

An aerial photograph of the town of Namsos, Norway. The town is built on a hillside overlooking a harbor. A prominent red location pin with a white letter 'a' is placed over a modern, multi-story apartment building. The harbor contains several boats, and the surrounding landscape is hilly with some forested areas.

aktiv.

Verftsgata 46, 7800 NAMSOS

**Sentrum | Selveierleilighet med 2  
soverom | Flott utsikt |  
Felleskostnad kr 3 517,- pr mnd. |  
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 3 400 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 486 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 517,-  
**Selger:** Britt Derås

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 65/72 kvm  
**Tomtstr.:** 2185.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 65, bnr. 616  
**Snr.** 42  
**Oppdragsnr.:** 1706250102

## Din nye bolig?

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

Leiligheten framstår som pent brukt med standard fra byggeår, kun en eier siden den var ny.

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

Inneholder:

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

2. etasje: Bodrom.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                                   | 2   |
| Om eiendommen .....                                       | 4   |
| Egenerklæring .....                                       | 50  |
| Energiattest .....                                        | 54  |
| Nabolagsprofil .....                                      | 60  |
| Boligrapport fra forretningsfører .....                   | 63  |
| Innkalling til årsmøte 29.04.2025 .....                   | 65  |
| Protokoll fra årsmøte 29.04.2025 .....                    | 90  |
| Vedtekter .....                                           | 95  |
| Deler av seksjonering (komplett kan ses hos megler) ..... | 103 |
| Tinglyst festekontrakt .....                              | 111 |
| Tegning mottatt fra kommunen .....                        | 114 |
| Ferdigattest .....                                        | 115 |
| El-opplysninger fra Tensio .....                          | 117 |
| Kommunale avgifter .....                                  | 118 |
| Matrikelkart og -rapport .....                            | 119 |
| Budskjema .....                                           | 131 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 72 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

10. etasje

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

10. etasje

28 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takterrassen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Det gjøres oppmerksom på at andel av fellesareal (takterrasse, ca: 4m<sup>2</sup>) mangler adkomst for øvrige beboere i borettslaget.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2185.2 m<sup>2</sup>

### 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 skysstasjon kun 1 minuttsgange 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.

**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**

Frode Kvaløssæter

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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 isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskrift.

Takterrassen er tekket med papp.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

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

Anbefalte tiltak:

Det er ingen behov for tiltak da det ikke registreres, eller er opplyst om lekkasjer eller skader på tekkingen i dag. Eksakt når behovet for en omtekking melder seg er det vanskelig å si noe om.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Enkelte vindu tar i karm / har treghet i betjeningsmekanisme.

Det er lett friksjon mellom dør og dørkarm på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak:

Avvik bør lukkes for å oppnå god funksjon.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik på innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det registreres enkelte steder sprekker mellom gulvlist og gulv.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til

planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

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

Anbefalte tiltak overflater:

God avrenningsmulighet på gulvet til sluk fra alle tappesteder i rommet må etableres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 29.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

10. etasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom.

### **Standard**

Vindfang:

Flis på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Gang:

Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe.

Stue:

Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til takterrasse.

Kjøkken:

Parkett på gulv, strietapet på på vegger og flis på vegger over underskap. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Soverom 1:

Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 2:

Parkett på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjhjørne, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 29.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Ingen 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**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

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
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## 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.

### Info strømforbruk

Det foreligger ingen opplysninger. Spør megler for nærmere informasjon.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Rød

### 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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 400 000

### Kommunale avgifter

Kr 12 060

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 6270,00

Eiendomsskatt: kr 5790,00

Totalt: kr 12 060,- pr år.

**Eiendomsskatt**

Kr 5 790

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 515 640

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 062 561

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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

65/4159

### Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 517 kr i måneden
- Vann og kloakk avgift: 380 kr i måneden
- Felleskostnader: 1 954 kr i måneden (byggningsforsikring, renholdstjenester, vaktmestergjenester, vedlikehold, festeavgift, energi i fellesareal)
- Vedlikehold fellesarealer: 150 kr i måneden
- Tillegg elektroniske fellesavtaler: 427 kr i måneden
- Parkering: 150 kr i måneden
- Nettleie vann og kloakk: 456 kr i måneden
- Andre relevante opplysninger: Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 517

### Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

### Andel fellesformue

Kr 31 922

### 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.
- Utsifting 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 42 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 - Fstekontrakt - 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 - Fstekontrakt - 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.

**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](http://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](http://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**

3 400 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

85 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

86 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 486 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 497 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 500 050 (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 86 350

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr TOBB
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 4 700 Utlegg opplysninger TOBB
- 11 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 925

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**

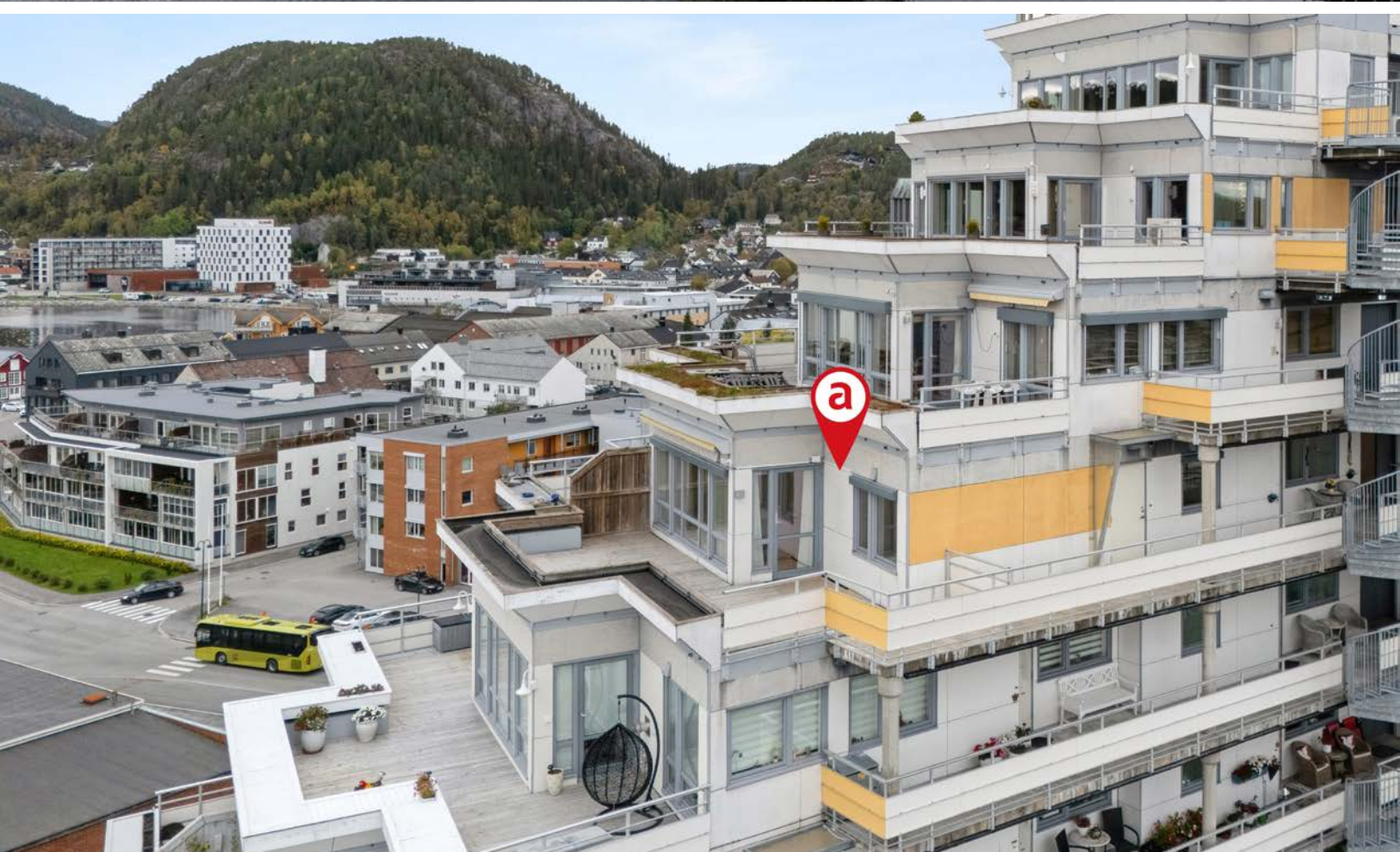
Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
torleif.sommerseth@aktiv.no  
Tlf: 928 06 396

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

09.10.2025













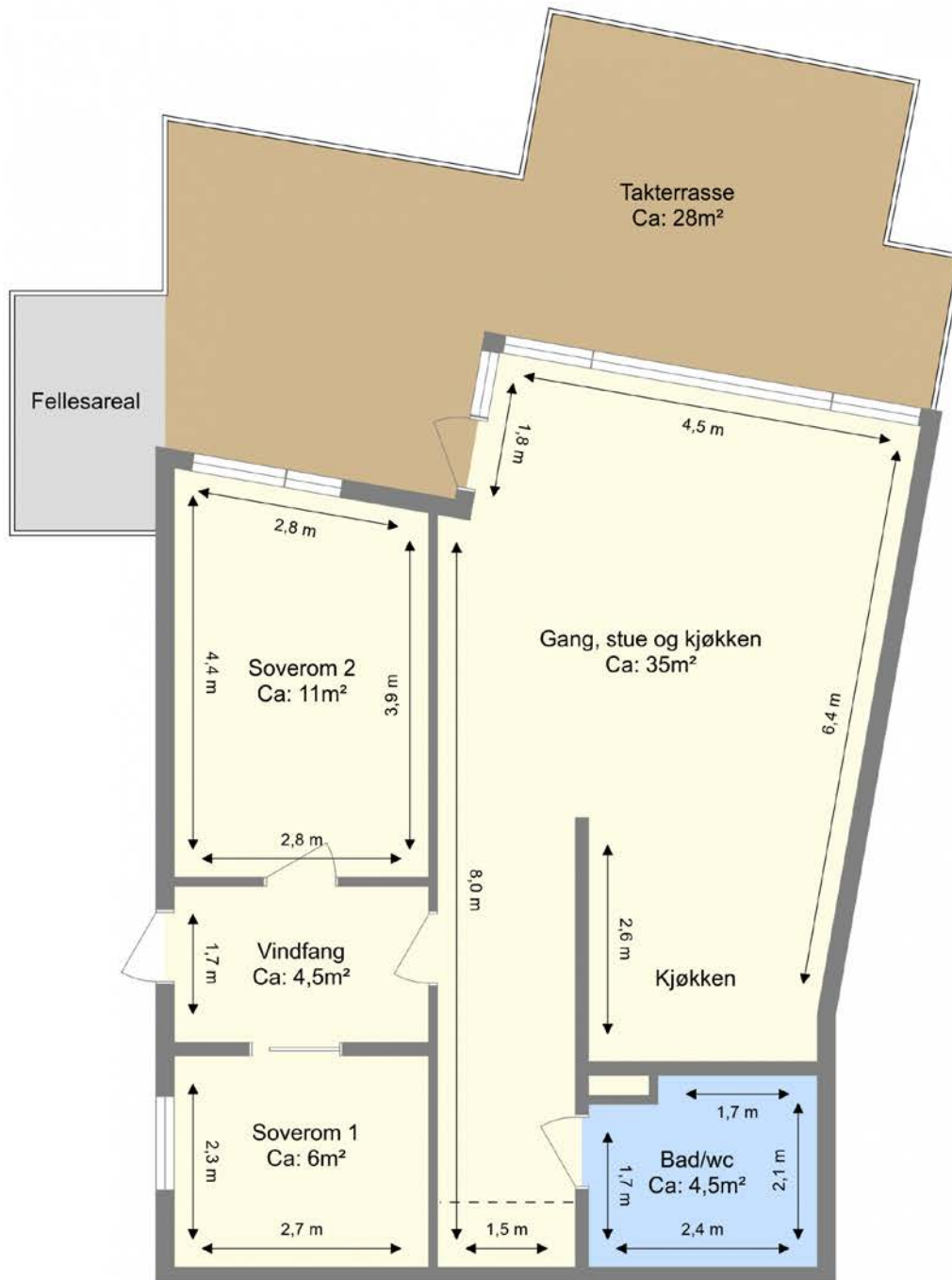






## Verftsgata 46

### 10. Etasje



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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSEN**

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



**SIGRUN  
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA  
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN  
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**

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



**LARS ERIK  
STORØY**

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



**LENA NATHALIE  
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Verftsgata 46 7800 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 72 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

5

TG-3

1

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36187>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad/vaskerom

##### Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

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

##### Anbefalte tiltak overflater

God avrenningsmulighet på gulvet til sluk fra alle tappesteder i rommet må etableres.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskrift.

Takterrassen er tekket med papp.

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.

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

##### Anbefalte tiltak

Det er ingen behov for tiltak da det ikke registreres, eller er opplyst om lekkasjer eller skader på tekkingen i dag. Eksakt når behovet for en omtekking melder seg er det vanskelig å si noe om.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm / har tregghet i betjeningsmekanisme.

Det er lett friksjon mellom dør og dørkarm på hovedytterdør.

##### Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes for å oppnå god funksjon.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik på innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det registreres enkelte steder sprekker mellom gulvlist og gulv.

#### **Anbefalte tiltak**

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

---

### **Varmtvannsbereder**

#### **Oppsummering**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### **Anbefalte tiltak**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

### **Våtrom: Bad/vaskerom**

#### **Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

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

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**29.9.2025**

Rapportdato  
**9.10.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Stein Derås (dødsbo)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter**

Telefon: **92208459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Verftsgata 46, 7800 Namsos**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **65**

Bruksnr: **616**

Festenr:

Seksjonsnr: **42**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2004 - Ferdigattest**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

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 isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 10. etasje                  | 65        | 65                         | 0                           | 0                          | 28                              |
| 2. etasje                   | 7         | 0                          | 7                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>72</b> | <b>65</b>                  | <b>7</b>                    | <b>0</b>                   | <b>28</b>                       |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                   | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------------------------------|-------------------|
| 10. etasje                  | 65        | 65        | 0        | Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom. |                   |
| 2. etasje                   | 7         | 0         | 7        |                                                     | 1 bod.            |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>72</b> | <b>65</b> | <b>7</b> |                                                     |                   |

## Kommentar til arealberegning

Takterrassen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca. Det gjøres oppmerksom på at andel av fellesareal (takterrasse, ca: 4m<sup>2</sup>) mangler adkomst for øvrige beboere i borettslaget.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type                                                                                                                                                                                               | Takterrasse         |
| Det er etablert en takterrasse.                                                                                                                                                                    |                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                             | Ukjent              |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                               | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                    | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                          | Ja                  |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                    | Ja                  |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                     | Ja                  |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?                                                                                                                              | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist skader i tekkingen?                                                                                                                                                                  | Nei                 |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                       | Ja                  |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?                                                                                                    | Ikke kontrollerbart |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                                                                              | Nei                 |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                 |                     |
| <b>TG-2</b>                                                                                                                                                                                        |                     |
| Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til dagens forskrift.                                                                                                                              |                     |
| Takterrassen er tekket med papp.                                                                                                                                                                   |                     |
| Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.                                                                                                                                                |                     |
| Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                                                                                                                         |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                      |                     |
| Det er ingen behov for tiltak da det ikke registreres, eller er opplyst om lekkasjer eller skader på tekkingen i dag. Eksakt når behovet for en omtekking melder seg er det vanskelig å si noe om. |                     |

## 6.2 Vinduer og dører

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                  |             |
| Vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdør med 2-lags glass. |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ukjent      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei         |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Ja          |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-2</b> |
| Enkelte vindu tar i karm / har treghet i betjeningsmekanisme.                |             |
| Det er lett friksjon mellom dør og dørkarm på hovedytterdør.                 |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                |             |
| Avvik bør lukkes for å oppnå god funksjon.                                   |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                | Betongdekke |
| Etasjeskille i betong.                                                                                                              |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                   | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                | <b>TG-2</b> |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik på innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.                            |             |
| Det registreres enkelte steder sprekker mellom gulvlist og gulv.                                                                    |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                       |             |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                        |             |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. |             |

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-1</b> |
| Kjøkken uten symptomer på skader.                                 |             |

### Avtrekk

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                   | Mekanisk    |
| Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. |             |
| Er det registrert avvik på avtrekk?            | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                 | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.                     |             |

## 6.5 Lovlighet

|                                                                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                        | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                    | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei |

## 6.6 Avløpsrør

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                         | Plast, Støpejern |
| Synlige avløpsrør i rustfritt metall og plast.         |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei              |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?           | Ukjent           |

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                             | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.                                                   |             |

## 6.7 Vannledninger

|                                                                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Plast, Rør i rør system |
| Synlige vannrør i plast (rør i rør).                                                                            |                         |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Nei                     |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja                      |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei                     |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei                     |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei                     |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                   | Nei                     |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                               | Nei                     |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                | Nei                     |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                           | Nei                     |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                            | <b>TG-1</b>             |
| Ingen symptomer på skader.                                                                                      |                         |

## 6.8 Elektrisk

|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei              |
| Type sikringer                                                            | Automatsikringer |
| Sikringsskap med automatsikringer.                                        |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                    | Nei              |

|                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei         |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei         |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei         |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei         |
| Er kabler tilstrekkelig festet?                                                                              | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter.                                                                    |             |

## 6.9 Varmtvannsbereder

|                                                  |             |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Plassering bereder                               |             |
| Kjøkkenbenk                                      |             |
| Fundament                                        |             |
| Plassert på gulv                                 |             |
| Årstall                                          |             |
| 2004                                             |             |
| Størrelse                                        |             |
| 116 ltr.                                         |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?     | Nei         |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?       | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?           | Nei         |
| Er bereder over 20 år?                           | Ja          |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>         | <b>TG-2</b> |
| Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. |             |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.10 Ventilasjon

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                      | Balansert ventilasjon |
| Leiligheten er utstyrt med naturlig ventilasjon.      |                       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?     | Nei                   |
| Når var siste service på anlegget?                    |                       |
| Ukjent.                                               |                       |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter?              | Ikke kontrollerbart   |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?             | Nei                   |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?         | Nei                   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                    | <b>TG-1</b>           |
| Funksjon opp mot bruksbelastning blir vurdert normal. |                       |

## 6.11 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

|                                                                                |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |                                           |
| Flislagt gulv og vegger.                                                       |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei                                       |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Nei                                       |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Ja                                        |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei                                       |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                               | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?             | Ja                                        |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                              | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

| Oppsummering av overflater                                                                                                                                                                      | TG-3         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.</p> <p>Det registreres "bom" i en gulvfis ved dør (mangelfull heft mot underlag).</p> |              |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                                     |              |
| God avrenningsmulighet på gulvet til sluk fra alle tappesteder i rommet må etableres.                                                                                                           |              |
| Utbedringskostnader overflater                                                                                                                                                                  | Under 10 000 |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei                 |
| Type sluk                                                                                          | Rustfritt stål      |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei                 |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei                 |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja                  |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                     | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                    |      |
| Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.                                                                              |      |

#### Sanitærutstyr

| Beskrivelse                                                              |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjhjørne. |                        |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                   | Nei                    |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                     | Ja                     |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?         | Annen godkjent løsning |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                            | TG-1                   |
| Ingen symptomer på skader.                                               |                        |

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Det er mekanisk avtrekk i tak.                                |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-1</b> |
| Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg fra kjøkken ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. |             |
| Ingen symptomer på fuktskader i hulltakingen ble registrert.                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |

#### Dokumentasjon

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

### 6.12 Rom under terreng

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

### 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

### 6.15 Toalettrom

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

## 6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                      |                      |                                   |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                          | Aktiv EM avd. Namsos | Oppdragsnr.                       |        |
| Adresse                                                                                              | Verftsgata 46        |                                   |        |
| Postnr.                                                                                              | 7800                 | Sted                              | Namsos |
| Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja                   |                      |                                   |        |
| Salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                      |                                   |        |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |                                   |        |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig                                            |                      |                                   |        |
|                                                                                                      |                      |                                   |        |
| Når kjøpte du boligen?                                                                               |                      | Hvor lenge har du bodd i boligen? | År Mnd |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja           |                      |                                   |        |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                       |                      | Polise/avtalenr.                  |        |
| Selger 1 Fornavn                                                                                     | Britt                | Etternavn                         | Derås  |
| Selger 2 Fornavn                                                                                     |                      | Etternavn                         |        |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

B.D.

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi

19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

**TILLEGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

B.D.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

|      |           |      |         |
|------|-----------|------|---------|
| Dato | 19.09.25. | Sted | Namsos. |
|------|-----------|------|---------|

Signatur selger 1:

Britt Derås.

Signatur selger 2:

Initialer selger:

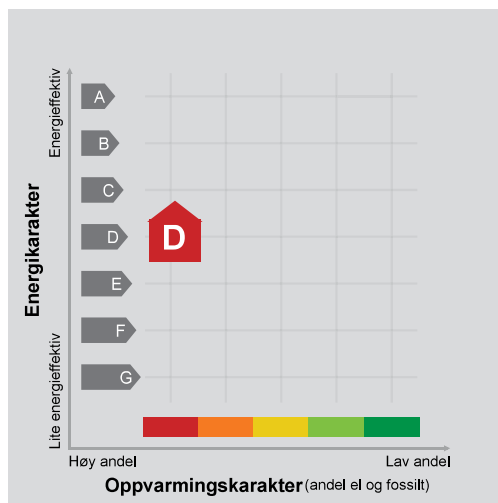
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Verftsgata 46            |
| Postnummer        | 7800                     |
| Sted              | NAMSOS                   |
| Kommunenavn       | Namsos                   |
| Gårdsnummer       | 65                       |
| Bruksnummer       | 616                      |
| Seksjonsnummer    | 42                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 185190129                |
| Bruksenhetsnummer | H1001                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-175710 |
| Dato              | 02.10.2025               |



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

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

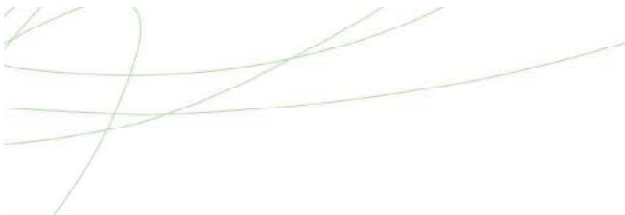
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2004         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 65           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk         |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 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: 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 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

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

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

**Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg****Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

**Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# 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

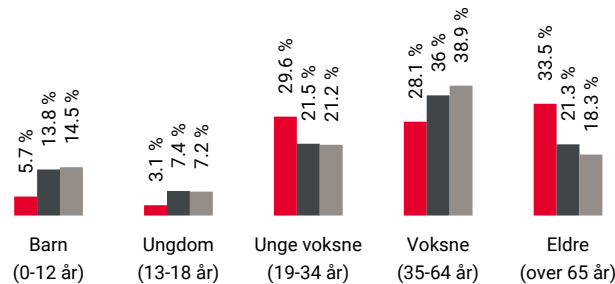
Bra 73/100



## 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



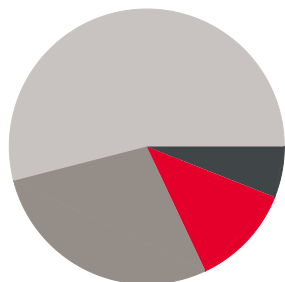
### Gateparkering

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

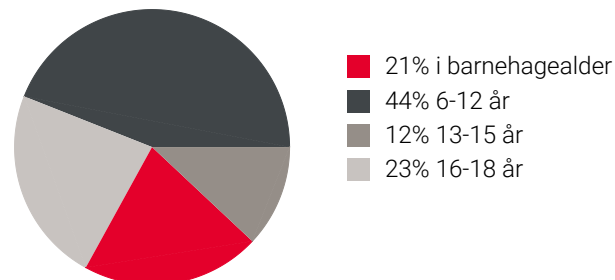


12% enebolig  
6% rekkehus  
28% blokk  
54% annet

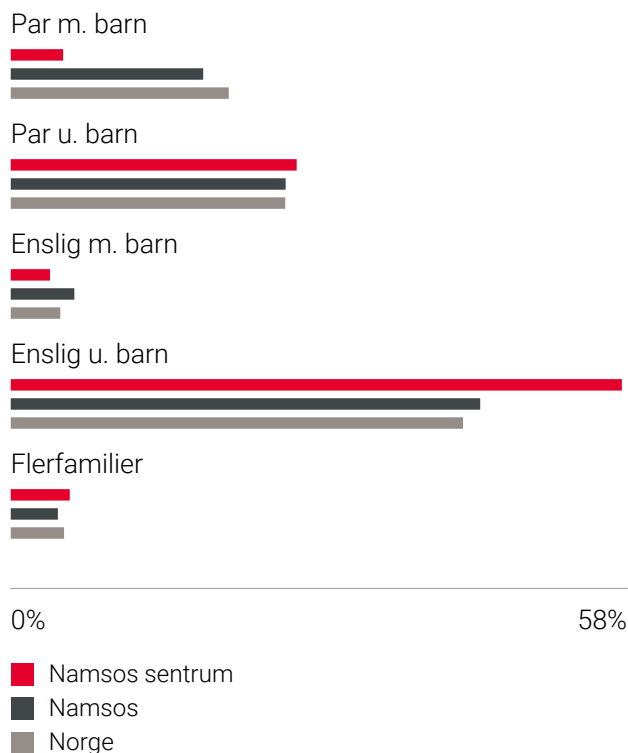
## Varer/Tjenester

|  |                   |       |  |
|--|-------------------|-------|--|
|  | Namsos Storsenter | 5 min |  |
|  | Apotek 1 Namsos   | 6 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Katherin Kanne

Dato utkjørt: 19.09.25 Side 1 av 2

|                                     |                       |                     |                          |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| Sameiet Sjøsidan Namsos             | <b>Vår ref.:</b>      | 1349/42             | <b>Fødselsdato eier:</b> |
| Verftsgata 46                       | <b>Type:</b>          | Sameie frittstående |                          |
| 7800 NAMSOS                         | <b>Eiere:</b>         | Stein Derås         |                          |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 986 817 867 | <b>Seksjonsnr:</b> 42 |                     |                          |

**1: Felleskostnader****Tot. innev. måned:** 3 517

|                  |                                    |       |
|------------------|------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Vann og kloakk avgift              | 380   |
|                  | Felleskostnader                    | 1 954 |
| 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.

MILJØGEBYR. TOBB ønsker å delta aktivt til nytte for miljøet. Et av elementene er fokus på avfall og bruk av papir. Vi har derfor et miljøgebyr på papirfakturaer for felleskostnader. Miljøgebyr unngås ved å inngå avtale om AvtaleGiro eller eFaktura.

**3: Fellesgjeld**

|                            |   |                                   |
|----------------------------|---|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 0 | Gjeld siste årsoppg.: 21 899      |
| 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. 19.09.2025**

|                  |   |
|------------------|---|
| Felleskostnader: | 0 |
| Gebyr:           | 0 |
| Rente:           | 0 |

**6: Ligning - 2024**

|               |        |           |                  |       |
|---------------|--------|-----------|------------------|-------|
|               | Gjeld: | 21 899    | Andre inntekter: | 1 217 |
| Annen formue: | 31 922 | Utgifter: | 0                |       |

**7: Pålydende**

|                |                       |
|----------------|-----------------------|
| Pålydende:     | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 42 |                       |

**8: Bygning/eiendom**

Gårds/bruksnr: 65/616 - seksjon:42  
Bygningstype: Høyblokk  
Feste/eiet tomt: Festet  
Årlig festeavgift:140 138,00  
Avg. reguleres: <ukjent>

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 søknadsppliktige endringer som er utført. De har også informasjon om eventuell vernestatus på bygning, reguleringsendringer etc

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Katherin Kanne

Dato utkjørt: 19.09.25 Side 2 av 2

Sameiet Sjøsidan Namsos

**Vår ref.:** 1349/42**Fødselsdato eier:**

Verftsgata 46

**Type:** Sameie frittstående

7800 NAMSOS

**Eiere:** Stein Derås**Organisasjonsnr:** 986 817 867**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Polisen:

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: H1001

Etasje: 10

Oppvarmingstype: Elektrisk

Heis: Ja

BRA 65

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).

GEBYR TOBB VED SALG I FRITTSTÅENDE SAMEIE. Eierskiftegebyr: kr 6 570,-. 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 Næringssenter, 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     |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>              |               |                   |                   |                   |                   |
| 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           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>          |               | <b>2 479 137</b>  | <b>2 425 548</b>  | <b>2 455 486</b>  | <b>2 666 428</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>              |               |                   |                   |                   |                   |
| 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           |
| <b>Sum driftskostnader</b>          |               | <b>-2 876 392</b> | <b>-2 846 669</b> | <b>-2 492 088</b> | <b>-2 640 128</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |               | <b>-397 255</b>   | <b>-421 121</b>   | <b>-36 602</b>    | <b>26 300</b>     |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b> |               |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     |               | 77 901            | 45 892            | 50 000            | 60 000            |
| Finanskostnader                     |               | 0                 | -215              | 0                 | 0                 |
| <b>Netto finansposter</b>           |               | <b>77 901</b>     | <b>45 677</b>     | <b>50 000</b>     | <b>60 000</b>     |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>   |               | <b>-319 354</b>   | <b>-375 444</b>   | <b>13 398</b>     | <b>86 300</b>     |
| Ordinært resultat etter skatt       |               | -319 354          | -375 444          | 13 398            | 86 300            |
| <b>ARSRESULTAT</b>                  | <b>10, 13</b> | <b>-319 354</b>   | <b>-375 444</b>   | <b>13 398</b>     | <b>86 300</b>     |
| 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                 |

Org.nr: 986 817 867 - 1349

## Sameiet Sjøsiden Namsos - Balanse 2024

|                                  | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| 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                |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd                     | 12   | 2 047 516        | 2 205 225        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 508 361</b> | <b>2 530 209</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 508 361</b> | <b>2 530 209</b> |

## Sameiet Sjøsiden Namsos - Balanse 2024

|                                         | Note   | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|-----------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>             |        |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                      |        |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>             |        |                  |                  |
| Aksje-/grunnkapital                     | 13     | 250 000          | 250 000          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |        |                  |                  |
| Annen egenkapital                       | 13     | 1 700 385        | 2 019 738        |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |        | <b>1 950 385</b> | <b>2 269 738</b> |
| <b>GJELD</b>                            |        |                  |                  |
| <b>Avsetninger og forpliktelser</b>     |        |                  |                  |
| Andre avsetninger for forpliktelser     | 10, 14 | 92 328           | 0                |
| <b>Sum avsetninger og forpliktelser</b> |        | <b>92 328</b>    | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |        |                  |                  |
| 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          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |        | <b>465 648</b>   | <b>260 471</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                        |        | <b>557 976</b>   | <b>260 471</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |        | <b>2 508 361</b> | <b>2 530 209</b> |

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           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| <b>Andre tillegg</b>     |                |                |
| Uteområder               | 90 000         | 0              |
| Andre tillegg            | 296 400        | 365 132        |
| <b>Sum andre tillegg</b> | <b>386 400</b> | <b>365 132</b> |

**Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER**

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Strømgavgift elbil         | 20 778         | 0              |
| Ekstrainnbetaling          | 2 257          | 0              |
| Utleie av utstyr og areal  | 131 563        | 0              |
| Andre driftsinntekter      | 0              | 168 960        |
| <b>Sum andre inntekter</b> | <b>154 599</b> | <b>168 960</b> |

**Note 3 - PERSONALKOSTNADER**

|                              | 2024          | 2023         |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Lønn                         | 15 331        | 0            |
| Arbeidsgiveravgift           | 7 294         | 6 375        |
| Feriepenger                  | 2 188         | 0            |
| Reisekostnader               | 1 813         | 0            |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>26 626</b> | <b>6 375</b> |

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             |
| <b>Sum eksterne honorarer</b> | <b>74 018</b> | <b>28 385</b> |

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             |
| <b>Sum drifts- og serviceavtaler</b>                | <b>94 683</b> | <b>58 679</b> |

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                |
| <b>Sum vedlikehold</b>                   | <b>192 549</b> | <b>1 025 694</b> |

**Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD**

|                                  | 2024           | 2023     |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Periodisk vedlikehold            | 724 126        | 0        |
| <b>Sum periodisk vedlikehold</b> | <b>724 126</b> | <b>0</b> |

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         |
| <b>Sum andre driftsutgifter</b>    | <b>47 148</b> | <b>53 140</b> |

**Note 10 - DISPONIBLE MIDLER**

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

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             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bundne midler og bankinnskudd</b> |                  |                  |
| Bundne midler for skattetrekk        | 240              | 37               |
| Bankinnskudd                         | 2 047 276        | 2 205 188        |
| <b>Sum bankinnskudd</b>              | <b>2 047 516</b> | <b>2 205 225</b> |

### Note 13 - EGENKAPITAL

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

### Note 14 - FREMTIDIGE AVSETNINGER

|                              | 2024          | 2023     |
|------------------------------|---------------|----------|
| <b>Endring i avsetninger</b> | <b>92 328</b> | <b>0</b> |
| Andre avsetninger            | 92 328        | 0        |
| <b>Sum avsetninger</b>       | <b>92 328</b> | <b>0</b> |

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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>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.</li></ul> |

### 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 alarmer 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 inneværende 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 bruksenhetene
- 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 |

# 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 elerbrøk 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

## **VEDTEKTSENDRINGER 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.

Returneres etter tinglysing til

Meglerhuset Nylander  
Serviceboks 1010  
7809 NAMSOS

Begjæring<sup>1)</sup> 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 | Festnr | Snr |
|---------------|----------------|-----|-----|--------|-----|
| Kommunenr     | Kommunens navn |     |     |        |     |
| 1703          | NAMSOS         | 65  | 616 |        |     |

| 2. Hjemmelshaver(e) / FESTERETT               |                   | Ideell a |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------|
| Fødselsnr/Orig.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn              |          |
| 98461611137                                   | NSB AS            | 1/4      |
| Fester:                                       |                   |          |
| 98123631830                                   | CREDIT EIENDOM AS |          |



Doknr: 2336 Tinglyst 19.04.2004 Emb. 069  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

| 3. Begjæring                                                                                  |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------|----|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 |    |
| S. nr                                                                                         | For- mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til- leggs- areal <sup>6)</sup> | S. nr | For- mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til- leggs- areal <sup>6)</sup> | S. nr | For- mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til- leggs- areal <sup>6)</sup> | S. nr | For- mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til- leggs- areal <sup>6)</sup> |    |
| 1                                                                                             | B                      | 88                          | T                               | 13    | B                      | 67                          | T                               | 25    | B                      | 66                          | T                               | 37    | B                      | 84                          | T                               | 49 |
| 2                                                                                             | B                      | 74                          | T                               | 14    | B                      | 76                          | T                               | 26    | B                      | 76                          | T                               | 38    | B                      | 105                         | T                               | 50 |
| 3                                                                                             | B                      | 67                          | T                               | 15    | B                      | 84                          | T                               | 27    | B                      | 84                          | T                               | 39    | B                      | 66                          | T                               | 51 |
| 4                                                                                             | B                      | 76                          | T                               | 16    | B                      | 84                          | T                               | 28    | B                      | 84                          | T                               | 40    | B                      | 76                          | T                               | 52 |
| 5                                                                                             | B                      | 166                         | T                               | 17    | B                      | 84                          | T                               | 29    | B                      | 105                         | T                               | 41    | B                      | 81                          | T                               | 53 |
| 6                                                                                             | B                      | 82                          | T                               | 18    | B                      | 107                         | T                               | 30    | B                      | 66                          | T                               | 42    | B                      | 65                          | T                               | 54 |
| 7                                                                                             | B                      | 67                          | T                               | 19    | B                      | 67                          | T                               | 31    | B                      | 76                          | T                               | 43    | B                      | 66                          | T                               | 55 |
| 8                                                                                             | B                      | 84                          | T                               | 20    | B                      | 76                          | T                               | 32    | B                      | 84                          | T                               | 44    | B                      | 76                          | T                               | 56 |
| 9                                                                                             | B                      | 84                          | T                               | 21    | B                      | 84                          | T                               | 33    | B                      | 81                          | T                               | 45    | B                      | 105                         | T                               | 57 |
| 10                                                                                            | B                      | 84                          | T                               | 22    | B                      | 84                          | T                               | 34    | B                      | 65                          | T                               | 46    | B                      | 78                          | T                               | 58 |
| 11                                                                                            | B                      | 83                          | T                               | 23    | B                      | 83                          | T                               | 35    | B                      | 66                          | T                               | 47    | B                      | 101                         | T                               | 59 |
| 12                                                                                            | B                      | 65                          | T                               | 24    | B                      | 65                          | T                               | 36    | B                      | 76                          | T                               | 48    | B                      | 124                         | T                               | 60 |
| Sum tellere:                                                                                  |                        |                             |                                 |       |                        |                             |                                 | 4.159 |                        | = nevner:                   |                                 | 4.159 |                        |                             |                                 |    |

| 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>                                                                                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilke måle 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 bestemmelsar, 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 sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealot 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 naboieendom
- 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<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Namsos 11.02.04<br>Namsos, 11.02.04 | Torbjørn Sandhu<br>Strøm                   |                                                                                                                                   |



**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>9)</sup>**

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

Sted, dato

Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

- ☒ Befaring er foretatt  
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  
  
☐ 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 planlegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 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 sameiebøk 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 sameiet har samtykket, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





**NAMSOS KOMMUNE**  
Byggesak, kart og oppmåling

Credo Eiendom A/S

Namsos, 24.03.2004

Vår ref.  
04/00763-002

Arkivkode  
GB 65/616

Avd./saksbeh.  
BKO/RH

Deres ref.

**GNR 65 BNR 616 - SEKSJONERING.**

**Seksjoneringstillatelse 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 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>. I tillegg kommer boder og parkeringsarealer på 736 m<sup>2</sup>. Boarealet i den nye fløya er 2953 m<sup>2</sup>. 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 blokkene 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.

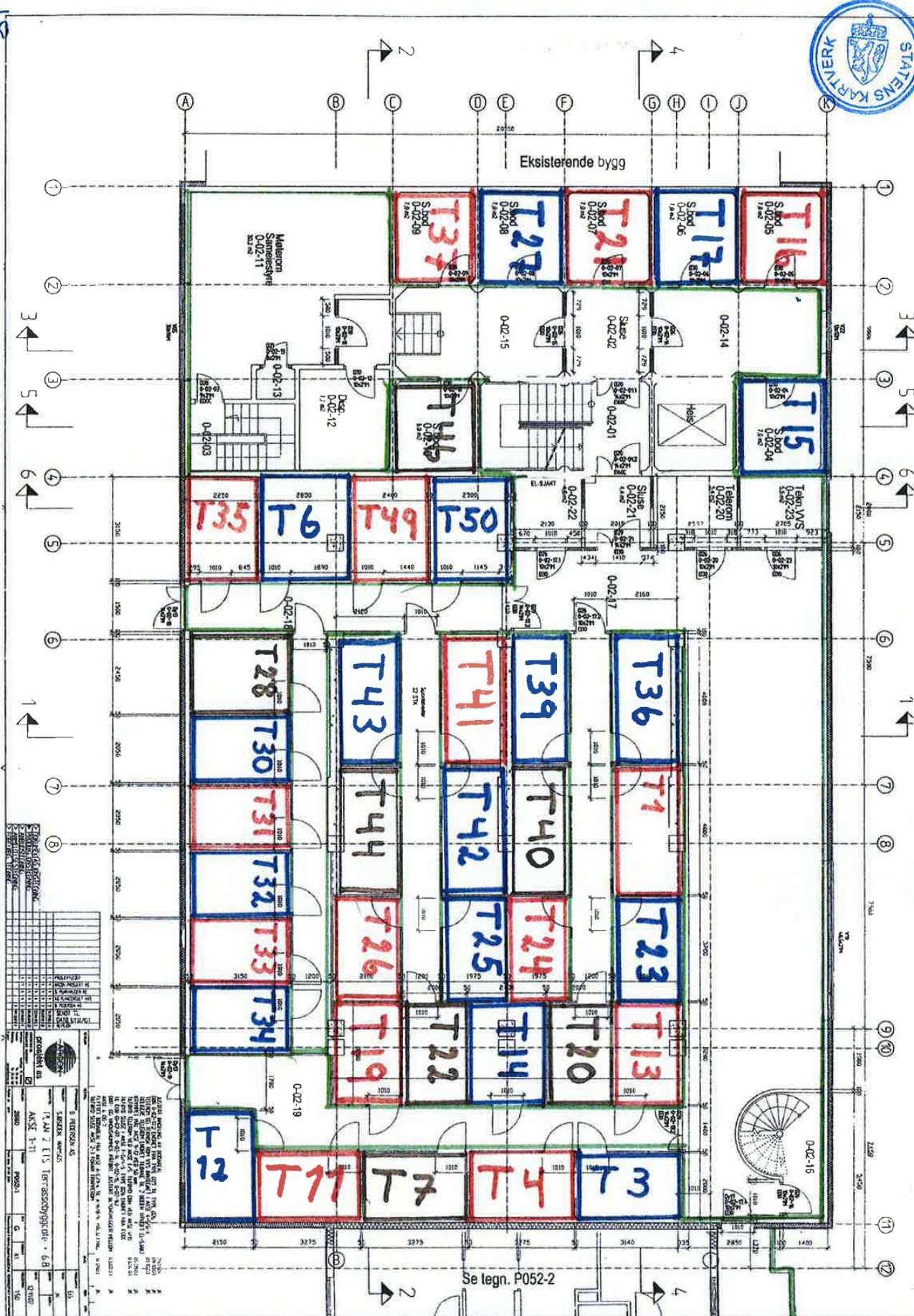
Med hilsen

  
Tore Ulsund  
Avdelingsleder

  
Reidar Haugerud  
Avdelingsingeniør









# Festekontrakt

TINGLYST

- 4 FEB. 2003

NAMDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 599

Celexa Eiendomsforvaltning AS

Bassengbakken 1

7042 TRONDHEIM

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

Rettskopi bekreftes



| 1. Eiendommen(e)                                                                     |                                            |                                            |                                     |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Kommunenr.                                                                           | Kommunenavn                                | Gnr.                                       | Bnr.                                | Festenr.                            |
| 1703                                                                                 | Namsos                                     | 65                                         | 616                                 |                                     |
| Beskaffenhet                                                                         |                                            |                                            |                                     |                                     |
| <input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <sup>1)</sup> <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd |                                            |                                            |                                     |                                     |
| Hva skal grunnen brukes til?                                                         |                                            |                                            |                                     |                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom                                  | <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom | <input type="checkbox"/> V Forretn./kontor | <input type="checkbox"/> I Industri | <input type="checkbox"/> L Landbruk |
|                                                                                      |                                            | <input type="checkbox"/> K Off. vei        | <input type="checkbox"/> A Annet    |                                     |

| 2. Bortfestes av                               |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn   |
| 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) <sup>2)</sup> | Navn             |
| 9 8 2 3 6 2 8 3 0                              | Credo Eiendom AS |
| Ideell andel                                   |                  |

| 4. Festeavgift pr. år |
|-----------------------|
| Kr. 83,912,-          |

| 5. Festetid       |
|-------------------|
| Antall år         |
| Regnet fra - dato |
| 01.05.2002        |

| 6. Panterett for festeavgiften <sup>3)</sup>                               |   |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------|
| 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 <sup>4)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

## Noter:

1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.

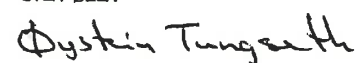
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

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)             | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kartforretning/målebrev                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Datert |
|                                                        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Datert |
| Innløsningsrett (sett X)                               | <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 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.<br>I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11. |        |
|                                                        | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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.<br>De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere.<br><b>NB!</b> 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:<br>a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,<br>b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,<br>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:<br><b>Fester</b><br>(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.<br>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.

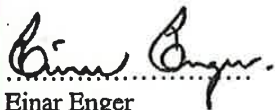
| 9. Underskrifter                                                                     |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sted, dato                                                                           |                                         |
| 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, .....<sup>20</sup>/<sub>12</sub>-02



Einar Enger  
For NSB AS







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

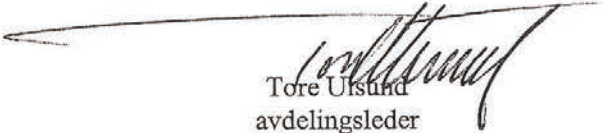
Ansvarlig søker: SØK 040.3

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                            |            |     |          |   |             |    |
|----------|----------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|----|
| Gårdsnr: | 65                         | Bruksnr:   | 616 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 42 |
| Adresse: | Verftsgata 46, 7800 NAMSOS |            |     |          |   |             |    |
| Dato:    | 22.09.2025                 | Målnummer: |     |          |   |             |    |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 29.03.2011               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 616 **Seksjonsnr.:** 42**Adresse:** Verftsgata 46, 7800 NAMSOS**Referanse:** 1706250102

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

| Avgift        | Grunnlag                                    | Årlig avgift |
|---------------|---------------------------------------------|--------------|
| Renovasjon    |                                             | 6270         |
| Eiendomsskatt | Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten | 5790         |

#### Kommentar

OBS; Avgift for vann- og avløp faktureres av Sameiet Sjøsidan Namsos. Eiendomsskattetaksten er kr. 2 121 000,-.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                        |                    |                |
|------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 65, Bruksnr 616, Seksjonsnr 42 | <b>Kommune:</b>    | 5007 Namsos    |
| <b>Adresse:</b>        |                                        | <b>Grunnkrets:</b> | 404 Midtbyen 1 |
| Veiadresse:            | Verftsgata 46, gatenr 2250             | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Namsos       |
| (fra bruksenhet)       | 7800 Namsos                            | <b>Kirkesogn:</b>  | 9110101 Namsos |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                             | <b>Tettsted:</b>   | 7013 Namsos    |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                   |                        |     |                           |             |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-----|---------------------------|-------------|
| <b>Matrikkel:</b>       |                   |                        |     |                           |             |
| <b>Type:</b>            | Best. eierseksjon | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei         |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                   | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     |             |
| <b>Etableringsdato:</b> | 13.04.2004        | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Formål:</b>            | Bolig       |
| <b>Areal:</b>           |                   | <b>Skyld:</b>          |     | <b>Sameiebrøk:</b>        | 65/4 159    |
| <b>Arealkilde:</b>      |                   |                        |     | <b>Areal felles tomt:</b> | 2 185,2 kvm |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                   |                        |     |                           |             |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type          | Dato                      | Rolle    | Matrikkel        | Arealendring |
|---------------|---------------------------|----------|------------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020    | Mottaker | 5007/65/616      | 0,0          |
|               | Matrikkelført: 01.01.2020 | Mottaker | 5007/65/616/0/1  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/2  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/3  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/4  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/5  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/6  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/7  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/8  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/9  | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/10 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/11 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/12 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/13 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/14 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/15 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/16 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/17 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/18 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/19 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/20 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/21 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/22 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/23 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/24 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/25 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/26 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/27 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/28 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/29 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/30 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/31 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/32 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/33 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/34 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/35 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/36 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/37 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/38 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/39 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/40 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/41 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/42 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/43 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/44 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/45 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/46 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/47 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/48 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/49 | 0,0          |
|               |                           | Mottaker | 5007/65/616/0/50 | 0,0          |

|               |                |            |          |                  |     |
|---------------|----------------|------------|----------|------------------|-----|
| Omnummerering | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker | 5007/65/616      | 0,0 |
|               | Matrikkelført: | 01.01.2018 | Mottaker | 5007/65/616/0/1  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/2  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/3  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/4  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/5  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/6  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/7  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/8  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/9  | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/10 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/11 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/12 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/13 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/14 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/15 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/16 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/17 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/18 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/19 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/20 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/21 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/22 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/23 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/24 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/25 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/26 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/27 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/28 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/29 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/30 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/31 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/32 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/33 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/34 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/35 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/36 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/37 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/38 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/39 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/40 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/41 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/42 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/43 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/44 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/45 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/46 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/47 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/48 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/49 | 0,0 |
|               |                |            | Mottaker | 5007/65/616/0/50 | 0,0 |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse       | Nr    | Type  | BRA  | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|------|-------------|------------|-----|----|
| Verftsgata 46 | H1001 | Bolig | 70,0 | Kjøkken     | 3          | 1   | 1  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |         |                    |            |
|-----------------|-------------|---------------|---------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |         | Rammetillatelse:   | 11.10.2002 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 7 290,0 | Igangset.till.:    | 11.11.2002 |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |         | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 7 290,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Ja      | Tatt i bruk (GAB): | 11.10.2003 |
| Vannforsyning:  |             |               |         | Antall boliger:    | 50         |
| Bygningsnr:     | 185190129   |               |         | Antall etasjer:    | 16         |

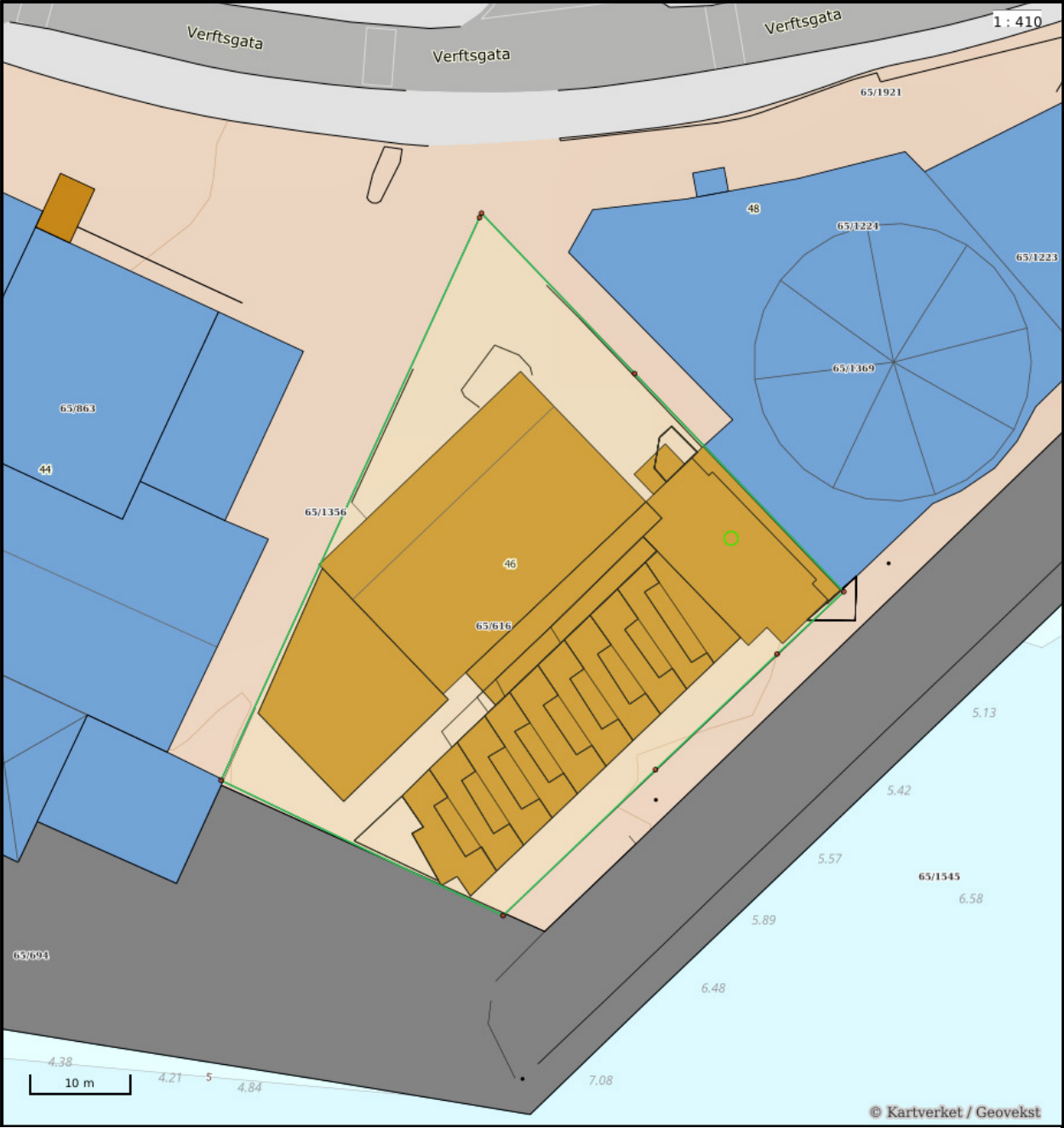
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H10 | 4            |      | 318,0 |       | 318,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

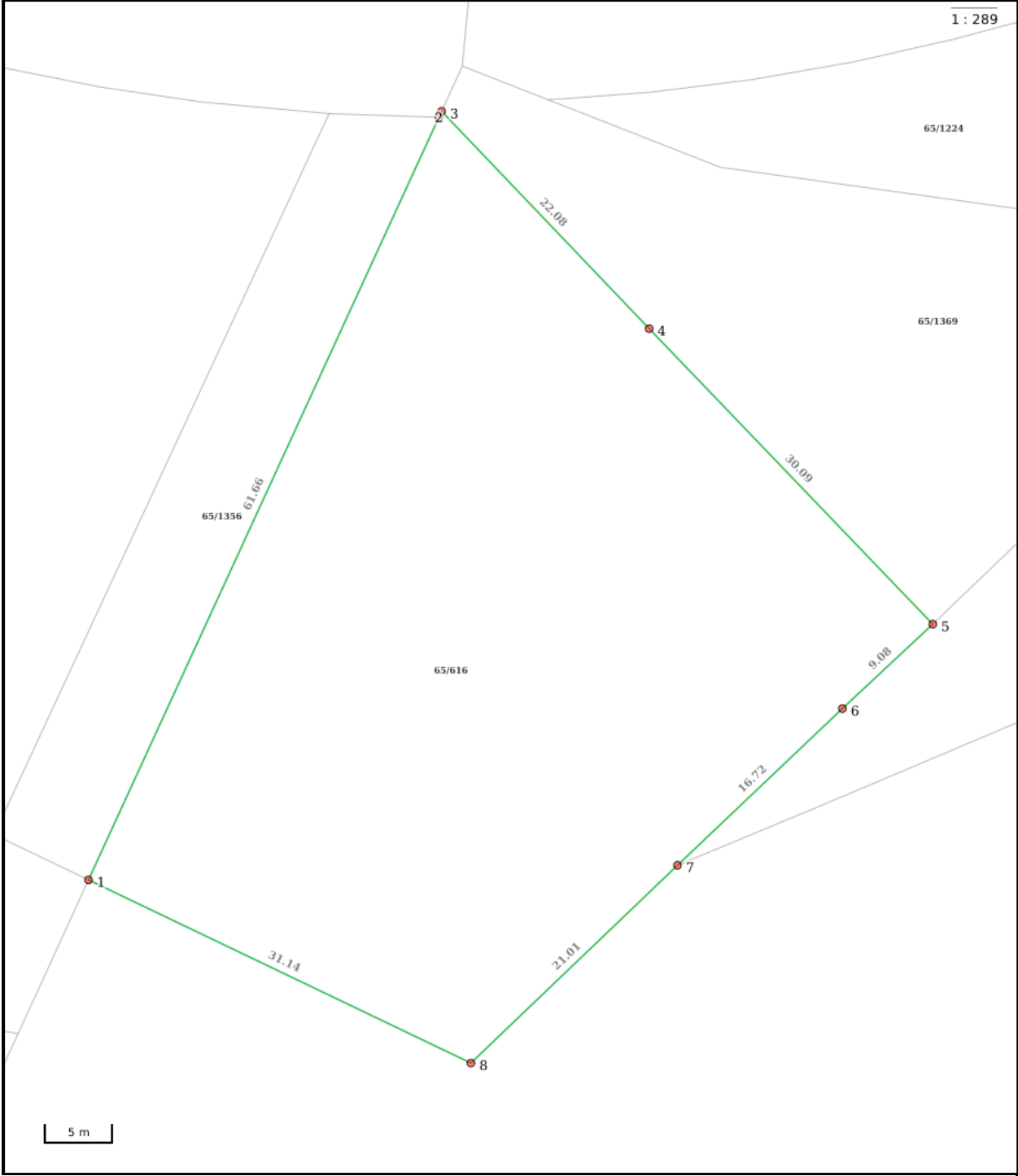
Hjelpelinjer

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

Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

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

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

**Areal og koordinater****Areal:** 2 185,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|-------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 7 151 047,20 | 619 951,70 | 61,66m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 2     | 7 151 105,41 | 619 972,04 | 0,49m               | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 3     | 7 151 105,87 | 619 972,20 | 22,08m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 7 151 091,41 | 619 988,88 | 30,09m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 7 151 071,76 | 620 011,67 | 9,08m               | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 6     | 7 151 064,96 | 620 005,65 | 16,72m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7     | 7 151 052,35 | 619 994,67 | 21,01m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |
| 8     | 7 151 036,46 | 619 980,93 | 31,14m              | Terrengmålt | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                         |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



## 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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