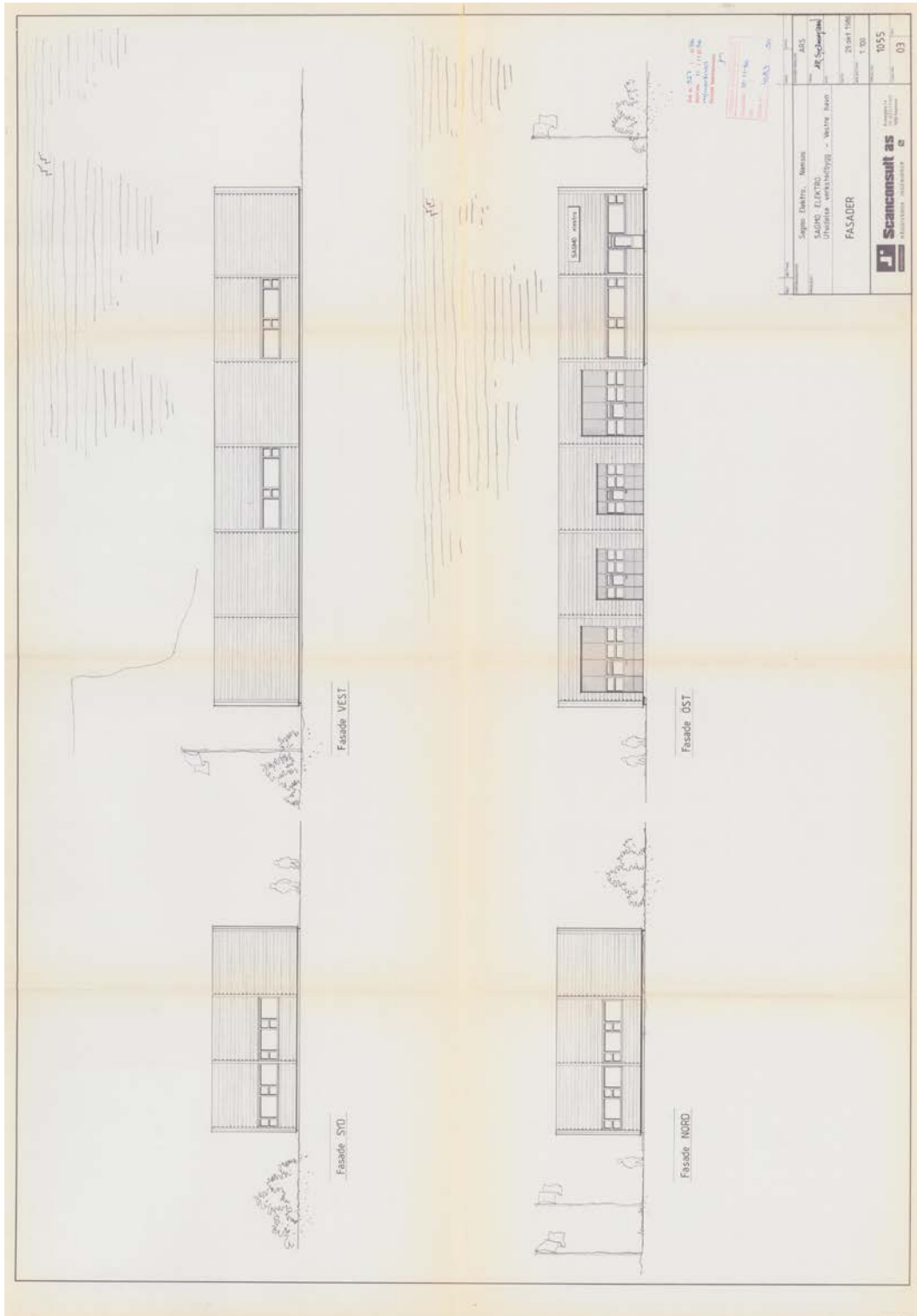
Med hilsen

Kjeld Erik Sandbakken
kst. leder Byggesak, kart og oppmåling

Stein Arve Hagen
saksbehandler

Interne kopimottakere:

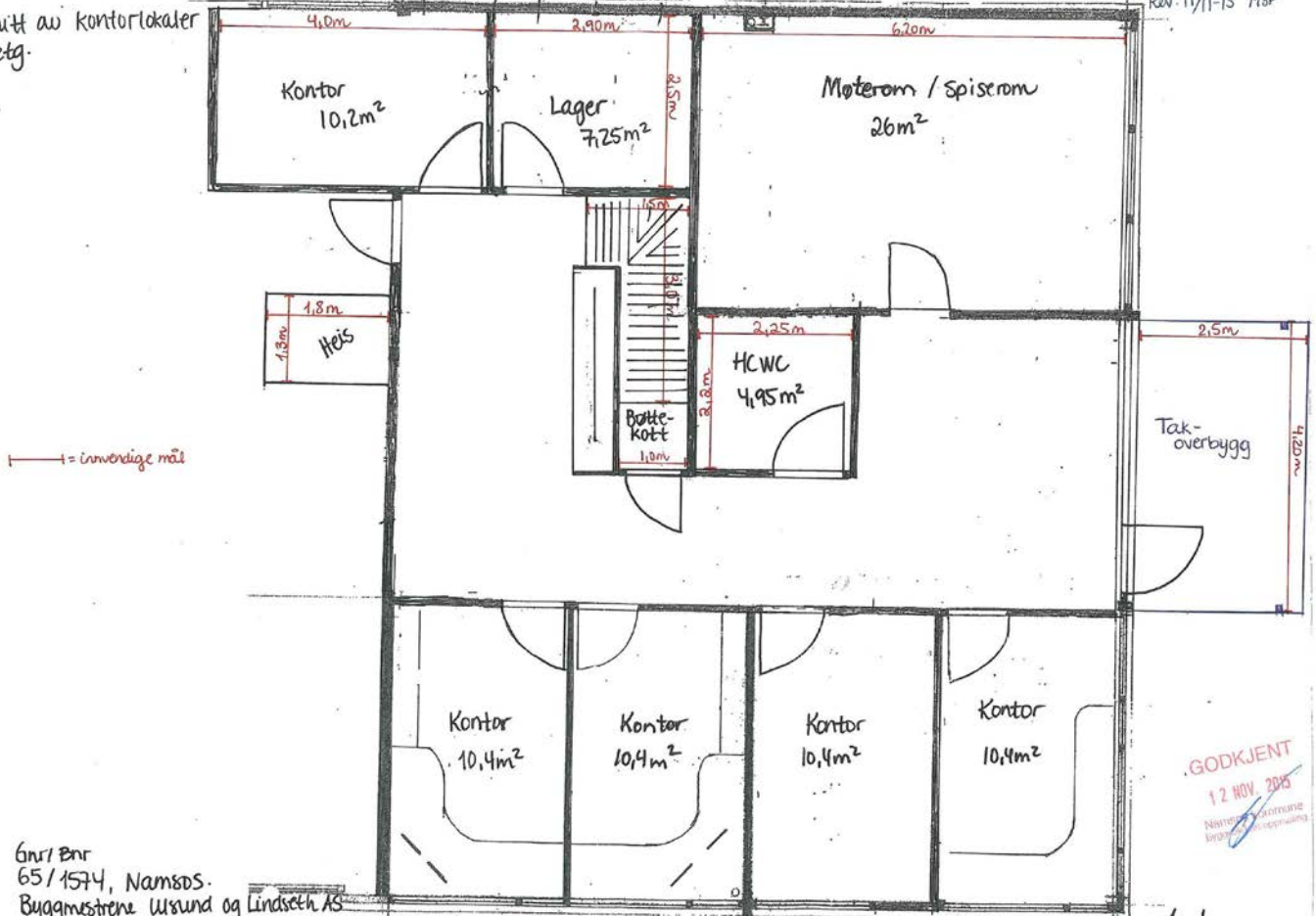
Marita Fjær Eiendomsskattekontoret



Projekt	Signe Elektr. Havn	Bl. Nr.	ABS
Udgave	SÅRIS ELEVATION	Bl. Nr.	AF Schærbjerg
Titel	Grundteknisk tegning - Havn Havn	Dato	21.04.1996
Forfatter	FASADER	Skala	1:100
Proj. Nr.		Bl. Nr.	1055
Bl. Nr.		Bl. Nr.	03

Utsnitt av kontorlokaler
1.etg.

10/9-10. MSF
Rev. 11/11-15 MSF



— = innvendige mål

Ønr/Bnr
65/1574, Namsdals.
Byggmestrene Ursund og Lindseth AS

GODKJENT
12 NOV 2015
Næringsmiddelkontroll
kontrollmyndigheten

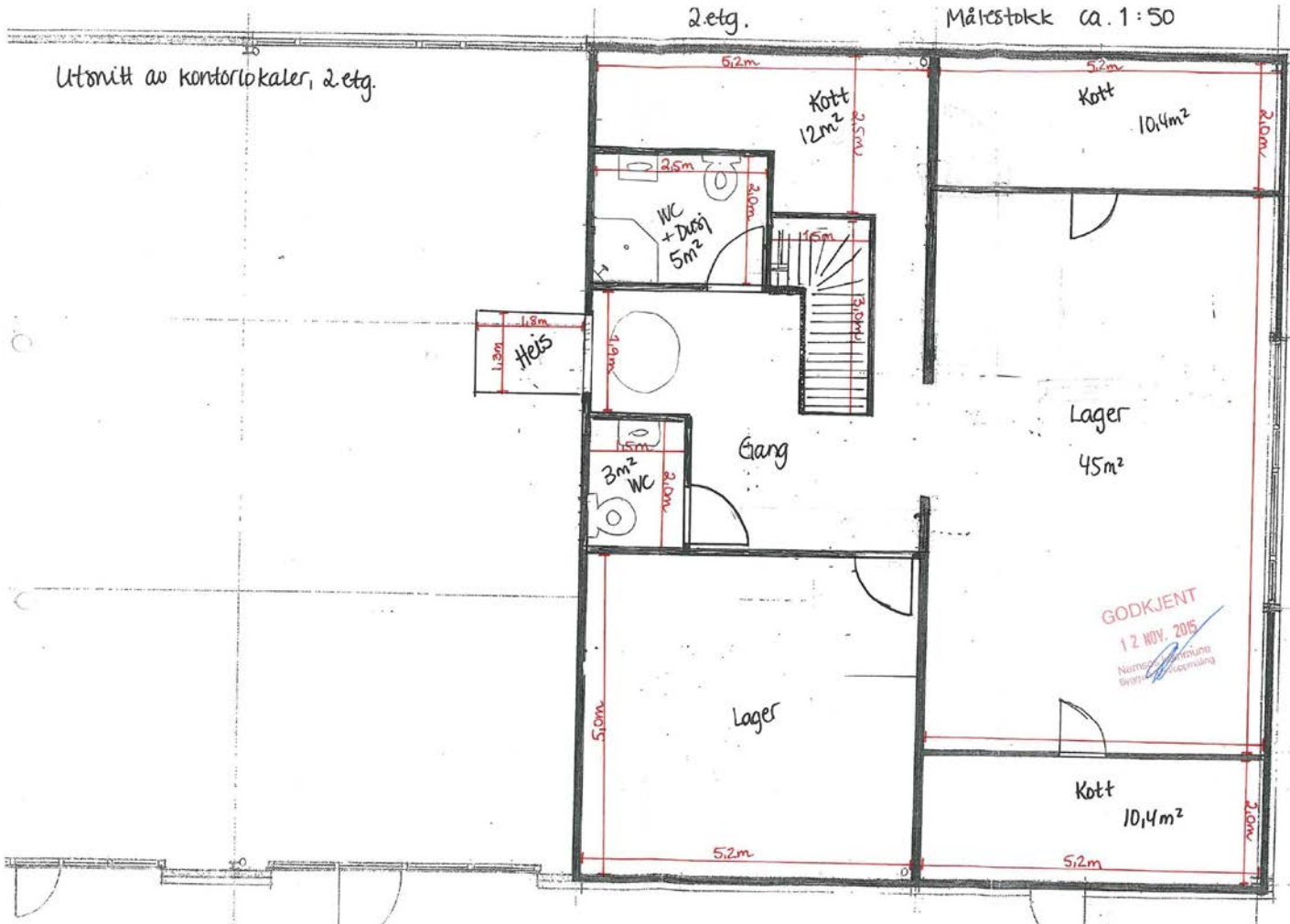
Målestokk ca. 1:50

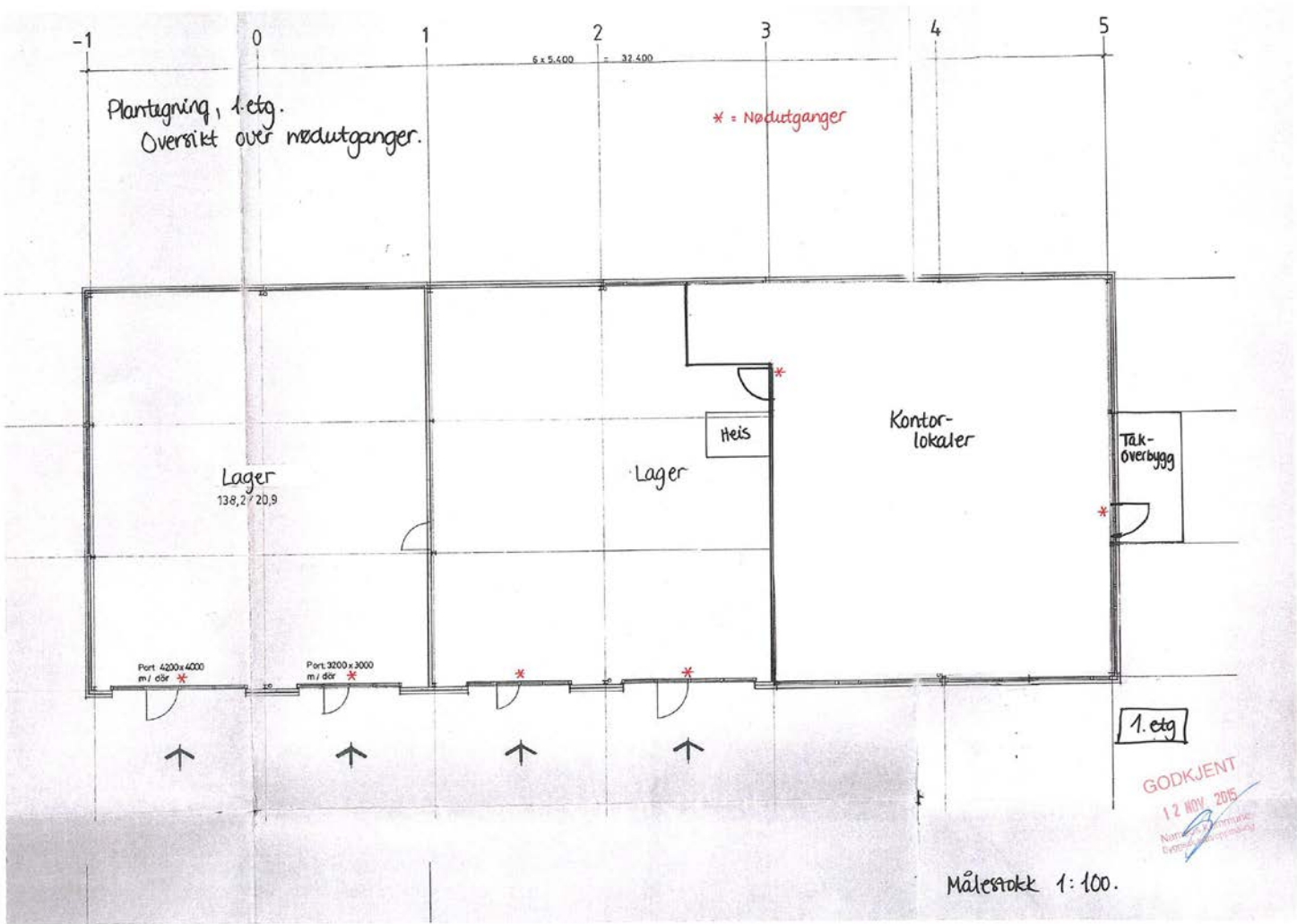
1.etg

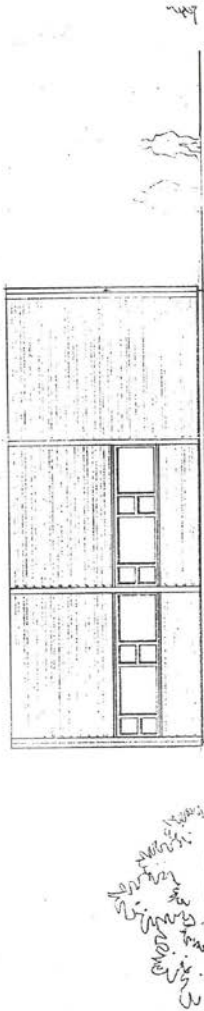
2. etg.

Målestokk ca. 1:50

Utsnitt av kontorlokaler, 2. etg.







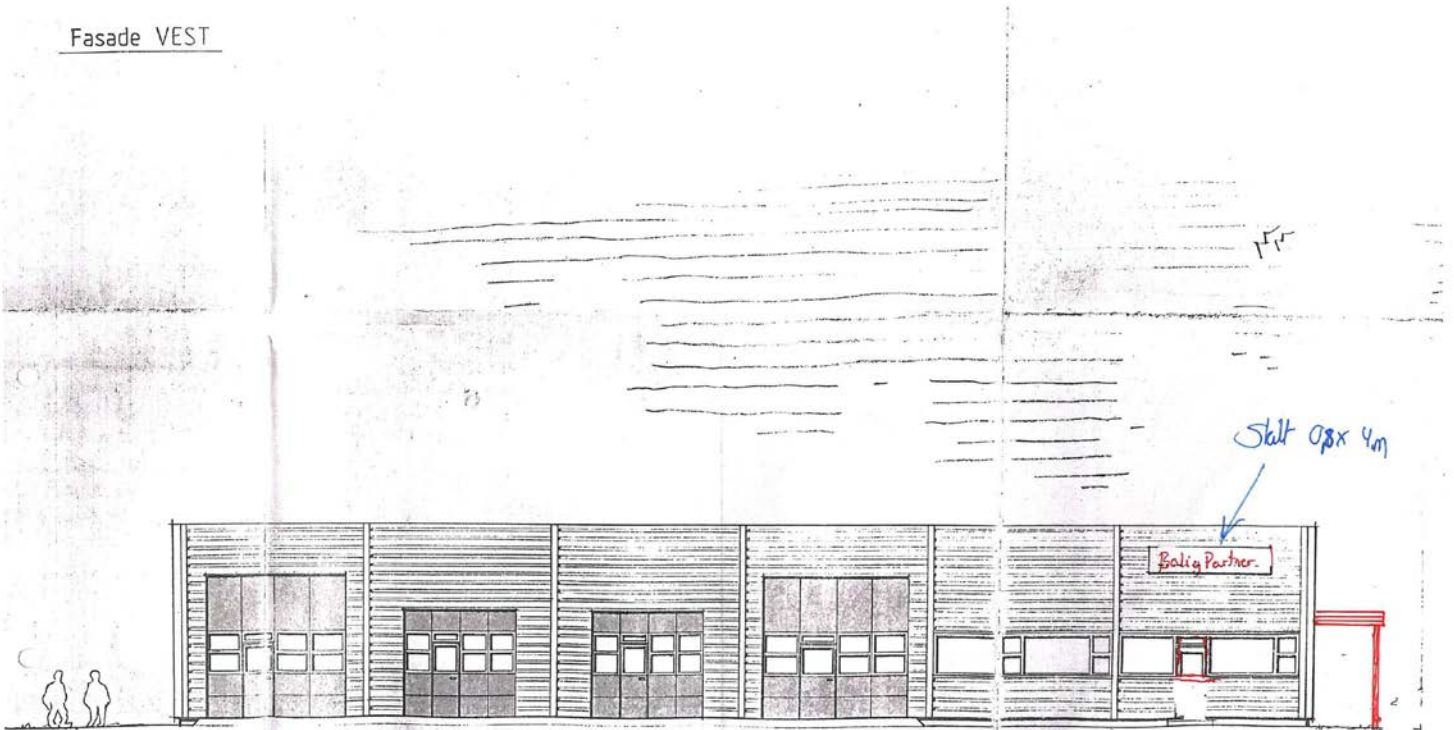
Fasade SYD



Fasade NORD

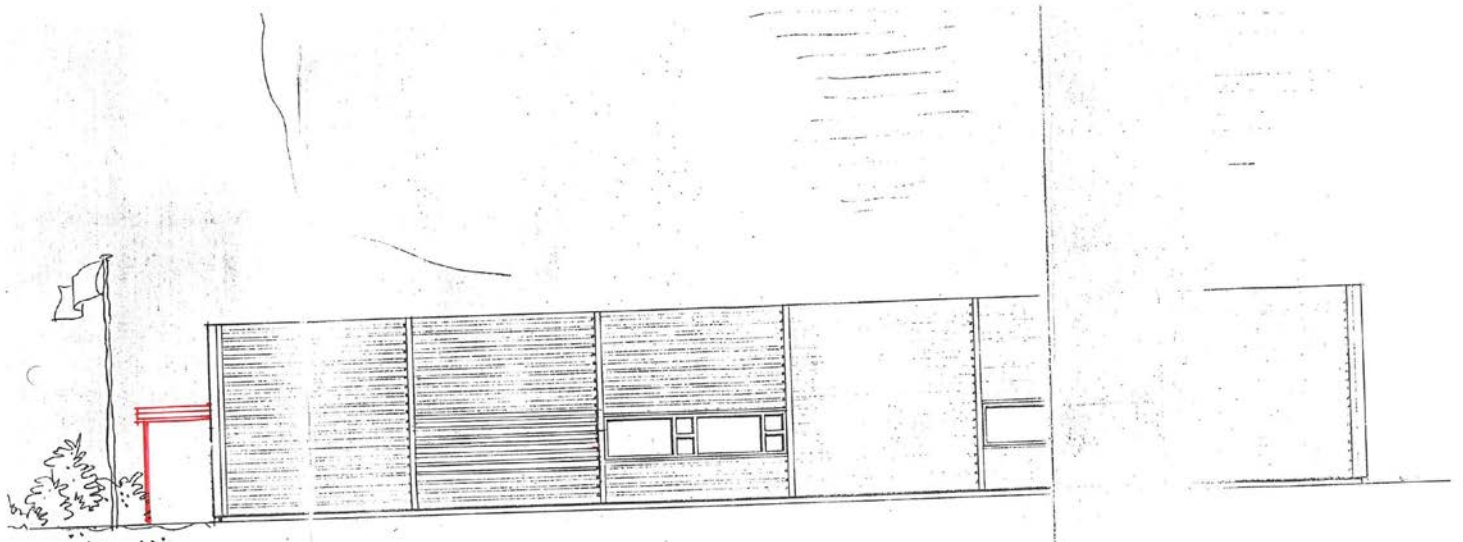
GODKJENT
 12 NOV 2015
 Næringskommune
 Byggesaksavdeling

Fasade VEST



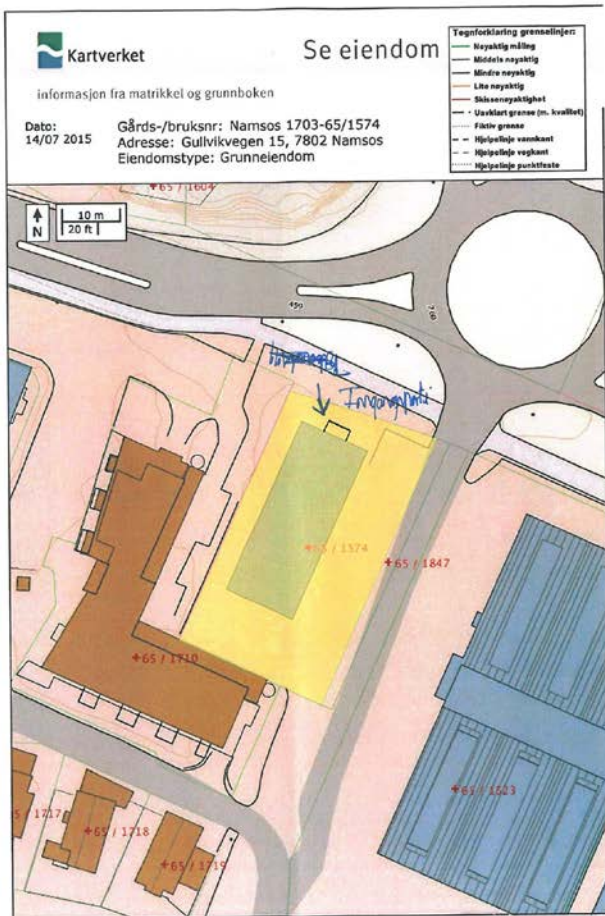
Fasade ÖST

GODKJENT
12 NOV. 2015
Namns kommun
Byrå



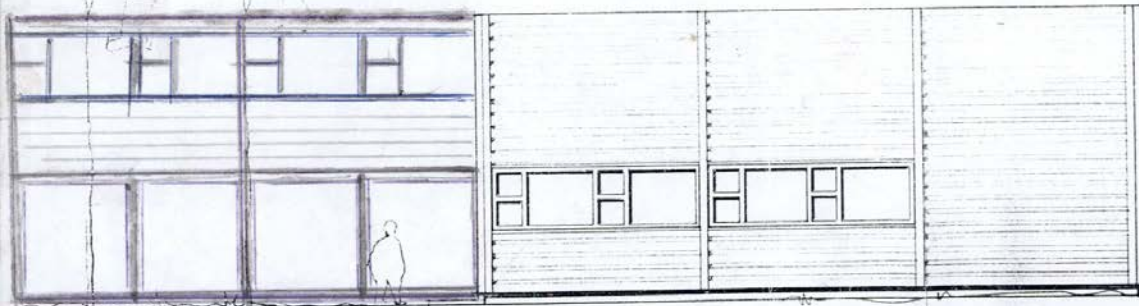
Fasade VEST

Fr
GODKJENT
12 NOV 2015
Høyre
Byrå



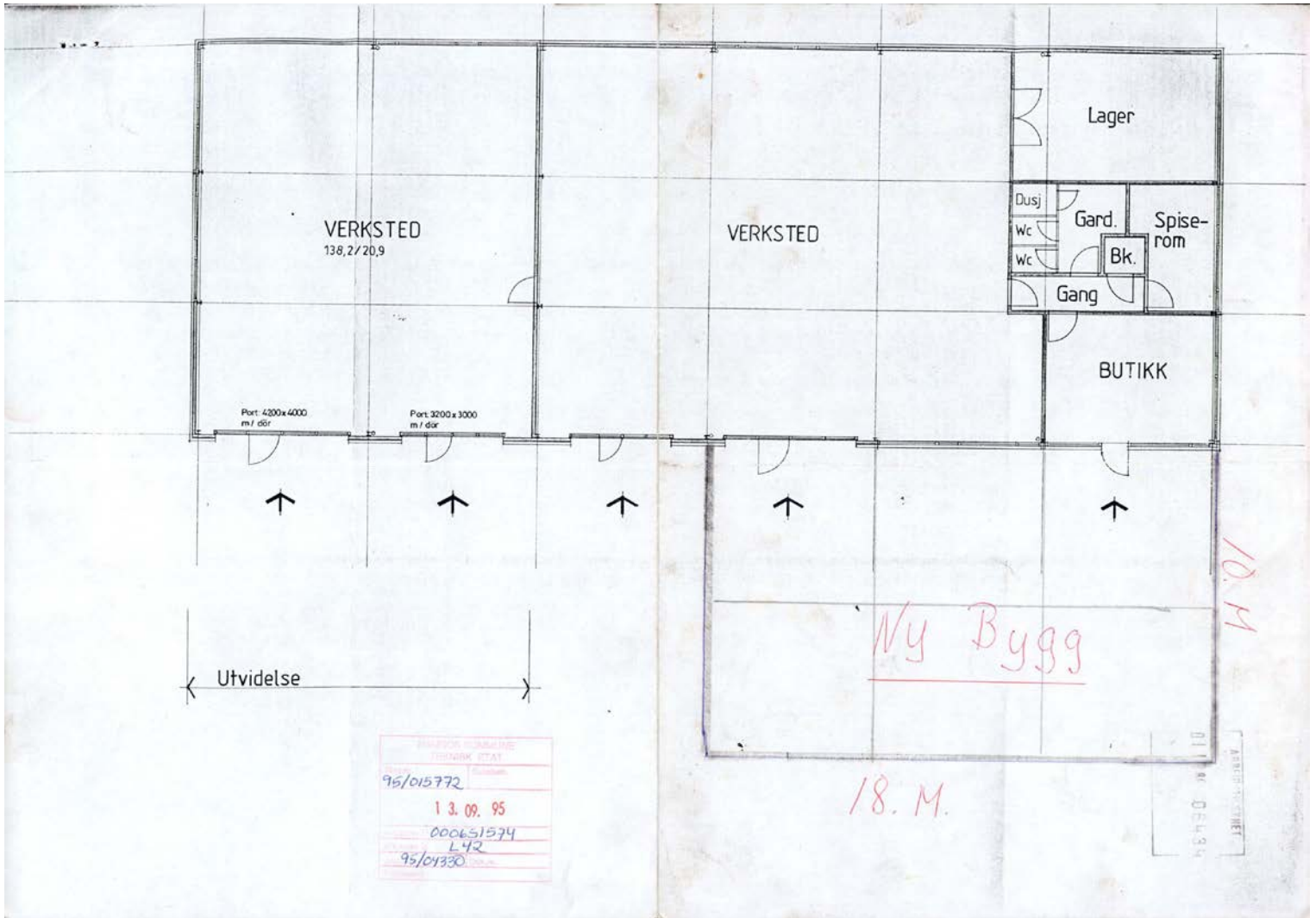
GODKJENT
12 NOV. 2015
Namsos kommune
Byggesaksavdelingen

000651574
LH2
95/04330
13.09.95
95/015772



Fasade NORD

Handwritten scribble or signature.



Namsos

DAGBOKFØRT
30.JUL85 06223
SORENSKRIVEREN I
NAMØAL

S K J Ø T E

Namsos kommune, v/ordføreren, skjøter og overdrar med dette til

// Ståle Sagmo
FIRMA SAGMO ELEKTRO A/S, 7800 NAMSOSvår eiendom gnr. 65, bnr. 1574 i Namsos, areal 1.378,6 m², ifølge målebrevskart datert 3. juni 1985 for en kjøpesumkr 137.860,- ---kroneretthundreogtrettisjutusenåttehundreogseksti 00/100---

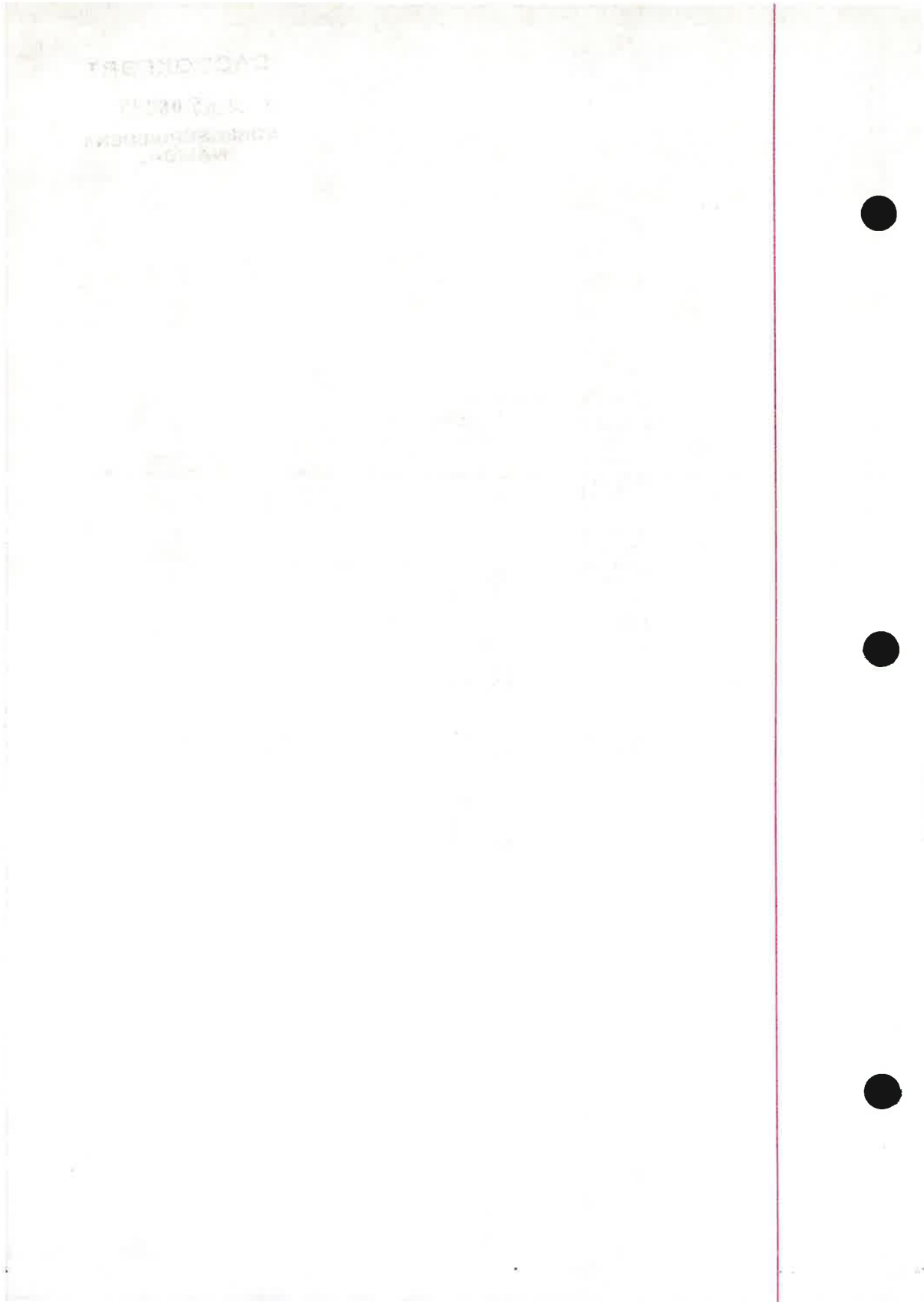
som er avgjort på omforenet måte.

Namsos kommune skal vederlagsfritt ha rett til offentlig vann- og kloakkledninger over tomta, samt vederlagsfritt rett til vedlikehold av disse.

Det er en forutsetning for overdragelsen at tomta bebygges innen 1-ett- år fra 1. juli 1985. Den del av tomta som ikke bebygges, skal opparbeides til tilfredsstillende standard som trafikkareal og/eller grøntareal. Dersom byggearbeidene ikke er påbegynt innen nevnte tid, kan kommunen kreve eiendomsretten til tomta tilbake mot å betale ovenfornevnte kjøpesum.

Namsos, den, 26. juni 1985

Namsos kommune
Ståle Sagmo
Namsos kommune
ordfører





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1574**Adresse:** Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS**Referanse:** 1706240129

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3359
Avløp		4545
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	17550

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	02.11.2023	1147

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 4 500 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1574

Adresse: Gullvikvegen 15, 7802 NAMSOS

Referanse: 1706240129

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Reguleringsplan, «Gullvikvegen 15»

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 har utvalg for plan i møte den **06.10.2021** vedtatt denne reguleringsplan datert 23.06.2020, sist revidert 24.03.2021 med bestemmelser av samme dato, sist revidert 10.08.2021.

Arnhild Holstad
Ordfører



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BRE Renovasjonsanlegg

BKB Bolig/forretning/kontor

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV Kjøreveg

SF Fortau

SGT Gatetun

SPA Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GBG Blå/grønnstruktur

Linjesymbol

— Plangrense

- - - Formålgrense

- · - · - Byggegrense

- · - · - Bebyggelse som forutsettes fjernet

Kartopplysning

Kilde for basiskart:

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: ETRS89_UTM-32N

Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:500 m

0 12.5 25m



Detaljregulering

Gullvikvegen 15

Namsos kommune

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
202001

Forslagsstiller:
Høligpartner AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	xxx	Revisjon	xxx
Dato	23.06.2020	Revisjon	24.03.2021
Dato	23.06.2020	Revisjon	04.11.2020

SAKS- NR

DATO

SIGN

Vedtatt i utvalg for plan

Ny 2. gang behandling

Offentlig ettersyn fra ...til...

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra 25.11.20 til 13.01.21

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstarts møte...

06.10.2021

06.10.2021

18.11.2020

11.05.2020

11.03.2020

PLANEN ER UTARBEIDET AV:



TKN

TEGNNR.

DATO

SIGN.

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Boket/Deo

Planseksjonen



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

Gullvikvegen 15

detaljregulering

Bestemmelsene er datert:	23.06.2020
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	10.08.2021
Vedtatt:	06.10.2021

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense. Området omfatter/berører eiendommene Gnr./Bnr. 65/1574. Planområdet er ca. 1.3 da.

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

2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- blokkbebyggelse, renovasjonsanlegg, bolig/forretning/kontor.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei, parkeringsplasser, garasjeanlegg

2.3 Grøntområder

Grøntstruktur, blå-grønn struktur

3 Fellesbestemmelser

3.1 Byggetillatelse - Dokumentasjonskrav:

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk, som viser bebyggelsens plassering og utforming, byggehøyde, adkomstforhold, avkjørsel, parkeringsløsning, renovasjonsløsning, vurdering av mulighet for universell utforming samt plan for opparbeidelse av utearealer med evt. forstøtningsmurer og sikringsgjerder.

Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse vedlegges dokumentert løsning for vann tetthet for parkeringsareal i parkeringskjeller.

Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig golv, takhøyde og terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet.

Det skal også leveres terrengsnitt i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger.

3.2 Støy

Ny bebyggelse skal tilfredsstillere krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til miljøverndepartementets retningslinjer T-1442/16.

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer T1442/16 og skal ta hensyn til støyberegninger utført 11.06.2020

3.3 Bokvalitet

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

- Boenheter skal ha tilgang til en stille side.
- Minst et soverom skal vende mot stille side.
- Boenhetene skal ha størst mulig andel av oppholdsrom vendt mot stille side (dør eller vindu).
- Alle boenheter får tilgang til stille utendørs oppholdsareal på tak.
- Boenheter vendt mot trafikkert side skal ha innglassert terrasse slik at støynivået blir under 55 dB.

3.4 Anleggsfasen

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets, og støygrenser som angitt i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, tilfredsstilles.

3.5 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid oppdager gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) §8 annet ledd.

3.6 Geoteknisk dokumentasjon

Geoteknisk dokumentasjon av planområdet skal legges til grunn for videre planlegging og utbygging på tomte. Før byggetillatelse skal det foreligge geoteknisk prosjektering av pelearbeider/fundamentering.

3.7 Forurensning i grunn

Ved søknad om rammetillatelse skal Miljøgeologisk dokumentasjon skal være utført.

3.8 Overvannshåndtering

Det skal foreligge notat med tretrinnsstrategi av VA-konsulent for planlegging av overvannshåndtering ved søknad om tiltak.

4 **Rekkefølgebestemmelser**

4.1 Lekeareal og andre offentlig oppholdsareal skal være ferdigstilte før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før brukstillatelse på bolig/forretning/kontor innenfor planområdet gis.

5 **Bebyggelse og anlegg – bolig/forretning/kontor eller bolig/næring**

5.1 Universell utforming

Utomhusarealer skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming.

5.2 Type bebyggelse

Bebyggelsen tillates til næringsformål og boligbebyggelse med tilhørende garasjeanlegg for boligareal.

5.3 Byggehøyder

Innenfor området kan det oppføres bygning med maksimal takhøyde, uavhengig av takform, kt. +17.00

Det tillates mindre takoppbygg for tekniske rom, trapp- og heismaskinrom. Takoverbygget skal ikke overstige 15% av takflaten.

Ferdig gulv i 1. etg. skal være minimum kt. +3,20.

5.4 Tomteutnyttelse

Maksverdi for planområdet er 85% BYA.

Det tillattes min. 15 – maks 28 boenheter innenfor planområdet.

5.5 Utforming

Fasadeutformingen skal ha et moderne arkitektonisk uttrykk som er tilpasset nærliggende eksisterende bygninger, terrengtilpasning og områdekarakter.

5.6 Atkomst

Atkomst til tomt fra Canninggata som vist på plankart.

5.7 Parkering

Bil:

Parkering på bakkeplan er vist på plankart.

Kontor og næringsareal skal ha oppstillingsplass for minst 1 bil pr. 100m² bruksareal (BRA).

For boligformål skal det være 1 parkeringsplass per boenhet i parkeringskjeller.

Det skal settes av 4% av parkeringsareal til forflytningshemmede.

Evt. frikjøp av parkeringsplasser må avklares med Namsos kommune.

Sykkel:

Minimum 1 sykkelparkering pr. boenhet.

For næringsareal skal det være 10 sykkelparkeringer pr. 1000m² næringsareal.

5.8 Renovasjon

Det skal avsettes tilstrekkelig areal for renholdbeholdere med god tilgjengelighet fra offentlig vei. Avfallsanleggene skal være fellesløsninger for alle innenfor planområdet.

Renovasjonsteknisk plan for størrelse og plassering av avfallsløsning skal godkjennes av valgt renovasjonsselskap.

5.9 Nettstasjon

Plassering av ny nettstasjon skal godkjennes av Tensio TN AS og Namsos kommune.

5.10 Leke- og oppholdsareal

Alle boliger skal ha tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal i henhold til Namsos kommunes vedtekt til plan- og bygningsloven med 75 m² per 10. boenhet. Arealer som brukes av barn og unge skal være sikret mot støy og trafikkfare. Lekeplassen skal være utstyrt med minimum sandkasse, sittebenk og huskestativ.

6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Teknisk infrastruktur

Innenfor området kan det legges/settes opp anlegg for teknisk infrastruktur. Plassering vist på plankart.

6.2 Fjernvarme

Bebyggelsen skal knyttes opp til eksisterende fjernvarmenett.

Vedtatt: 06.10.2021

Rev.: 10.08.2021

Utarbeidet av:





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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gullvikvegen 15
7802 NAMSOSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind HofstadTelefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre