

aktiv.



Verftsgata 46, 7800 NAMSOS

**Sentrum | Selveierleilighet med 2
soverom | Flott utsikt | Heis og
parkeringskjeller |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 390,-
Total ink omk.: Kr 4 101 390,-
Felleskostn.: Kr 4 189,-
Selger: Lillian Beate Bergum
Jan Torstein Bergum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 80/86 kvm
Tomtstr.: 2185.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 616
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1706250139

Din nye bolig?

Sentral beliggenhet i Namsos sentrum og gangavstand til alle service funksjoner. Meget gode lys og solforhold.

Leiligheten framstår som pent brukt med standard fra byggeår. Beliggenhet i front men en terrasse på ca 36 kvm hvor man har meget flott utsikt mot havneområde og sentrum. Med leiligheten følger egen parkeringsplass i felles P-kjeller, samt bod på 6 kvm i 2.etasje. Adkomst til via heis eller felles trapp.

Sameiet har egen gjesteleilighet som kan leies rimelig når du får gjester med overnattingsbehov.

Inneholder:

8. etasje: Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom.
2.etasje: Bod.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	53
Energiattest	58
Nabolagsprofil	62
Boligrapport fra forretningsfører	71
Innkalling til årsmøte 29.04.2025	74
Vedtekter	91
Protokoll fra årsmøte 29.04.2025	99
Ferdigattest	104
Utsnitt fra tinglyst seksjonering	106
Tinglyst festekontrakt	114
El-opplysninger fra Tensio	117
Kommunale avgifter	118
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Bod i fellesareal

8. etasje

BRA-i: 80 m² Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom.

TBA fordelt på etasje

8. etasje

36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Det anbefales å foreta en oppmåling med scanner for korrekt areal. Areal på terrasse må betraktes som ca areal da det ikke var mulig å åpne terrassedør pga snø.

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal

de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2185.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet.

Transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, og det er en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Beliggenhet

Leilighet med svært sentral beliggenhet i Namsos sentrum. Gangavstand til alle service funksjoner.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Namsos skystasjon kun 1 minutt gange unna, hvor du finner totalt 11 ulike linjer. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn bare 9 minutter unna med bil.

Namsos Storsenter ligger bare 5 minutter unna, og Apotek 1 Namsos er tilgjengelig på 6 minutter. Dette gjør Verftsgata 46 til et ideelt sted for de som ønsker å bo sentralt med enkel tilgang til alle nødvendige fasiliteter.

Adkomst

Enkel adkomst med heis/trapp opp fra bakkenivå og parkeringskjeller.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvang barnehage - 13 min gange

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten - 4 min gange

Namsos musikkbarnehage - 21 min gange

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) - 18 min gange

Vestbyen skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Høknes barneskole (1-7 kl.) - 8 min kjøring

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) - 16 min gange

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) - 23 min gange

Sport og trening

Vika balløkke - 14 min gange

Ballspill

Ballbinge barne- og ungdomsskole - 16 min gange

Aktivitetshall, ballspill, basket, friid...

Care Namsos - 6 min gange

Træn Namsos - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med alukledning utvendig. 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malt balkongdør i tre fra 2025.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Takterrasse og terrasse.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Dører

Ytterdør har noe slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak: Overflatebehandling må påregnes.

Overflater

Parkett på kjøkken har tørkesprekker og sår i overflater.

Ellers med noe slitasjemerker på parkett.

Konsekvens/tiltak: Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

8 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser.

8 Etasje - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Anbefaler en utvidet el-kontroll da det ikke er utført i senere år.

TG3

8 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Pga skinne på dusjhjørne vil ikke vann renne til sluk i dusjsone.

Vann vil renne ut ved dør ved lekkasje utenfor dusjsone.

Fall til sluk på vaskerom ca 15 mm. Delvis med noe flatt område.

Konsekvens/tiltak: Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Anbefaler at dusjhjørne erstattes med dusjkabinett for at vann kan renne til sluk.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse og terrasse. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verandadør lar seg ikke åpne pga av snø og takterrassen er nedsnødd.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Lovlighet:

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 13.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Generelt

Pkt. 30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Birger Pedersen as

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av gulv på stue/kjøkken.

Pkt. 33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Har kun vært eier av leiligheten siden den var ny i 2004. Leiligheten har vært utleid, har aldri bodd i leiligheten.

Innhold

8. etasje: Gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad/vaskerom.

2. etasje: Bod.

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 integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd / Tv via fiber fra Altibox. Betales gjennom sameiet.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Muligheter for å tegne abonnement på elbillader.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

SP0005434191

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

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 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 14 609

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

OBS; Avgift for nettleie vann-/avløp, samt forbruk av dette, faktureres av Sameiet Sjøsidan Namsos.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskattetaksten er kr. 3 004 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 634 349

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 537 395

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet Felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, kommunale avgifter, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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.

Boenheten

Eierbrøk

81/4159

Felleskostnader inkluderer

Kr 4.189,- pr. måned inkluderer

Felleskostnader er fordelt som følger:

- Felleskostnader: kr. 2 556,-(byggningsforsikring, renholdstjenester, vaktmestergjenester, vedlikehold, festeavgift, energi i fellesareal)
- Vann og kloakk avgift; kr. 372,-
- Vedlikehold fellesarealer: kr. 150,-
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: kr. 427,-
- Parkering: kr. 150,-
- Nettleie vann og kloakk: kr. 534,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 189

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 39 784

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Sjøsiden Namsos

Organisasjonsnummer

986 817 867

Om sameiet

Sameiet Sjøsiden Namsos, med organisasjonsnummer 986 817 867, ligger i Namsos kommune. Sameiet består av 50 seksjoner, som alle er seksjonert til boligformål. Forretningsfører for selskapet er TOBB.

Sameiet har heis. Det er en gjesteleilighet som kan bestilles på Portalen, og betaling skjer via VIPPS. Firma Namsos Maskin og Graving utfører snømåking, strø- og feiing av uteområdet.

Vedtatte saker:

- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.
- Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Pågående saker:

- Pålegg om utbedring av el-hovedtavle etter tilsyn, da det er knyttet for mange ledere til hver effektbryter.
- Sameiet har kjøpt modulen BevarHMS fra TOBB, som gjør at vi får bedre kontroll av utbedringer som må gjøres, vedlikeholdsplaner og tilsyn som gjelder HelseMiljøSikkerhet.
- Utbedring av nødllys/lys i heissjakt og nødskilt. Etter branntilsyn/brannøvelse i 2024, er sameiet pålagt å utbedre 43 feilpunkter på lys og skilt.
- Utbedring av skader etter stormen 'Hans' i januar 2024. Det blir utbedring av blikkskader og ødelagte plater over hele bygget.
- Det er mistanke om setningsskader under fellesareal og gjesteparkeringen på bakkenivå. Styret kontakter faglig ekspertise for å få sjekket tilstanden.
- Styret har mottatt ett tilbud på varmekabler i oppkjørsel/nedkjørsel til garasje, og har vedtatt å innhente ett tilbud til.
- Skader etter uværet Ingunn. Styret følger opp saken.
- Skader i vinduskarnapp i 3 etasje over inngangspartiet. Styret har gitt Byggmester Sjaastad oppdrag i å åpne noen beslag og plater for å se hva skadene skyldes. Styret følger opp saken.
- Hærverk og Uro/ Kameraovervåking. Kamera er nå installert i hovedinngang og ved utgang mot søppelcontainerne.
- Utskifting av vinduer 3. etasje. Vinduer er satt i bestilling.
- Andre avsetninger gjelder utbetalt forsikringsoppgjør, utbedring av skade er planlagt utført i 2025.

Forkjøpsrett

Ifølge sameiets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger som vedlegg til komplett salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe fra forretningsfører vedr. dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

For de seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse, skal seksjonseier ha særlig vedlikeholdsansvar for gulv og terrassen/balkongens «innside» og innvendige vegger.

Vedlikeholdsplikten omfatter jevnlig renhold, snømåking, samt reparasjon og utbedringer av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

Dugnad

Godtgjøringen gjelder ikke ordinært dugnadsarbeid som vasking/spyling/rydding/maling.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 616, seksjonsnummer 33 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:

5007/65/616/42:

04.02.2003 - Dokumentnr: 599 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 83 912

fra 01.05.2002

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:616 F

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2003 - Dokumentnr: 599 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 83 912

fra 01.05.2002

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2004 - Dokumentnr: 2336 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 42

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 65/4159

24.02.2003 - Dokumentnr: 949 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1369

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:616

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 08.12.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.2004.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av sameiet. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Namsos Sentrum datert 25.05.2023 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

101 390 (Omkostninger totalt)
113 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
116 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 113 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 116 090 (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 101 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge

forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

3 750 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger inkl i provisjon

6 570 Eierskiftegebyr TOBB

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 400 Utlegg fotograf

4 700 Utlegg opplysninger TOBB

13 000 Utlegg takst/tilstandsrapport, ca

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Ansvarlig megler bistås av

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

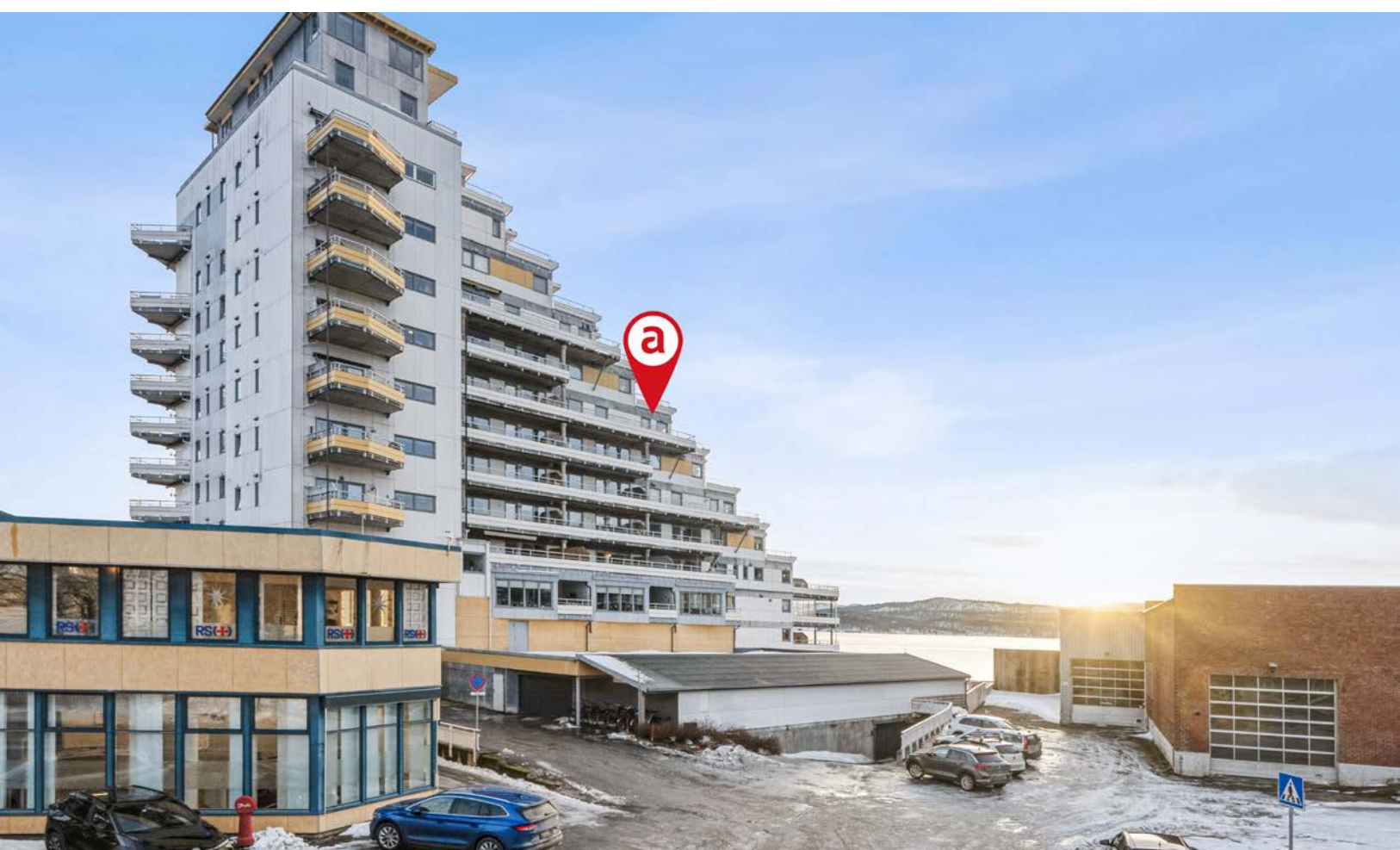
Tlf: 928 06 396

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.01.2026



















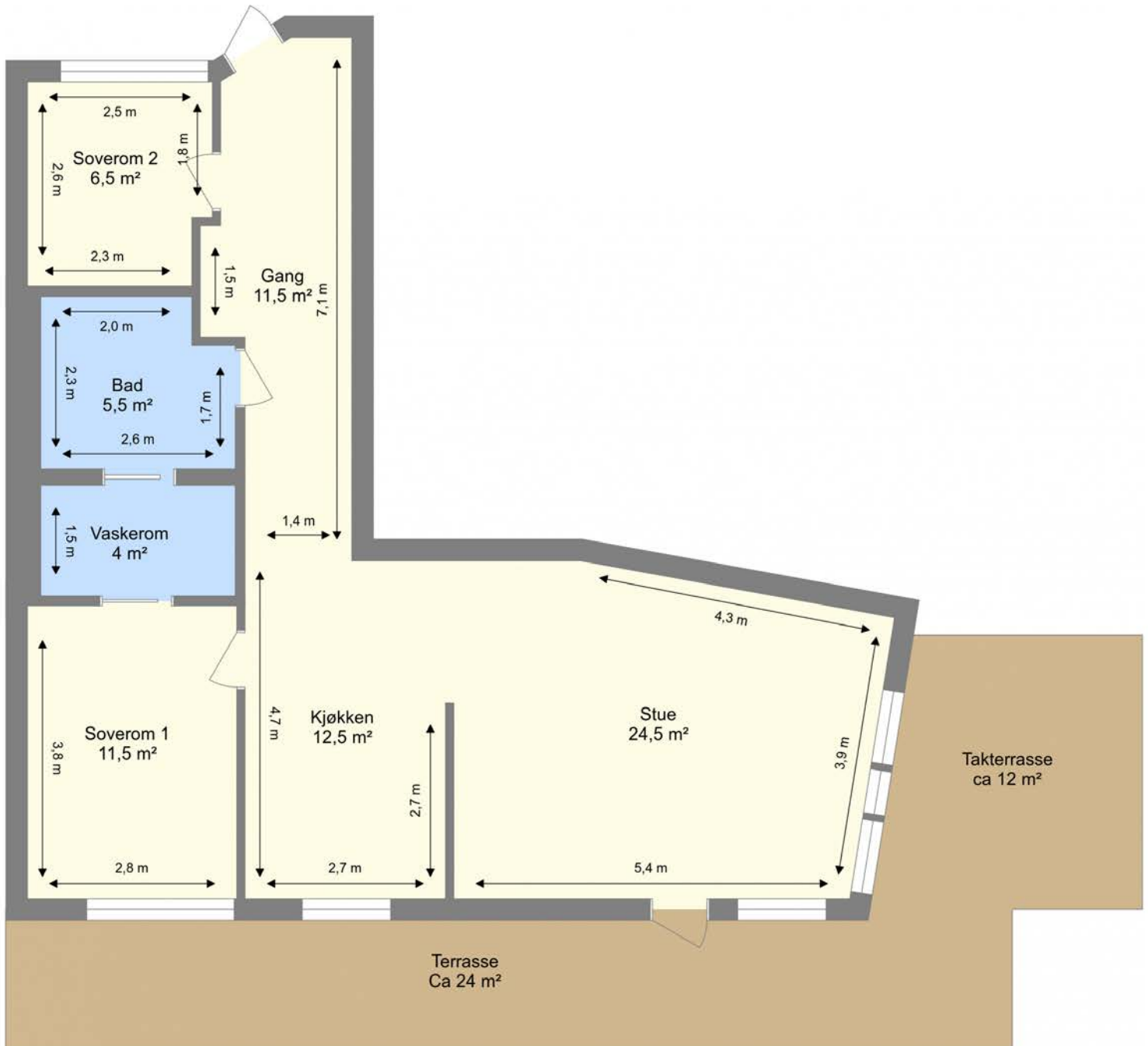






Verftsgata 46 Leilighet 33

8. Etasje



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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Verftsgata 46 , 7800 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 65, bnr. 616, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 13.01.2026

Oppdragsnr.: 19224-1355

Referansenummer: FL8924

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Lars Brattsti

Uavhengig Takstingeniør

lars@tft.no

916 45 125



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

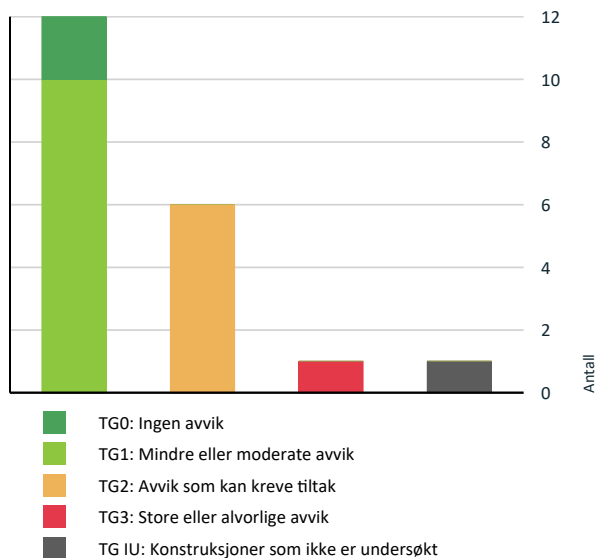
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

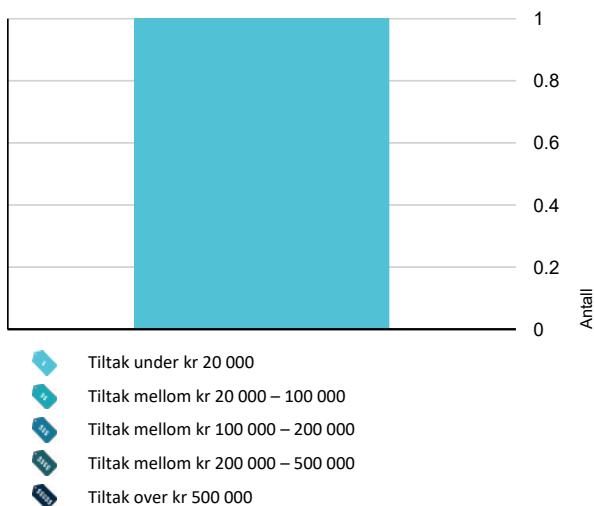
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 8 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 8 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 8 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2003

Kommentar

Innhentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter er oppført oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong kledd med fasadeplater og panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags glass.

Leiligheten har oppstillingplass for 1 bil i fellesgarasje.

Vedlikehold

Verandadør skiftet i 2025.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med alukledning utvendig. 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malt balkongdør i tre fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør har noe slitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterasse og terrasse.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verandadør lar seg ikke åpne pga av snø og takterrassen er nedsnødd.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett på kjøkken har tørkesprekker og sår i overflater.

Ellers med noe slitasjemerker på parkett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Pga skinne på dusjhjørne vil ikke vann renne til sluk i dusjsone.

Vann vil renne ut ved dør ved lekkasje utenfor dusjsone.

Fall til sluk på vaskerom ca 15 mm. Delvis med noe flatt område.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Anbefaler at dusjhjørne erstattes med dusjkabinett for at vann kan renne til sluk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

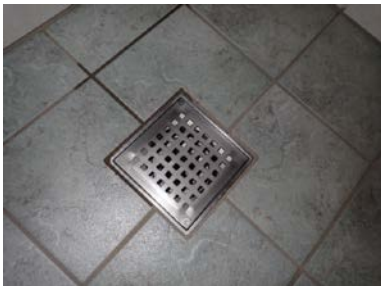
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

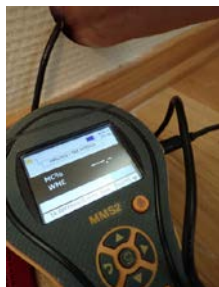
Det er mekanisk avtrekk.

8 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



KJØKKEN

8 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt. Parkettgulv beskrevet under overflater.

8 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2003

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anbefaler en utvidet el-kontroll da det ikke er utført i senere år.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukker, brannslange og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

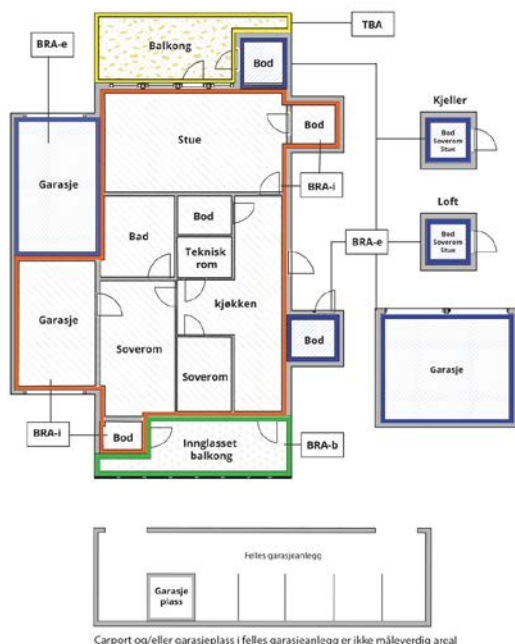
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
8 Etasje	80			80	36
Underetasje		6		6	
SUM	80	6			36
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8 Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom, soverom 2		
Underetasje		Bod i fellesareal	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Det anbefales å foreta en oppmåling med scanner for korrekt areal. Areal på terrasse må betraktes som ca areal da det ikke var mulig å åpne terrassedør pga snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Verandadør skiftet i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Lars Brattsti	Takstingeniør
	Jan Torstein Bergum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	616		33	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Verftsgata 46

Hjemmelshaver

Bergum Jan Torstein, Bergum Lillian Beate, Bane
Nor Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	17.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	13.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	Ferdig

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lillian Beate Bergum

Jan Torstein Bergum

Boligen

Verftsgata 46

7800 Namsos

5007-65/616/0/33

- ♦ Boligen ble kjøpt 2004
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Birger Pedersen as

Beskrivelse av arbeidet: Skifting av gulv på stue (kjøkken).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Har kun vært eier av leiligheten siden den var ny i 2004. Leiligheten har vært utleid, har aldri bodd i leiligheten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

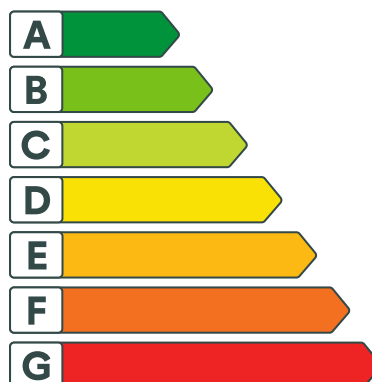
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Verftsgata 46, 7800 NAMSOS	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-244746
Byggeår 2003	Bygningsnummer 185190129
Gårdsnummer 65	Bruksnummer 616
Seksjonsnummer 33	Bruksenhetsnummer H0802



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Boligblokker	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 80 m²	Oppvarmet bruksareal 80 m²
Ventilasjonstype Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

144.58 kWh/m² per år

Energikarakter
C

Beregnet levert energi i lokalt klima
169.40 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Verftsgata 46, 7800 NAMSOS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Verftsgata 46 - Nabolaget Namsos sentrum - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Namsos skysstasjon	1 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.1 km	
Namsos lufthavn	9 min

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.)	18 min
189 elever, 12 klasser	
1.6 km	
Vestbyen skole (1-7 kl.)	20 min
217 elever, 12 klasser	
1.7 km	
Høknes barneskole (1-7 kl.)	8 min
409 elever, 22 klasser	
2.8 km	
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
245 elever, 17 klasser	
1.4 km	
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
155 elever, 14 klasser	
2 km	
Olav Duun videregående skole	8 min
852 elever	
2.7 km	

Ladepunkt for el-bil

Enecharge AS Kapteingata 2	1 min
Politikammeret, Namsos	2 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

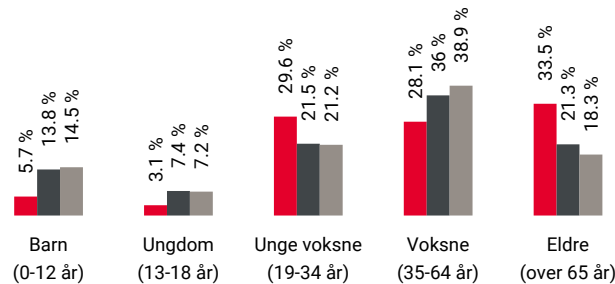
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Namsos sentrum	653	489
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år)	13 min
63 barn	
1.2 km	
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	4 min
41 barn	
1.8 km	
Namsos musikkbarnehage (1-5 år)	21 min
28 barn	
1.9 km	

Dagligvare

Spar Røthe Namsos	4 min
Coop Extra Verftsgata	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen 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. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 81/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



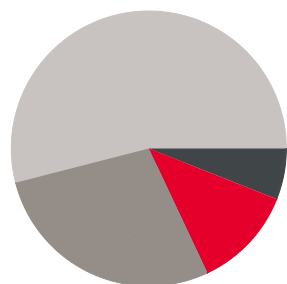
Gateparkering

Lett 78/100

Sport

	Vika balløkke	14 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Ballbinge barne- og ungdomsskole	16 min	
	Aktivitetshall, ballspill, basket, friid...	1.4 km	
	Care Namsos	6 min	
	Træn Namsos	10 min	

Boligmasse



12% enebolig
6% rekkehus
28% blokk
54% annet

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

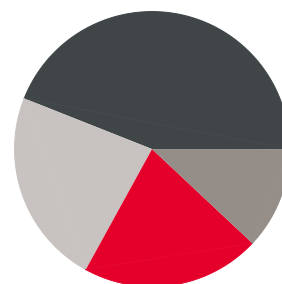
5 min



Apotek 1 Namsos

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



21% i barnehagealder
44% 6-12 år
12% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

58%

Namsos sentrum
 Namsos
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



AKTIVT TREFF Boost med FINN.no Tiltrekk enda flere potensielle kjøpere!

- Alle som skal kjøpe bolig benytter FINN.no - det gjør at FINN sitter på **unik data om alle boligkjøperne** og deres adferd
- Hver bolig har en unik målgruppe og AKTIVT TREFF-algoritmen sikrer at **vi treffer de som er interessert i din bolig**, men som ikke har fått den med seg på FINN
- I tillegg til å treffe nye interessenter, treffer AKTIVT TREFF Boost også personer som har sett annonsen på FINN tidligere
- AKTIVT TREFF Boost kan bestilles når annonsen har vært publisert på FINN i 10 dager
- **Unik målretting** i Schibsteds brede nettverk
- AKTIVT TREFF Boost varer i 7 dager

Målrettet og effektiv annonsering **der kjøperen befinner seg**



Boligens målgruppe er unik og baserer seg på de potensielle kjøpernes adferd på FINN. AKTIVT TREFF Boost-annonsene vises til målgruppen på tvers av Schibsted-nettverket, på Facebook og hos FINN. Kampanjen blir vist på bl.a. VG, Aftenposten, E24, Bergens Tidende, Stavanger Aftenblad, Fædrelandsvennen, Adressa m.fl. Kampanjen blir også vist på en rekke lokalaviser (25 +) over hele landet, gjennom Polaris Media.



Sanntidsrapportering – alltid oppdatert

Effekten av AKTIVT TREFF Boost vises i annonsestatistikken slik at megler og boligselger enkelt kan følge med på hvordan trafikken til annonsen utvikler seg.



Stor pakke på FINN.no

Dette får du:

Den største annonsen på FINN sine flater

Med enda større boligannonse på FINN.no kommer boligen din ekstra godt frem og skaper enda mer oppmerksomhet.

Reklamefri annonse

Vi fjerner all reklame rundt annonsen din, slik at den fremstår mer profesjonell og tydelig.

Nabolagsprofil

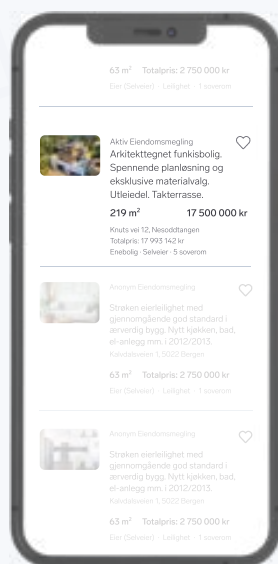
Med Nabolagsprofil er det enkelt for potensielle kjøpere å bli kjent med området boligen ligger i, og nyttig for å få et inntrykk av hvordan det er å bo der. Dette kan være oversikt over dagligvarebutikker, skoler, barnehager og kollektivtilbud. Denne tjenesten beriker annonsen din og gir meglere og boligkjøpere lett tilgang til relevant og kvalitetssikret informasjon, som ellers er tungvint og tidkrevende å innhente selv.

Innsiktsverktøy for din megler

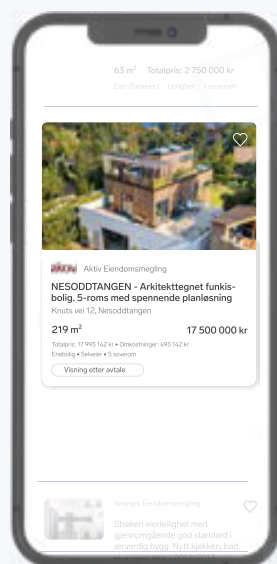
Din megler har nå tilgang til unik live-data om boligmarkedet og potensielle boligkjøpere. Vi vet at boligsalget er en stor og viktig beslutning for deg. Derfor bruker vi aldri magefølelsen, men fakta. Innsikten vi kan gi deg ved hjelp av Meglerinnsikt kan blant annet brukes til å treffe riktig målgruppe, gjennom for eksempel hvilke bilder vi bør bruke og hvordan annonseteksten bør skrives.

Ekstra trafikk med Ukens bolig

Med Ukens bolig plasseres annonsen din øverst i søkelisten i 7 dager. Dette gir boligen din økt synlighet, mer trafikk og dermed en bedre sjanse for høyere salgspris. Annonsen blir ekstra synlig for de som søker etter akkurat denne typen bolig i ditt område.



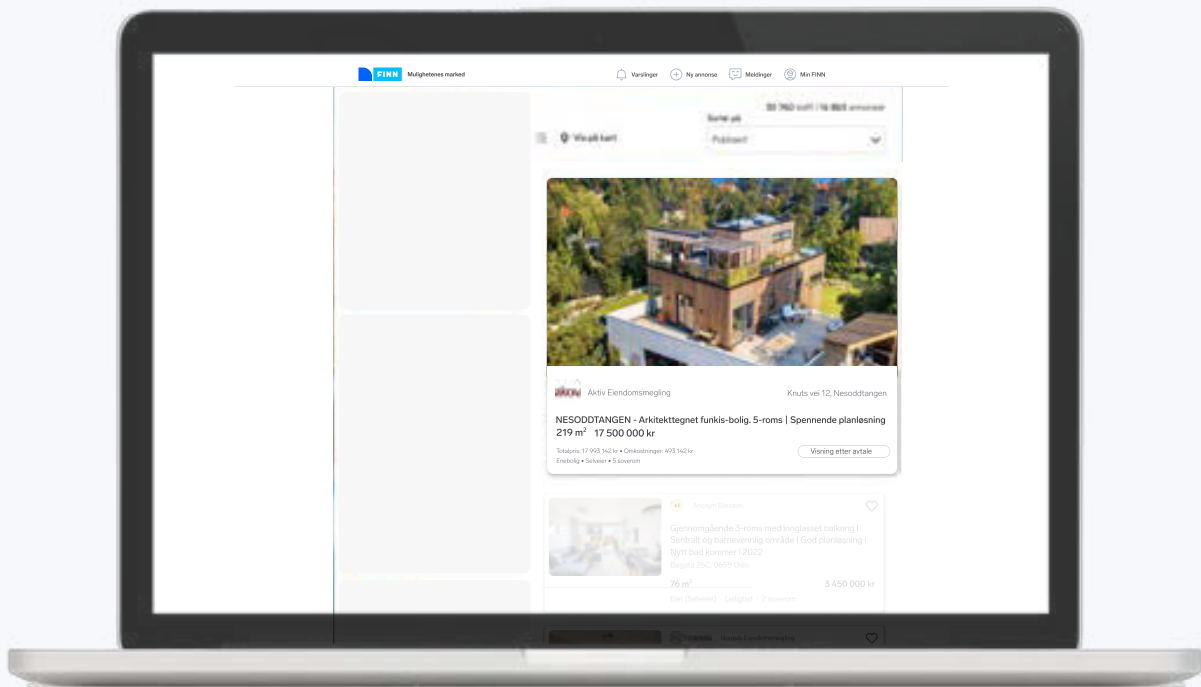
Tidligere annonse



Stor pakke på FINN

I Stor pakke får du i tillegg dette:

- **Informasjon om neste visningstidspunkt i søkelisten**
- **Automatisk varsel til en høyrelevant gruppe:** Alle som har lagret et søk for denne type bolig får varsel i app og på e-post.
- **Annonsestatistikk:** Her kan du blant annet se trafikk på annonsen, hvor mange som ser på den flere ganger og antall favorittlagringer. Med dette verktøyet kan du bli trygg på at markedsføringen går som planlagt, eller få kunnskap til å planlegge andre grep i samarbeid med megleren din.



Stor pakke på FINN

Per 1.7.2024

Premietabell

Alle typer boliger med andelsnr./aksjenr.

Premiesats	3,01 %
Minimumspremie	4 700
Maksimumspremie	35 000

Premien beregnes av salgssummen, og det beregnes ikke premie av fellesgjelden.

Alle typer boliger med seksjonsnummer

Premiesats av salgssum	5,14%
Minimumspremie	7 500
Maksimumspremie	42 000

Alle typer boliger/tomter med eget gnr. & bnr.

Premiesats	6,41 %
Minimumspremie	14 000
Maksimumspremie	70 000

Tomter: Eneboligtomter følger eneboligpris.

Alle typer fritidsboliger/fritidstomter

Premiesats	7,12 %
Minimumspremie	10 800
Maksimumspremie	70 000

Fritidsleilighet med seksjons-/andelsnummer, prises som leiligheter.

Ved tegning av boligselgerforsikring skal det foreligge tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Egenerklæringen skal fylles ut og være en del av salgsprospektet. Du vil motta denne fra din eiendomsmegler.

Egenandel: Ingen egenandel, men krav/erstatning under kr 5 000 dekkes ikke av forsikringen.



Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsø Martinsen

Dato utkjørt: 16.12.25 Side 1 av 3

Sameiet Sjøsidan Namsos

Vår ref.: 1349/33**Fødselsdato eier:**

Verftsgata 46

Type: Sameie frittstående**Fødselsdato medeier:**

7800 NAMSOS

Eiere: Jan Bergum, Lillian Beate Bergum**Organisasjonsnr:** 986 817 867**Seksjonsnr:** 33**1: Felleskostnader****Tot. innv. måned:** 4 090

Felleskostnader:	Vann og kloakk avgift	473
	Felleskostnader	2 434
Tilleggsytelser:	Vedlikehold fellesarealer	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	427
	Parkering	150
	Nettleie vann og kloakk	456

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

Dersom det er inngått kollektiv avtale (elektroniske fellesavtaler) kan dette gjelde kabel-tv og internett eller én av delene.

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

FELLESKOSTNADER. Andel felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Ved salg faktureres felleskostnadene til kjøper fra 1. i første hele måned. Ved overtakelse på annen dato enn 1. må kjøper og selger gjøre opp seg imellom. Felleskostnadene bør sjekkes før overtakelse, da det kan ha skjedd endringer etter avgitt informasjon.

2: Registrerte endringer felleskostnader**Neste endring:** 01.01.2026**Tot. utg. i kr.:** 4 189

Felleskostnader:	Vann og kloakk avgift	372
	Felleskostnader	2 556
Tilleggsytelser:	Vedlikehold fellesarealer	150
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	427
	Parkering	150
	Nettleie vann og kloakk	534

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	27 293
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 401 379

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Cato Berg

Adresse: Verftsgata 46 - H0301

Postnr/-sted: 7800 NAMSOS

E-post: sofieh@live.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.12.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	27 293	Andre inntekter:	1 518
Annen formue:	39 784	Utgifter:	0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	33

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 65/616 - seksjon:33

Bygningstype: Høyblokk

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift:143 773,00

Avg. reguleres: <ukjent>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsø Martinsen

Dato utkjørt: 16.12.25 Side 2 av 3

Sameiet Sjøsidan Namsos

Vår ref.: 1349/33**Fødselsdato eier:**

Verftsgata 46

Type: Sameie frittstående**Fødselsdato medeier:**

7800 NAMSOS

Eiere: Jan Bergum, Lillian Beate Bergum**Organisasjonsnr:** 986 817 867**8: Bygning/eiendom**

EIENDOMSINFO. Opplysningene ang gårds- og bruksnr samt tomteforhold er ikke kontrollert av TOBB. Vi tar derfor forbehold om riktigheten. Opplysningene må også innhentes fra det offentlige registeret.

BYGNINGSINFO. TOBB har begrenset med informasjon om boligene og bygningene. Vi har kun opprinnelig areal og opprinnelig antall rom registrert på boligene. Kommunen har oversikt over søknadspliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Polisenr:

SP0005434191

FORSIKRING SAMEIE. Det varierer hvordan bygningsmassen i et sameie er forsikret. Enkelte sameier har felles bygningsforsikring evt. felles forsikring av deler av bygningsmassen. Andre har ikke inngått felles forsikringsavtale. Hver enkelt seksjonseier må alltid skaffe egen innboforsikring. Ved skifte av forsikringsselskap kan det ta tid før våre opplysninger er oppdatert. Vi gjør derfor eiere/ kjøpere oppmerksom på at de må gjøre seg kjent med hvordan bygningsmassen er forsikret.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0802

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Ja	BRA	81
Parkeringsstype:	Bruksrett til 1 parkeringsplass i felles p-kjeller - se vedtekter ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

DIVERSE UTSTYR. Brannslukkingsapparat, røykvarsler, TV-dekoder med fjernkontroll, evt nøkler til tørkerom og utvendige kraner, rød boks for farlig avfall etc. følger vanligvis leiligheten over til ny eier. Det er boligselskapet sin eiendom. Ta kontakt med styret hvis du er i tvil.

STRØMAVTALE. TOBB har samarbeidsavtale med TrøndelagKraft om levering av strøm til våre beboere. Mer informasjon om tilbud og bestilling på <https://www.trondelagkraft.no/privat/tobb/>.

FAKTURA GEBYRER/EHF. Hvis deres firmas (megler) organisasjonsnummer er registrert i ELMA-registeret/EHF får dere fakturaene tilsendt i EHF. Alle fakturaene er merket med deres oppdragsnummer. Dette gjelder faktura for boliginformasjon, forkjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kjersti Valsø Martinsen

Dato utkjørt: 16.12.25 Side 3 av 3

Sameiet Sjøsidan Namsos

Vår ref.: 1349/33**Fødselsdato eier:**

Verftsgata 46

Type: Sameie frittstående**Fødselsdato medeier:**

7800 NAMSOS

Eiere: Jan Bergum, Lillian Beate Bergum**Organisasjonsnr:** 986 817 867**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 725,-. Vi tar forbehold om at prisene kan endres etter oppstart av en sak. Noen av prisene beregnes ut fra rettsgebyret og reguleres i samsvar med disse ved årsskiftet. Se eget infoskriv til megler.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sjøsidan Namsos

Tid: Tirsdag 29.04.2025 - kl.18:00

Sted: Ullvaren Næringsssenter, 2 etasje, kantine

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag til vedtektsendringer i Sameiet Sjøsidan Namsos.

Korttidsutleie (Airbnb ol.)

Korttidsutleie av hele bolig seksjon i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(Paragraf 24 i eierseksjonsloven)

Aud og Sven Gunnar Bolkan

Styrets innstilling: *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. **Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.** Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.*
Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

5.2 Godkjenning til styret

Skal styret kunne godkjenne en ny seksjonseier, eller leier av en seksjon?
Hovedsakelig for å forhindre at eiendomsoppkjøpere erverver en boligseksjon, for å kunne drive med utleie.

Leilighet 29.

Aud og Sven Gunnar Bolkan

Styrets innstilling: § 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Cato Berg

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Kurt Johan Andersen

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Nina Wågan

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Steffen Harald Hanslien (1 år)

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

08.04.2025

Sameiet Sjøsidan Namsos

styret

Sameiet Sjøsiden Namsos - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 614 888	1 587 256	1 614 886	1 791 580
Inntekter garasjer		60 000	60 000	60 000	90 000
Utleieinntekter		19 050	0	0	0
Tillegg elektroniske fellesavtaler		244 200	244 200	244 200	256 428
Andre tillegg	1	386 400	365 132	386 400	363 420
Andre driftsinntekter	2	154 599	168 960	150 000	165 000
Sum driftsinntekter		2 479 137	2 425 548	2 455 486	2 666 428
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-26 626	-6 375	-6 375	-23 940
Styrehonorar		-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Forretningsførerhonorar		-95 719	-132 299	-95 719	-98 880
Honorar administrative tjenester		-12 553	0	0	0
Eksterne honorar	4	-74 018	-28 385	-26 400	-11 250
Kontingent/felleskostnader		0	-8 793	-9 000	0
Drifts- og serviceavtaler	5	-94 683	-58 679	-61 700	-68 800
Vaktmestertjenester		-37 500	-37 500	-37 500	-37 500
Renholdstjenester		-198 409	-189 542	-200 000	-210 100
Løpende vedlikehold	6	-192 549	-1 025 694	-162 000	-200 000
Periodisk vedlikehold	7	-724 126	0	-500 000	-500 000
Elektroniske fellesavtaler		-244 188	-239 916	-239 916	-256 428
Forsikring		-195 819	-185 950	-185 440	-217 980
Kommunale tjenester og renovasjon		-538 926	-495 279	-520 000	-565 000
Festeavgift	8	-140 138	-134 687	-140 138	-147 150
Energi, felles		-128 990	-125 430	-130 000	-130 000
Andre driftsutgifter	9	-47 148	-53 140	-52 900	-48 100
Sum driftskostnader		-2 876 392	-2 846 669	-2 492 088	-2 640 128
DRIFTSRESULTAT		-397 255	-421 121	-36 602	26 300
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		77 901	45 892	50 000	60 000
Finanskostnader		0	-215	0	0
Netto finansposter		77 901	45 677	50 000	60 000
Resultat før skattekostnad		-319 354	-375 444	13 398	86 300
Ordinært resultat etter skatt		-319 354	-375 444	13 398	86 300
ARSRESULTAT	10, 13	-319 354	-375 444	13 398	86 300
Disponering av totalresultat:		-319 354	-375 444	13 398	86 300
Overført til annen egenkapital		0	-375 444	0	0
Overført fra annen egenkapital		-319 354	0	0	0

Sameiet Sjøsiden Namsos - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	11	9 861	4 017
Periodiserte kostnader	11	357 636	320 967
Mellomregning Klare Finans	11	15 600	0
Opptjente renter	11	77 748	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	12	2 047 516	2 205 225
Sum omløpsmidler		2 508 361	2 530 209
SUM EIENDELER		2 508 361	2 530 209

Sameiet Sjøsiden Namsos - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	13	250 000	250 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	1 700 385	2 019 738
Sum egenkapital		1 950 385	2 269 738
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Andre avsetninger for forpliktelser	10, 14	92 328	0
Sum avsetninger og forpliktelser		92 328	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		418 542	0
Skyldig off. myndigheter		-945	0
Forskudd kunder		29 061	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		2 188	0
Påløpte kostnader		16 803	0
Annen kortsiktig gjeld		0	260 471
Sum kortsiktig gjeld		465 648	260 471
Sum gjeld		557 976	260 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 508 361	2 530 209

Sted: _____, dato: _____

Cato Berg
Leder

Kurt Johan Andersen
Styremedlem

Bjørn Martinsen
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Uteområder	90 000	0
Andre tillegg	296 400	365 132
Sum andre tillegg	386 400	365 132

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgift elbil	20 778	0
Ekstrainnbetaling	2 257	0
Utleie av utstyr og areal	131 563	0
Andre driftsinntekter	0	168 960
Sum andre inntekter	154 599	168 960

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	15 331	0
Arbeidsgiveravgift	7 294	6 375
Feriepenger	2 188	0
Reisekostnader	1 813	0
Sum personalkostnader	26 626	6 375

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	26 394	25 106
Honorar regnskapstjenester	29 781	0
Fakturerte tjenester	0	3 279
Juridisk rådgivning	17 844	0
Sum eksterne honorarer	74 018	28 385

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Honorar regnskapstjenester gjelder tidligere regnskapsførere.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	32 959	58 679
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	8 323	0
Avtale om kontroll av el-anlegg	7 278	0
Avtale om adgangskontroll og dører	2 633	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	43 491	0
Sum drifts- og serviceavtaler	94 683	58 679

Pga. overgang til ny forretningsfører fra 01.01.2024 er ikke drifts- og serviceavtaler spesifisert i 2023.

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	68 482	913 772
Reparasjon og vedlikehold garasjer	0	52 516
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	101 358	0
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	11 694	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	4 350	0
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	53 672
Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 343	5 735
Reparasjon og vedlikehold annet	3 322	0
Sum vedlikehold	192 549	1 025 694

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	724 126	0
Sum periodisk vedlikehold	724 126	0

Periodisk vedlikehold gjelder bytte av port, porttelefon, vedlikehold svalganger, overvåkningsanlegg og div. betong-, elektriker- og tømmerarbeid.

Note 8 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 140 138,- i årlig festeavgift.

Note 9 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	17 742	29 779
Kontorrekvisita, trykksaker	139	1 856
Kontingent	3 100	2 900
Gaver	2 304	0
Kostnader vedr. styrearbeid	0	7 525
Bankgebyrer	2 203	7 177
Andre gebyrer	3 803	0
Tilskudd bomiljø	17 060	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	735	438
Andre kostnader	62	3 466
Sum andre driftsutgifter	47 148	53 140

Note 10 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	2 269 738	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-319 354	-375 444
Tilført avsetninger	92 328	0
Årets endring i disponible midler	-227 026	-375 444
Disponible midler i periodens slutt	2 042 713	2 269 738
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets langsiktige avsetninger	-92 328	0
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-92 328	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 950 385	2 269 738

Disponible midler 01.01.2023 var kr 2 645 183,-

Note 11 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 12 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	240	37
Bankinnskudd	2 047 276	2 205 188
Sum bankinnskudd	2 047 516	2 205 225

Note 13 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	2 269 738	0
Aksje-/grunnkapital 01.01	250 000	0
Endring aksje-/grunnkapital	0	250 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	250 000	250 000
Annen egenkapital 01.01	2 019 738	0
Årets resultat	-319 354	-375 444
Annen egenkapital 31.12	1 700 385	2 019 738
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 950 385	2 269 738

Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

	2024	2023
Endring i avsetninger	92 328	0
Andre avsetninger	92 328	0
Sum avsetninger	92 328	0

Andre avsetninger gjelder utbetalt forsikringsoppgjør, utbedring av skade er planlagt utført i 2025.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sjøsiden Namsos.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sjøsiden Namsos

Styreleder	Cato Berg (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kurt Johan Andersen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Bjørn Martinsen (sign.)	01.04.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SJØSIDEN NAMSOS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SJØSIDEN NAMSOS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-02 16:08:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q33X7-8IM56-D0QMW-6FSP3-VTE0J-CLJG8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Sjøsiden Namsos

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Sjøsiden Namsos for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Cato Berg
Styremedlem, Bjørn Martinsen
Styremedlem, Kurt Johan Andersen
Varamedlem, Nina Wågan

Styrets arbeid i siste periode

Økonomi-Regnskap

Forretningsfører: TOBB

Revisor: BDO AS

1. Pålegg om utbedring av el-hovedtavle etter tilsyn, da det er knyttet for mange ledere til hver effektbryter. Dette medfører at det måles feil forbruk i bygget. Vi har mottatt tilbud på utbedring fra Aelektriker AS, og fristen for utbedring er satt til 20. oktober. Tilbudet er på 77050 ink MVA, og arbeidet er ferdigstilt.
2. Oppstartsmøte BevarHMS. Sameiet har kjøpt modulen BevarHMS fra TOBB, som gjør at vi får bedre kontroll av utbedringer som må gjøres, vedlikeholdsplaner og tilsyn som gjelder HelseMiljøSikkerhet.
3. Leie av gjesteleilighet på timebasis. Det er kommet forslag om å avslutte praksis med å leie ut leiligheten på timebasis, da det ødelegger for døgnutleie. Styret har vedtatt å avslutte dette.
4. Utbedring av nødlis/lys i heissjakt og nødskilt. Etter at vi hadde branntilsyn/brannøvelse i 2024, er vi pålagt å utbedre 43 feilpunkter på lys og skilt. Vi har fått pristilbud ut på utbedring fra ENor AS og Aelektriker AS, og har valgt Enor AS til å gjøre jobben.
5. Risikovurdering BevarHMS. Det er gjennomført risikovurdering av hele bygget pr 31.12.2024.
6. Årsmøte 2025. Årsmøtedato er satt til 29.04.2025 kl 18 på Ullvaren Næringsssenter.
7. Bestilling av skilt med gateadresse og husnummer. Styret har vedtatt å bestille skilt fra Trio Media AS. Nabobygget Bankplassen har samme skilt. Se vedlagte bilde.
8. Skader etter uvær fredag 17. Januar 2025. Det er registrert noen skader etter uværet, de fleste skadene er allerede utbedret, med unntak av dører og vindu som må bestilles. Stor takk til Kurt og Bjørn som har fikset det meste sammen med Cato. Det er bare å melde feil fortsatt, hvis dere oppdager noe som er ødelagt.
9. Skade på sofa i gjesteleilighet. Sengebunnen var ødelagt, denne er nå reparert.
10. Ny renholdsleverandør fra 1. Januar 2025. EP Renhold AS er leverandør fra 1. Januar 2025. Samme renholdsplan som tidligere. Vask på tirsdag og torsdag.
11. Utbedring av skader etter stormen "Hans" i januar 2024. Bolkan AS kommer med

kran 10. februar og utbedring av skader starter 11. februar, i samarbeid med Birger Pedersen AS. Det blir utbedring av blikkskader og ødelagte plater over hele bygget.

12. Det er mistanke om setningsskader under fellesareal og gjesteparkeringen på bakkenivå. Styret kontakter faglig ekspertise, for å få sjekket tilstanden på pålene under fellesareal/gjesteparkering.

13. Branntilfeller: Det har vært 2 tilfeller i samme seksjon på kort tid. Dette tar styret på fullt alvor, og alle berørte instanser er kontaktet, og de jobber med saken. Securitas har utført ekstra vakthold i pisen.

14. Vårdugnad: Dugnaden ble gjennomført 15. Mai, med strålende resultat og bra oppmøte.

15. Tilbud på Bredbånd/TV fra Telenor. Styret har vedtatt og avvente tilbudet, da det er dyrere enn det tilbudet vi har i dag.

16. Timelønn på vedlikeholdsarbeid: Styret har vedtatt at forefallende arbeid utført av beboere, godtgjøres med 300,- pr time. Alt forefallende arbeid skal være godkjent med timeantall/arbeidsoppgaver av styret på forhånd. Godtgjøringen gjelder ikke ordinært dugnadsarbeid som vasking/spyling/rydding/maling.

17. Ureglementer oppførsel i fellesområder 18. Mai. Politi ble tilkalt og beboer/besøker ble tilsnakket. Styremedlem opplyste også beboer om at slik oppførsel ikke er godtatt.

18. Tilbud på varmekabler i oppkjørsel. Styret har mottatt 1 tilbud, og har vedtatt å innhente ett tilbud til før vi gir svar på tilbudet.

19. Tilbud på forsikring. Vi har mottatt tilbud fra Fremtind Forsikring. Sameiet har Storebrand pr i dag. Styret har vedtatt å takke ja til tilbudet fra Fremtid. Tilbudet fra Fremtid er marginalt dyrere, men har mer og bedre dekning.

20. Brannvarslingsanlegg: Styret tar kontakt med E-nor Installasjon i dag 210524, for å høre om det er noen mulighet for å motta melding fra systemet når det er feil på sensorer. Per i dag så står alarmen og summer på tavlene i oppgangene, og blir bare tilfeldigvis oppdaget.

21. Vi trenger dugnadshjelp til maling av rekkverk. Se oppslag nede ved heisen.

22. Skader etter uværet Ingunn. Bernt Dahl Byggtjenester AS har jobben, men det har vært kjempelang ventetid for å få takst på skadene, da det har vært mye å gjøre for forsikringsbransjen etter uværet. Heldigvis er det ingen kritiske skader på bygget vårt og vi satser på at det blir utbedret med det første. Styret følger opp saken.

23. Skader i vinduskarnapp i 3 etasje over inngangspartiet. Styret har gitt Byggmester Sjaastad oppdrag i å åpne noen beslag og plater for å se hva skadene skyldes. Styret har tidligere besluttet å skifte vinduer i 3 leiligheter som har slipeskader på glass, men man ønsker å få klarlagt hvor dypt i bygningsmassen skadene går. Styret følger opp saken.

24. Hærverk og Uro/ Kameraovervåking. Det har vært flere tilfeller av hærverk og uro denne måneden, noe som resulterte i at flere beboere etterspurte kamera i inngangspartiet. Styret vedtok å sende ut en spørreundersøkelse om dette, og resultatet av undersøkelsen ble at 41 av 43 innsendte svar, var positive til kamera. Tilbud ble innhentet fra flere aktører, og Lås&Sikring AS ble valgt som leverandør. Kamera er nå installert i hovedinngang og ved utgang mot søppelcontainerne. Kun medlemmer i styret har tilgang til opptakene, og opptakene har vist seg å være effektive, når det gjelder anmeldelser av hærverket. Personen som har stått bak alle hærverk, er ilagt besøksforbud til Verftsgata 46, men har likevel oppsøkt bygget flere ganger etter besøksforbudet. Styreleder har løpende kontakt med politi og andre etater om saken.

25. Adgangskontroll. Det er viktig at ingen av oss, slipper inn uvedkommende i bygget,

når situasjonen er som den er i dag. Hvis du blir oppringt på dørtelefonen og ikke kjenner vedkommende, bare legg på. Hvis uvedkommende sitter på utsiden og vil inn, ikke slipp dem inn. Ring politi eller styreleder hvis du opplever ubehageligheter angående slike ting. Politiet har 112 og styreleder Cato har 90969298.

26. BevarHMS. Styret har vedtatt å kjøpe HMS-modulen til TOBB, som skal være et verktøy for å sikre at HMS blir tatt vare på i sameiet.

27. Reparasjoner etter Ingunn-været. Fasadeplater og blikk er kommet, så nå venter vi bare på Bernt Dahl Byggtjenester, så skal ting bli i orden.

28. Vanntrykk i de øverste etasjene. Trykket har vært dårlig i lengre tid øverst i bygget, men dette er nå bedret, etter at man har satt igang en ekstra trykkpumpe som avhjelper dette.

29. Varmekabler i nedkjørsel til garasje. Styret har innhentet tilbud fra 1 leverandør, og venter på svar fra 1 leverandør til.

30. Jubileumsfest. Årsmøtet vedtok å feire at bygget er 20 år i år, og styret har bevilget 8000,- til festen. Job Nilsen er leder for arrangementskomiteen.

31. Rengjøring i fellesområder. Styret har vedtatt å innhente nye tilbud på rengjøring. Vi kontakter eksisterende leverandør og et par nye. planen er at vi har ny avtale gjeldende fra 01.01.2025.

32. VIPPS Gjesteleilighet. Det er nå mulig å betale bruk av gjesteleilighet via VIPPS på nr 932760. Leiligheten kan bestilles på Portalen, eventuelt kontakt Nina Wågan på 97094022. Kan fortsatt betales med giro, hvis man ønsker det.

33. Varmekabler nedkjørsel. Venter pristilbud på asfaltering fra Veidekke. Befaring gjennomført.

34. Utskifting av vinduer 3. etasje. Befaring av Bjørn Sjaastad AS, ingen råte konstatert under blikk og beslag). Vinduer satt i bestilling. (8 uker leveringstid).

35. Kasting av søppel fra 11. etasje. Mottatt brev fra Trondheim Havn om dette, og styret behandler dette med fullt alvor.

36. Utbedring av stormskader Bernt Dahl Byggtjenester AS. Befaring 20.08.24. Dahl starter arbeidet i løpet av kort tid.

37. Unntatt offentlighet.

38. Renhold. Styret har sendt ut ønske om pristilbud fra flere renholdsfirma. Avtalen med Insider Facility Solutions AS er sagt opp med virkning fra 01.01.25. Styret har allerede mottatt nye tilbud.

39. Rydding fellesareal 1. etasje bakkenivå. Det står en del gamle sykler og annet utstyr på fellesarealet nede, i garasjene og ved hovedinngangen. Dette må fjernes i løpet av 2 uker, hvis ikke blir det samlet i container, og kastet. Det blir sendt ut en egen melding om dette.

40. Jubileumsfest 20 år. Stor påmelding til festen, budsjett økes fra 8000 til 15000. Deltakere tar med drikke og kaffe selv. Takk for en flott gjennomført hyggelig fest og ekstra takk til komiteen.

Arrangert vårdugnad med rydding, spyling av uteområdet. Beboere har utført mindre vedlikehold og andre oppgaver oppmot vedlikehold og drift av bygget.

Sameiet har hatt avtale med Jørgen Andersen om utførelsen av dette arbeidet.

Kvikk Service har videreført sitt oppdrag med renhold. I tillegg har enkelte beboere gjort en stor jobb med forefallende arbeid.

Firma Namsos Maskin og Graving har utført snømåking, strø- og feiing av uteområdet.

Styret i Sameiet Sjøsidan Namsos

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET SJØSIDEN NAMSOS

2

Vedtatt: 30.03.04
Endret: 06.04.05
og 06.03.2013
samt 16.03.2017

* * * *

INNLEDENDE BESTEMMELSER

- § 1 NAVN OG FORMÅL
- § 2 EIERFORHOLD
- § 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET
- § 4 RÅDERITT

SAMEIERMØTET

- § 5 OMSAMEIERMØTET OG INNKALLING
- § 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE
- § 7 STEMMERETTSREGLER
- § 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV
- § 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

STYRET

- § 10 S1YRET
- § 11 S1YRETS KOMPETANSE
- § 12 OM STYREMØTET

HABILITETSREGLER

- § 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG S1YRE

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

- § 14 REGISTRERING AV SAMEIERE
- § 15 REVISJON OG REGNSKAP
- § 16 FORRETNINGSFØRER
- § 17 FORSIKRING
- § 18 VEDLIKEHOLD
- § 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
- § 20 FELLESKOSTNADER
- § 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

- § 22 MISLIGHOLD
- § 23 FRAVIKELSE

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

- § 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE
- § 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

VEDTEKTER FOR SAMEIET

SJØSIDEN NAMSOS

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SJØSIDEN NAMSOS

Sameiet omfatter eiendommen: Gnr. 65, Bnr. 616 i Namsos kommune.

Eiendommens adresse er: Verfsgata 46, 7800 Namsos.

Sameiet er iht. oppdelingsbegjæring av 11.02.2004 søkt oppdelt i 50 seksjoner.
Seksjonene er seksjonert til boligformål.

Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens areal i eiendommen.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal.

Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og tilleggsareal.

Til hver seksjon hører følgende tilleggsareal: bod og parkeringsplass.

§ 2 EIERFORHOLD

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

Den enkelte sameier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 3 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøtet. Beslutning om oppløsning krever minst 2/3 flertall blant de samlede antall sameieandeler.

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver lånegiver med panterett i noen av seksjonene.

Endringer i sameiets sammensetning, liksom endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiermøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§ 4 RÅDEREIT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

Sameiermøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtale eller forutsatt mellom sameierne.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke - uten sameiestyrets skriftlige godkjenning brukes til ervervs - eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige sameierne/ boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen.

Seksjonene som disponerer handicap-plass i parkeringskjeller, er til enhver tid forpliktet til å bytte plassen med en annen plass dersom andre beboere får behov for slik plass. Når grunnlaget for byttet er bortfalt, skal parkeringsplassen tilbakeføres seksjonen.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

SAMEIERMØTET

§ 5 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgi hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Sakliste skal medfølge innkallingen. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, bli vedtatt med 2/3 flertall må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiernes felles kostnad, innkalles til sameiermøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Årsberetning fra styret
- Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- Budsjett for innværende år med avsetning til vedlikehold
- Saker som styret forelegger
- Innkomne forslag
- Valg på
 - a) styreleder
 - b) tre styremedlemmer
 - c) to varamedlemmer
 - d) revisor
 - e) valgkomite bestående av to personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved det enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a), c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) og e) gjelder for to år.

§ 7 STEMMERETISREGLER

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

§ 8 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som gjelder alle bruksenheter
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endringer av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 9 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Ordinært sameiermøte skal:

- velge møteleder
- godkjenne innkalling og dagsorden
- registrere fremmøte med påtegning i protokoll
- velge en til å føre protokoll
- velge stemmetellere
- velge to sameiere til å signere protokollen

STYRET

§ 10 STYRET

Sameiet skal ha et styre med tre medlemmer.

Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer samt et varamedlem.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som har tjenestegjort i to år, kan frasi seg gjenvalg for en tilsvarende periode. Styrets leder kan frasi seg gjenvalg som leder for ett år etter å ha tjenestegjort i ett år.

Dersom styrets leder avhender sin seksjon eller har annen gyldig grunn for å fratre sitt verv, velger styret selv ny leder blant styremedlemmene. Den nye styrelederen vil fungere i vervet frem til neste ordinære sameiermøte.

§ 11 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

Sameiermøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift.

Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer 1/3 av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

HABILITETSREGLER

§ 13 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE 013 STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 14 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 17 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdseierforsikring .
Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier .

§ 18 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder dører og vinduer, samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier..
Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, terrasser og balkonger, fasader, tak samt uteareal skal derimot besørges og bekostes av sameiet.

For de seksjoner som disponerer egen balkong eller terrasse, skal seksjonseier ha særlig vedlikeholdsansvar for gulv og terrassen/balkongens «innside» og innvendige vegger.
Vedlikeholdsplikten omfatter jevnlig renhold, snømåking, samt reparasjon og utbedringer av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Utvendige arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Det påhviler sameierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for bygningen.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/ arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene..

§ 20 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader - alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon - skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen.

På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av sameiermøte - til dekning av disse kostnader.

Alle kostnader som relateres til parkeringskjeller, samt avsetning til vedlikehold av denne skal fordeles pr. plass.

Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i sameiermøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp som nevnt ovenfor.

Unnlatelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom deknningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 21 AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD

Sameiermøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 22 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 23 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLD TIL EIERSEKSJONSLOVEN

§ 24 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 25 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31 til anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sjøsidan Namsos tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Ullvaren
Næringssenter, 2 etasje, kantine.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Cato Berg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Ingen, møteleder skriver protokoll

1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Erling Antonsen

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 50

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 25

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen: Ingen

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:

125000

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Forslag til vedtektsendringer i Sameiet Sjøsidan Namsos.

Korttidsutleie (Airbnb ol.)

Korttidsutleie av hele bolig seksjon i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(Paragraf 24 i eierseksjonsloven)

Aud og Sven Gunnar Bolkan

Vedtak:

*Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. **Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.** Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.*

Endret ved [lov 10 apr 2019 nr. 13](#) (ikr. 1 jan 2020 iflg. [res. 10 apr 2019 nr. 474](#)).

5.2 Godkjenning til styret

Skal styret kunne godkjenne en ny seksjonseier, eller leier av en seksjon?
Hovedsakelig for å forhindre at eiendomsoppkjøpere erverver en boligseksjon, for å kunne drive med utleie.

Leilighet 29.

Aud og Sven Gunnar Bolkan

Vedtak:

§ 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i § 6, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

6. Valg

6.1 Styreleder for 1 år, ved særskilt valg

På valg:

Cato Berg

Vedtak:

Valgt som styreleder for 2 år ble:

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Kurt Johan Andersen

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

6.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Nina Wågan

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Nina Wågan

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Steffen Harald Hanslien (1 år)

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 2 år ble:

Steffen Harald Hanslien

Protokoll for Sameiet Sjøsiden Namsos

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cato Berg (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Kurt Johan Andersen (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Erling Antonsen (sign.)	29.04.2025



Arcon Prosjekt AS
Postboks 224
7801 NAMSOS

Namsos, 08.12.2004

Vår ref. Arkivkode
01/03067-042 GB 65/616

Avd./saksbeh.
RES/TU

Deres ref

FERDIGATTEST

Rammetillatelse er gitt ved vedtak i UTE 13.12.01 og igangsettingstillatelser i flere deler er gitt.

Gjelder: Boligprosjekt "Sjøsiden" med tils. 47 leiligheter
Byggested: Verftsgata 44
Tiltakshaver: Spekter Bygg SUS

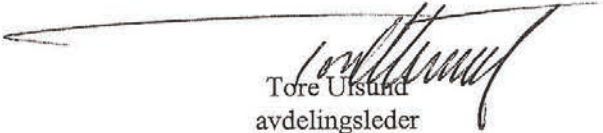
Ansvarlig søker: SØK 040.3

Arcon Prosjekt AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gjenstående arbeider spesifisert i anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 26.05.04, er bekreftet ferdigstilt

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).


Tore Ursund
avdelingsleder

Kopi:
Birger Pedersen A/S

Postadresse:

Besøksadresse:

Telefon:

74 21 72 86

Telefaks:

74 21 71 01

E-post:

postmottak@namsos.kommune.no

Organisasjonsnr: 942 875 967

Bankgiro: 1602.58.14596



NAMSOS KOMMUNE

Arcon Prosjekt AS
Postboks 224
7801 NAMSOS

Namsos, 08.12.2004

Vår ref. Arkivkode
01/03067-041 GB 65/616

Avd./saksbeh. Deres ref.
TEK/TU

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt som igangsettingstillatelse for 3 nye leiligheter basert på rammetillatelse for hele "Sjøsiden-prosjektet"

Gjelder: 3 leiligheter i tidligere "sekkelager"
Byggested: Verftsgata
Tiltakshaver: Spekter Bygg SUS

Ansvarlig søker: SØK 040.3

Arcon Prosjekt AS

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Gjenstående arbeider spesifisert i anmodning om midlertidig brukstillatelse for leil. Nr. 2, datert 17.11.04, er bekreftet ferdigstilt.

Denne ferdigattesten gjelder for leilighetene 1, 2 og 3 i tidligere sekkelager.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).


Tore Ulsund
avdelingsleder

Kopi:
Birger pedersen A/S

Postadresse:
Serviceboks 1006, 7809 Namsos
Organisasjonsnr: 942 875 967

Besøksadresse:
Carl Gulbrandsens gt. 23, 7800 Namsos
Bankgiro: 1602.58.14596

Telefon: 74 21 72 86
Telefaks: 74 21 71 01
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Returneres etter tinglysing til

Meglerhuset Nylønder
Serviceboks 1010
7809 NAMSOS

Begjæring¹⁾ om oppdeling
eierseksjoner/reseksjoner

TINGLYST (stryk det som ikke passer)

19 APR. 2004

NAMDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 2336

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
1703	NAMSOS	65	616		

2. Hjemmelshaver(e) / FESTERETT		Doknr: 2336 Tinglyst: 19.04.2004 Emb. 069 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	Ideell a 1/4
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn		
98461611137	NSB AS		
Fester:			
9812362836	CREDO EIENDOM AS		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingstliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-løggss-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-løggss-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-løggss-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-løggss-areal ⁶⁾
1	B	88	T	13	B	67	T	25	B	66	T	37	B	84	T
2	B	74	T	14	B	76	T	26	B	76	T	38	B	105	T
3	B	67	T	15	B	84	T	27	B	84	T	39	B	66	T
4	B	76	T	16	B	84	T	28	B	84	T	40	B	76	T
5	B	166	T	17	B	84	T	29	B	105	T	41	B	81	T
6	B	82	T	18	B	107	T	30	B	66	T	42	B	65	T
7	B	67	T	19	B	67	T	31	B	76	T	43	B	66	T
8	B	84	T	20	B	76	T	32	B	84	T	44	B	76	T
9	B	84	T	21	B	84	T	33	B	81	T	45	B	105	T
10	B	84	T	22	B	84	T	34	B	65	T	46	B	78	T
11	B	83	T	23	B	83	T	35	B	66	T	47	B	101	T
12	B	65	T	24	B	65	T	36	B	76	T	48	B	124	T
Sum tellere:								= nevner:							
4.159								4.159							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilte måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Namsos 11.02.04 Namsos, 11.02.04	Torbjørn Janssen Strøm	



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr

Bnr

Fnr

Snr

kommune

Dato

Stempel og underskrift

Namsos 14.04.04

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingsskjema.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsskjema.





NAMSOS KOMMUNE
Byggesak, kart og oppmåling

Credo Eiendom A/S

Namsos, 24.03.2004

Vår ref.	Arkivkode	Avd./saksbeh.	Deres ref.
04/00763-002	GB 65/616	BKO/RH	

GNR 65 BNR 616 - SEKSJONERING.

Seksjoneringsstillatelse etter lov om eierseksjonering §§ 6 – 8.

Saken gjelder seksjonering av gnr 65 bnr 616, boligblokka "Sjøsiden", adresse Verftsgata 46, i Namsos. Boligblokka består av en tidligere kornsilo med tilbygg og påbygg. Tomta består av opprinnelig tomt for kornsiloen samt et tillegg, gnr 65 bnr 1774. Disse tomtene er sammenføyd til gnr 65 bnr 616 med et areal på 2185 m².

Parter

Grunneier: Norges Statsbaner A/S
Fester: Credo Eiendom A/S

Vurdering av tiltaket:

Grunneier har ifølge fullmakt gitt festeren rett til alle tiltak i forbindelse med seksjoneringen. Boligblokka er bygget i henhold til byggetillatelse. Blokka består av 50 leiligheter fordelt på 14 etasjer. Totalt boareal i blokka er 4159 m². I tillegg kommer boder og parkeringsarealer på 736 m². Boarealet i den nye fløya er 2953 m². Det vil si at de 17 leilighetene i den gamle kornsiloen utgjør ca 29 % av totalt boarealet.

Seksjoneringslovens § 6 slår fast at *"i bestående bygning kan seksjonering bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd."*

En relativt stor del av boarealet ligger i en bestående bygning. Dette prosjektet er imidlertid så spesielt, at en vurderer også boligene i kornsiloen som nybygg. Gammel bebyggelse består kun av yttervegger. Alle innvendige flater i vegger, gulv og himling er nye. Likeledes er alle ledninger, utstyr og innretning for vann, kloakk og elektrisitet bygget nytt. Dermed anslås andelen av eksisterende bygning å være ca 10 % av totalt boareal. En så liten del av prosjektet må kunne tillates i dette spesielle tilfellet.



Postadresse:
Serviceboks 1006, 7809 Namsos
Organisasjonsnr: 942 875 967

Besøksadresse:
Carl Gulbrandsens gt. 23, 7800 Namsos
Bankgiro: 1602.58.14596

Telefon: 74 21 72 90
Telefaks: 74 21 71 51
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Byggearbeidet i blokken er på seksjoneringstidspunktet kommet så langt at det stort sett er innredningsarbeider som gjenstår. Dermed kan det fastslås at alle bruksenheter, tilleggsareal og fellesareal fyller vilkårene i § 6 med hensyn på formål, planløsning og innhold i henhold til avgitt egenerklæring.

Seksjoneringsbegjæringen er i samsvar med § 7.

Administrativ godkjenning i sak 04/00763 er utstedt 14. april 2004 av avdelingsleder byggesak/kart- og oppmåling.

Namsos kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for
gnr 65 bnr 616 snr 1 – 50 i Namsos kommune.

Eventuelle vilkår kan påklages i henhold til § 10 i eierseksjoneringsloven og § 29 i forvaltningsloven.

Merknader

1. Seksjonenes inndeling fremgår av vedlagte tegninger.
2. Ved endringer av boenheter, tilleggsareal eller fellesareal må det foretas reseksjonering.

Vår ref. 04/00763 bes oppgitt ved henvendelse.

Med hilsen


Tore Ulsund
Avdelingsleder

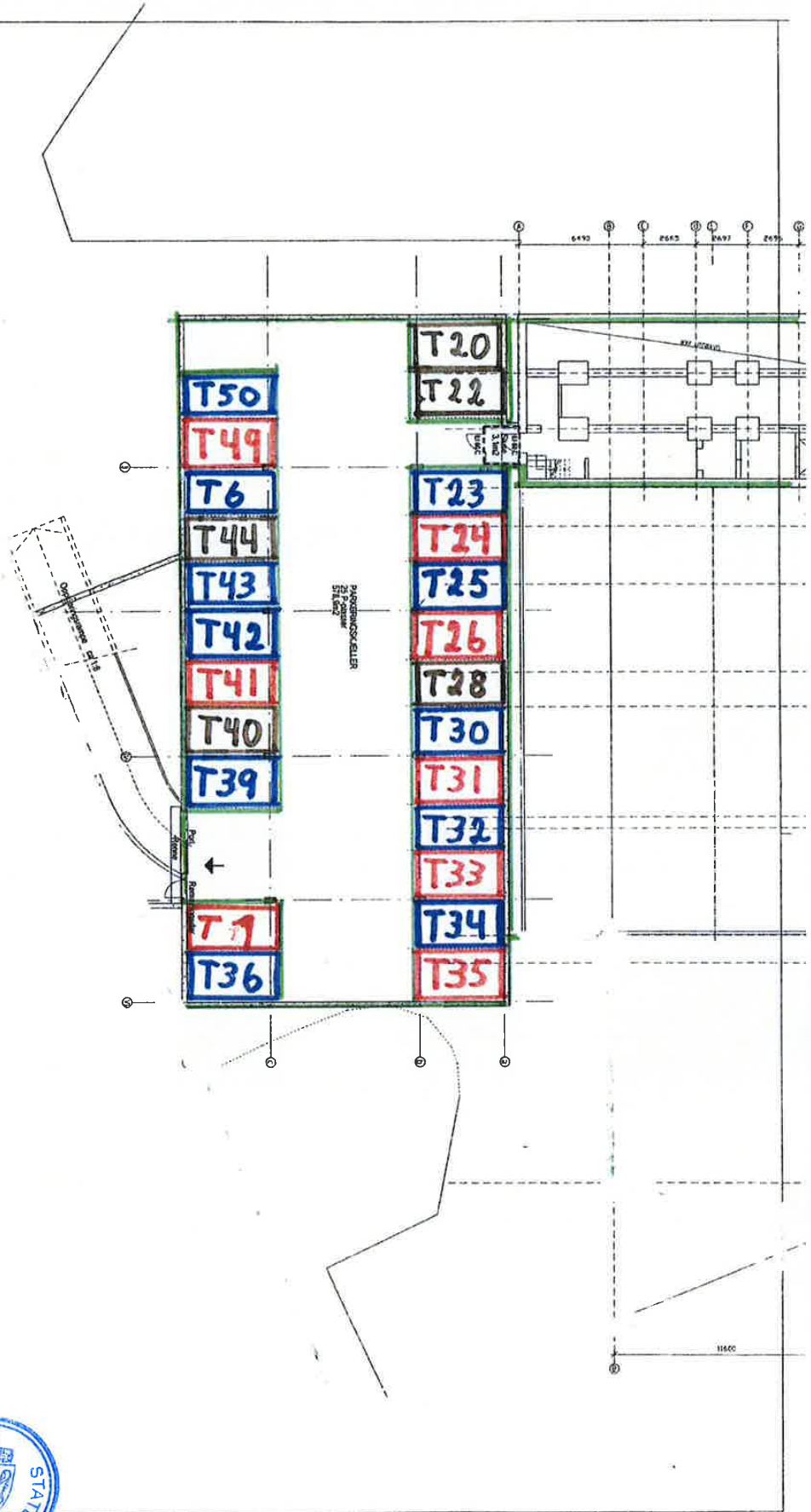

Reidar Haugerud
Avdelingsingeniør





22

 ARCON prosjekt as 2		2860 220803 1200	
GARASJEANLEGG PLAN KJELLER		220803 1200	
2860 220803 1200		220803 1200	



Festekontrakt

TINGLYST

- 4 FEB. 2003

NAMDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 599

Celexa Eiendomsforvaltning AS
Bassengbakken 1
7042 TRONDHEIM

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

Retz kopi bekrefte



1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1703	Namsos	65	616	
Beskaffenhet				
☐ 1 Bebyggd ¹⁾ ☐ 2 Ubebyggd				
Hva skal grunnen brukes til?				
☒ B Bolig-eiendom	☐ F Fritids-eiendom	☐ V Forretn./kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk
☐ K Off. vei ☐ A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9 8 4 6 6 1 1 7 7	NSB AS	
Doknr: 599 Tinglyst: 04.02.2003 Emb. 069		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
9 8 2 3 6 2 8 3 0	Credo Eiendom AS	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 83,912,-

5. Festetid
Antall år
Regnet fra - dato
01.05.2002

6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

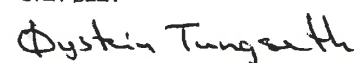
7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Fester har ikke adgang til å overdra eller fremleie sine rettigheter etter denne kontrakt, uten skriftlig samtykke fra NSB. Samtykket kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved eventuelt tvangssalg av festeretten, bygg og/eller anlegg på festetomten, forbeholder bortfester seg rett til å godkjenne kjøperen. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Noter:

- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven (§12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvær med: (sett X)	☒	Kartforretning/målebrev	Datert
	☐	Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert
Innløsningsrett (sett X)	☒	Festeren har rett til å innløse tomten etter ³⁰ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.	
	☐	Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.	
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsettefølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fester (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som elendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	
Oslo 20/12-02	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	EINAR ENGER
Sted, dato	
Festerens underskrift	
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
	STEN ØIEN
	Øystein Tungen

ERKLÆRING

NSB AS, som bortfester, gir sitt samtykke til at Credo Eiendom AS, som fester, kan transportere festeretten for gnr 65 bnr 616 i Namsos kommune til "Sameiet Sjøsidan" eller til "de til enhver tid eiere av seksjoner" i forbindelse med overskjøting av seksjoner i prosjektet "Sjøsidan".

Det forutsettes at transport skjer med de samme rettigheter og forpliktelser som gjelder for Credo Eiendom AS.

Oslo,²⁰/₁₂-02



Einar Enger
For NSB AS



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	616	Festenr:	0	Seksjonsnr:	33
Adresse:	Verftsgata 46, 7800 NAMSOS						
Dato:	15.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 13.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 616 Seksjonsnr.: 33

Adresse: Verftsgata 46, 7800 NAMSOS

Referanse: 1706250139

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		6409
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	8200

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

Kommentar

OBS; Avgift for nettleie vann-/avløp, samt forbruk av dette, faktureres av Sameiet Sjøside Namsos. Ta kontakt med disse for avgift pr boenhet. Eiendomsskattetaksten er kr. 3 004 000,-.

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Verftsgata 46
7800 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre