

aktiv.



Verftsgata 17, 7800 NAMSOS

**Namsos - Bankplassen, Attraktiv
hjørneleilighet i 3. etg. Lave
fellesutgifter som inkl.
oppvarming. Heis og parkering**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Felleskostn.: Kr 3 693,-
Selger: Erna Karin Althe

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 1807,8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1056
Snr. 23
Oppdragsnr.: 1706250108

Attraktiv leilighet i 3. etg. Selveier - ingen fellesgjeld Lave fellesutgifter God planløsning

Velkommen til Verftsgata 17 - Bankplassen.

Stilren 3-roms selveier leilighet på Bankplassen (2014) med lave fellesutgifter. Utsikt over havna og deler av fjorden. Leiligheten er lys og moderne og fremstår som fint brukt.

Her bor du svært sentralt med gangavstand til alle byens fasiliteter. Sameiet har også egen gjesteleilighet som kan leies rimelig når du får gjester med overnattingsbehov.

Felleskostnader inkl bla.: Fjernvarme (oppvarming og forbruk varmt vann), Tv/internett, bygningsforsikring, festeavgift, energi i fellesareal, avsetninger til vedlikehold, drift av heis, vaktmester og renholdstjeneste mm.

Leiligheten har en god planløsning med bla: Bad med vaskerom, Stort hovedsoverom med masse lagerplass. Leiligheten har også egen parkeringsplass i parkeringskjeller og bod.

Velkommen til en attraktiv Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	33
.....	33
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Energiattest	54
Nabolagsprofil	60
Boligopplysninger fra forretningsfører	63
Innkalling til årsmøte 27.03.2025	66
Protokoll fra årsmøte 27.06.2025	77
Vedtekter	81
Tinglyst festekontrakt	89
Ferdigattest	90
Kommunale avgifter	92
El-opplysninger fra Tensio	93
Budskjema	99

Verftsgata 17, snr. 23

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m²

3. etasje

BRA-i: 75 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1.807,8 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt på ca. 1807,8 kvm. Oppgitt tomteareal iflg. målebrev og festekontrakt. Opparbeidet med asfalt, plen, lekeplass og prydbusker.

Bortfester er Namsos Kommune. Festeavgift inngår i de månedlige felleskostnadene,

Beliggenhet

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

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Solvang barnehage (1-5 år) 1.2 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.9 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 2 km

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.6 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.6 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2.9 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Olav Duun videregående skole 2.8 km

Skolekrets

Namsos

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur i støpt betong.

Veggkonstruksjoner er oppført i betong, fasader i betong og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-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:

Rekkverket blir målt til 100 cm, er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Det er liten oppkant mellom balkongdekke og terskel på balkongdør.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater:

Det registreres svakt fall til sluk utenfor nedsenket dusjsone. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå ved vannsøl utenfor dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dette avviket.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Anbefalte tiltak overflater:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 09.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

3. etasje:

Entre, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom, 2 soverom.

Standard

Entre:

Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Stue:

Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malte plater på vegger og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Bad:

Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.

Vaskerom:

Flis på gulv og malt tapet på vegger. Systemhimling. Gulvvarme. Rørfordelerskap, ventilasjonsaggregat, benkeskap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2:

Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 09.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

TV/Internett/Bredbånd

Er inkl i felleskostnadene.

Parkering

Alle boligseksjoner med unntak av seksjon 1 disponerer hver sin parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Seksjon 2 disponerer i tillegg 1 ekstra parkeringsplass.

Disponering av handicap p-plass behandles av styret - se vedtekter.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

9072361

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.

Sameiet disponerer en leilighet i byggets 1. etasje (seksjon nr. 1) til bruk for innkvartering av gjester til seksjonseierne.
Styret administrerer utleien og fastsetter bruksregler og døgnleie for leiligheten.

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.

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.

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

Vannbåren gulvvarme. Fjernvarme. Oppvarming og forbruk varmtvann er inkl. i felleskostnadene.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 20 395

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

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

Avgift for forbruk vann-/avløp faktureres av Sameiet Bankplassen Namsos.

Formuesverdi primær

Kr 817 331

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 269 322

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, 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

75/2291

Felleskostnader inkluderer

Kr 3 693,- pr. måned inkluderer driftskostnader, bygningsforsikring, festeavgift, energi i fellesareal, avsetninger til vedlikehold, fjernvarme (oppvarming og forbruk varmt vann), tv&internett (grunnpakke), vaktmester og renholdstjeneste mm.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Vedlikeholdsfond kr. 92,-

Felleskostnad driftsdel kr. 1 801,-

Fjernvarme kr. 1 064,-

Tilleggsytelser:

Utleieleilighet kr. 50,-

Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 586,-

Parkering kr. 100,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 693

Andel fellesformue

Kr 28 335

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bankplassen Namsos

Organisasjonsnummer

814611922

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bankplassen Namsos. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2014.

Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 65, bnr. 1056 i Namsos kommune. Seksjon nr. 1 eies av seksjonene 2-28 med 1/27 deler hver. Sameiets eiendom er på festet grunn, hvor Namsos kommune er bortfester.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger som vedlegg i 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 og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Megler er ikke kjent med at det er utarbeidet ordensregler for sameiet, kontakt styrets leder for info vedr. dyrehold

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Tobb

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1056, seksjonsnummer 23 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:

5007/65/1056/23:

30.05.1952 - Dokumentnr: 1461 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

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

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056 F. Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1952 - Dokumentnr: 1462 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 72

PÅ UBEGRENSET TID

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056 F. Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1952 - Dokumentnr: 3260 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

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

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056 F. Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.2014 - Dokumentnr: 764193 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Overenskomst om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056 F. Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr: 904715 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056

30.05.1952 - Dokumentnr: 901465 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:6

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056

30.09.2014 - Dokumentnr: 829633 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1056

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1867

09.10.2014 - Dokumentnr: 866514 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 23

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/2291

01.01.2018 - Dokumentnr: 17830 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1056

01.01.2020 - Dokumentnr: 22200 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1056

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.12.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.12.2015.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 100

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr - Tobb
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 5 520 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig - Tobb
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

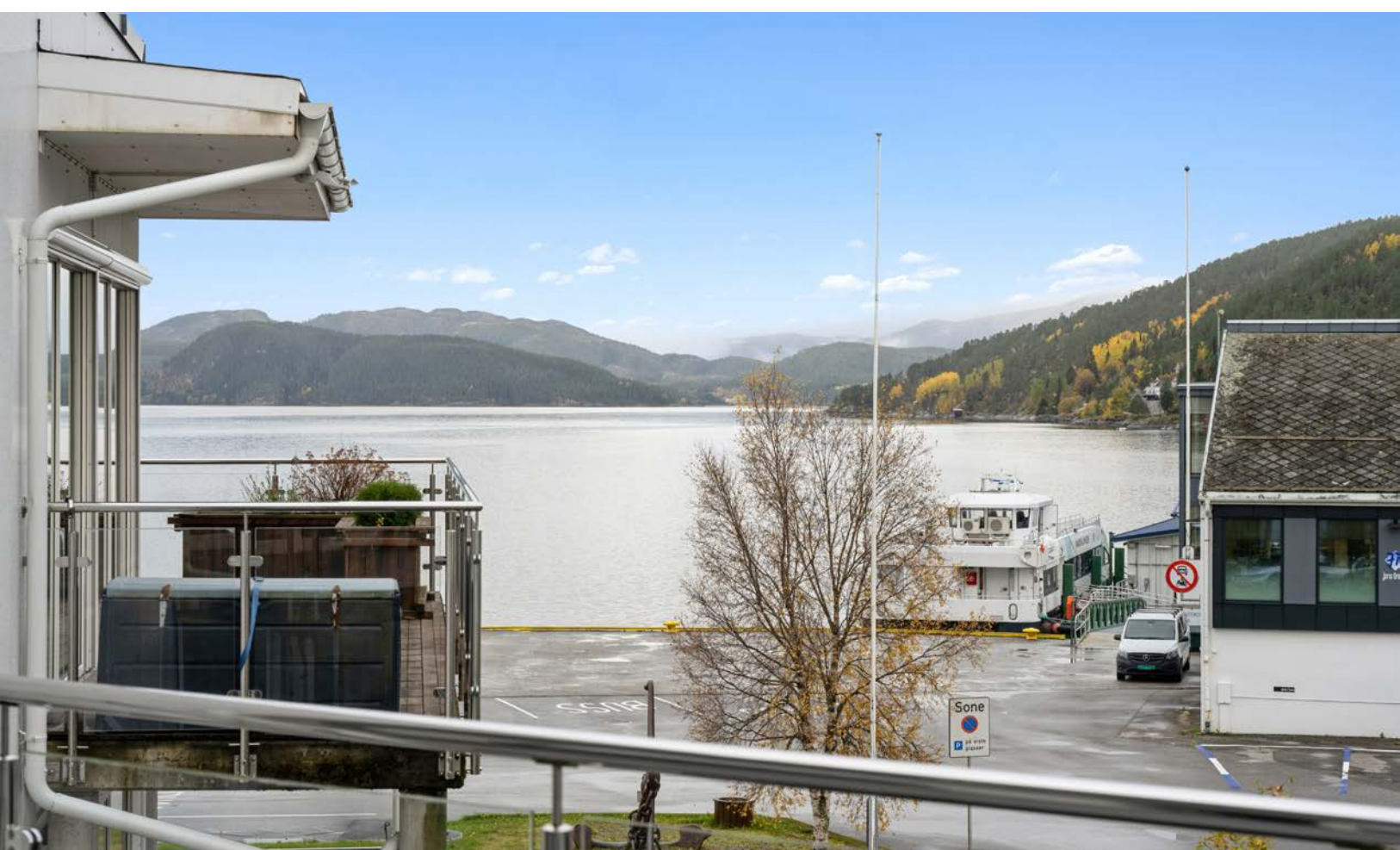
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

21.10.2025













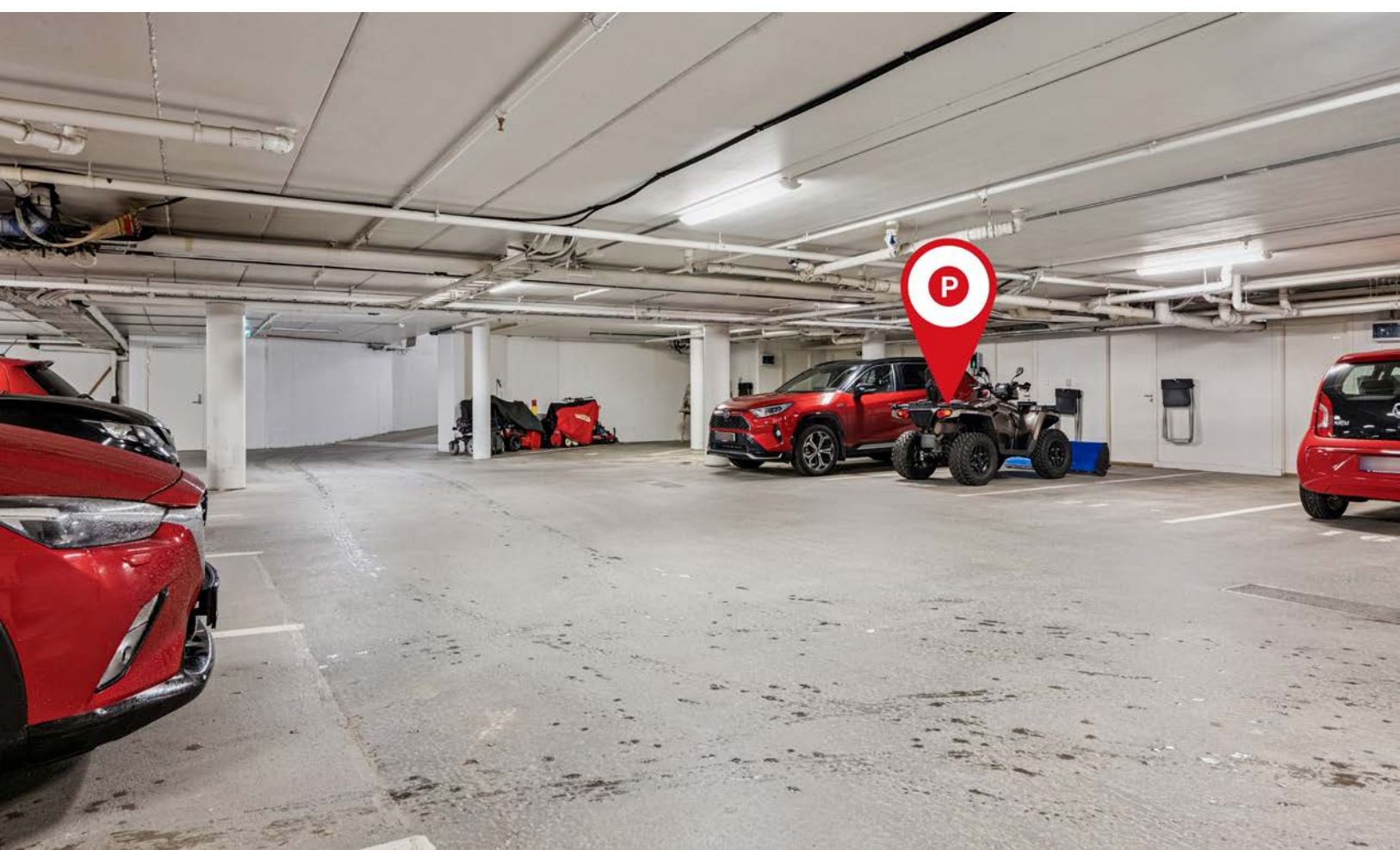










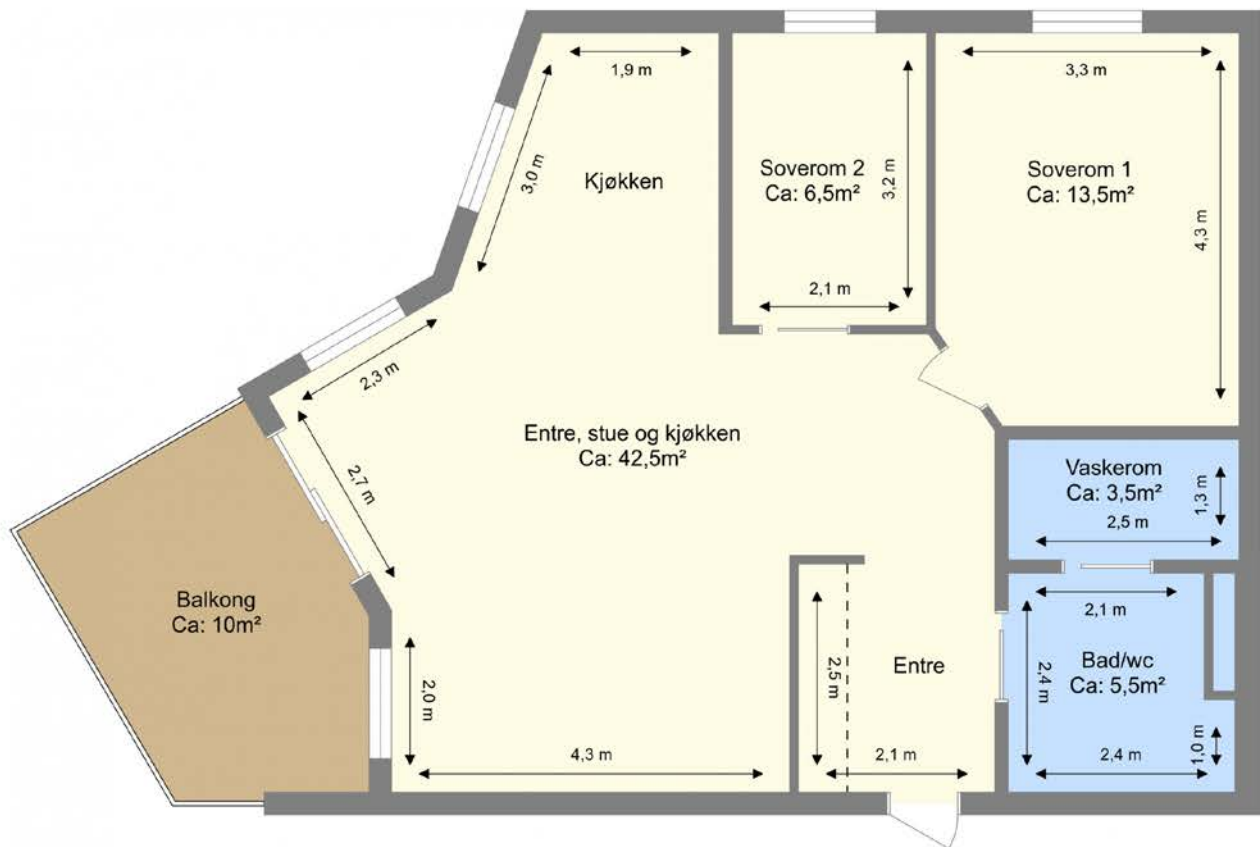






Verftsgata 17

3. 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.

Vedlegg

Verftsgata 17 7800 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015

BRA: 80 m²

BRA-i: 75 m²

Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

15

TG-2

3

TG-3

0

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/36634>

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 TG2

- Balkong, terrasse, platting
- Våtrom: Bad/wc
- Våtrom: Vaskerom

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.10.2025

Rapportdato
20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erna Karin Althe**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Robert Althe**

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

Anticimex har utført bekjempelse av skjeggkre i leiligheten. Sak anses som avsluttet etter kontroll 07.10.2025.

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 17, 7800 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1056	Festenr:	
Seksjonsnr:	23	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2015 - Ferdigattest						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong, fasader i betong og fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-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. Rombenevnelsen 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)
3. etasje	75	75	0	0	10
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	80	75	5	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	75	75	0	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc og vaskerom.	
Kjeller	5	0	5		1 bod.
Totalt m²	80	75	5		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i betong med rekkverk i glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert metallbeslag i overgang balkong / yttervegg.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 100 cm, er lavere enn forskriftskravet på 120 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Det er liten oppkant mellom balkongdekke og terskel på balkongdør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig å påse at større ansamlinger av snø/is på balkongdekke ikke oppstår, at fri avrenning oppnås.	

6.2 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.3 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og skyvedør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på enkelte sprekker mellom gulv og gulvlister.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra byggeår med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.	
Ingen symptomer på skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ny avtrekksvifte over stekesonen montert i 2024.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.6 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

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast. Det er rustfrie metallsluk i våtrom.	
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

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.8 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

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

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert ny strømmåler i 2018 og ekstra downlight på stue i 2017.

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
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter ble registrert.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er etablert balansert ventilasjon i leiligheten.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny motor i aggregat montert i 2024.	
Når var siste service på anlegget?	2024
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.12 Våtrom: Bad/wc

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?	Nei
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-2
Det registreres svakt fall til sluk utenfor nedsenket dusjsone. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå ved vannsøl utenfor dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dette avviket.	

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?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.	
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	
Ingen symptomer på skader registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
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

Oppsummering av fukt	TG-1
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør 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
------------------------	-----

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
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?	Nei
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-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fungerer med dette avviket.	

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?	Nei

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeskap, rørfordelerskap, ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
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
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg i soverom 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
------------------------	-----

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250108	
Selger 1 navn	
Robert Althe	
Gateadresse	
Verftsgata 17	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7800
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Erna Karin Althe	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250108

Tilleggs kommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Althe	10b77d6db6c5edf043d8 a7410f5be0bfb236d330	07.10.2025 09:08:17 UTC	Signer authenticated by One time code

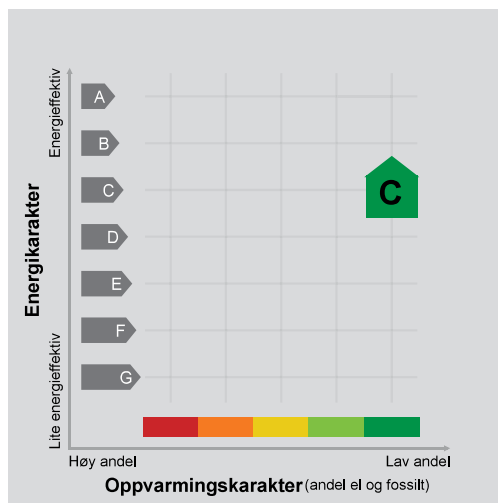
Document reference: 1706250108

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

ENERGIATTEST



Adresse	Verftsgata 17
Postnummer	7800
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1056
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300398514
Bruksenhetsnummer	H0307
Merkenummer	Energiattest-2025-179045
Dato	10.10.2025



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

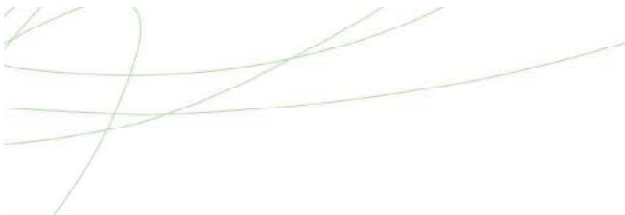
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på 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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Verftsgata 17 - 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	10 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	
1.6 km	
Høknes barneskole (1-7 kl.)	8 min
409 elever, 22 klasser	
2.9 km	
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min
245 elever, 17 klasser	
1.4 km	
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
155 elever, 14 klasser	
2.4 km	
Olav Duun videregående skole	8 min
852 elever	
2.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Enecharge AS Kapteingata 2	1 min
Politikammeret, Namsos	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

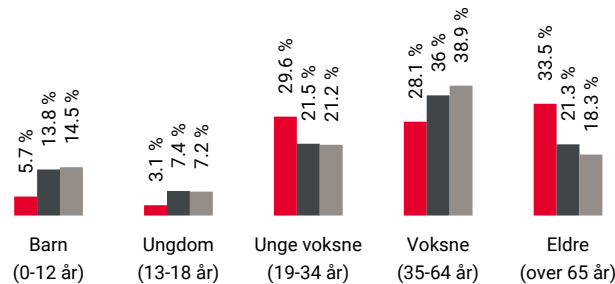
Bra 73/100



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)	14 min
63 barn	
1.2 km	
Namsos musikkbarnehage (1-5 år)	22 min
28 barn	
1.9 km	
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	24 min
41 barn	
2 km	

Dagligvare

Coop Extra Verftsgata	4 min
Spar Røthe Namsos	4 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



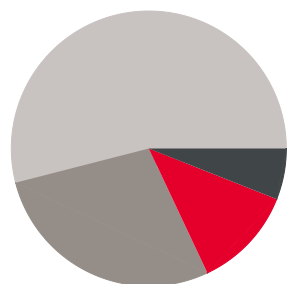
Gateparkering

Lett 78/100

Sport

	Vika balløkke	13 min	
	Ballspill	1.1 km	
	Ballbinge barne- og ungdomsskole	16 min	
	Aktivitetshall, ballspill, basket, friid...	1.4 km	
	Care Namsos	7 min	
	Træn Namsos	10 min	

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

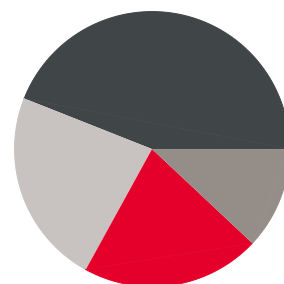
4 min



Apotek 1 Namsos

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



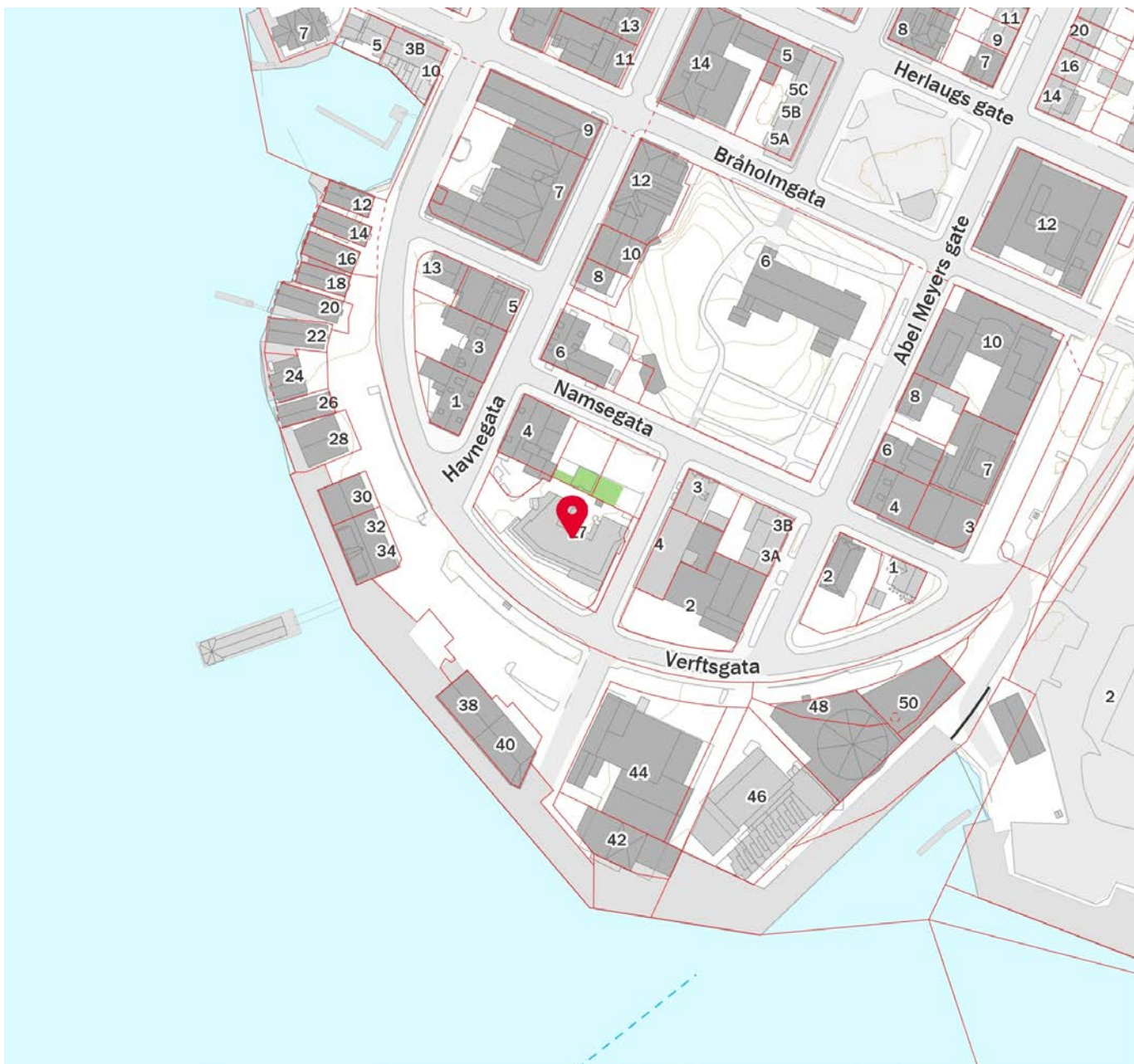
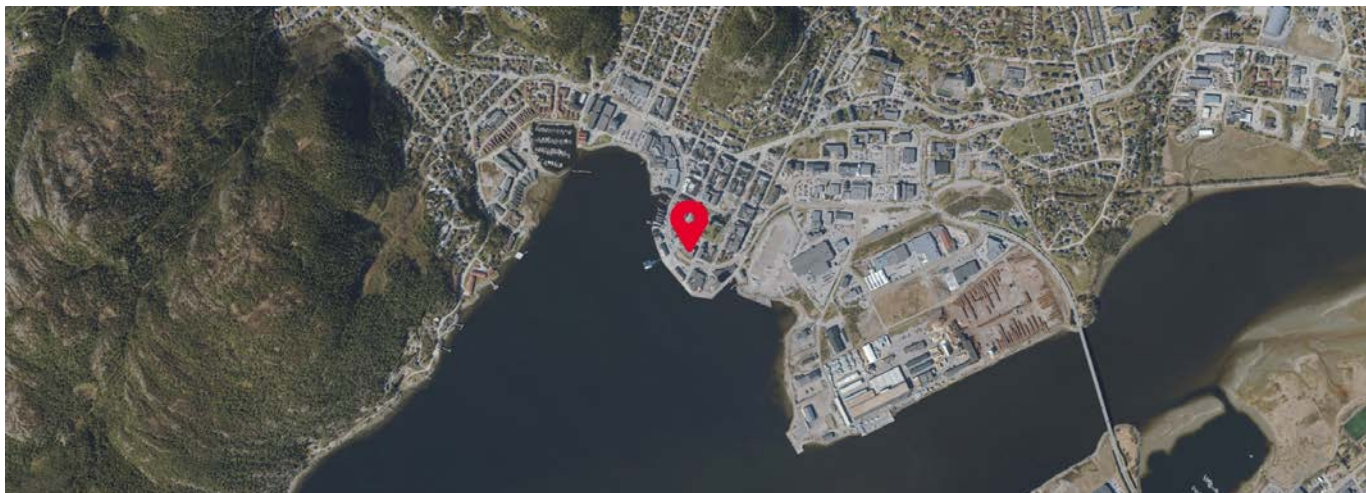
0%

58%

Namsos sentrum
 Namsos
 Norge

Sivilstand

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 07.10.25 Side 1 av 3

Sameiet Bankplassen Namsos	Vår ref.: 332/23	Fødselsdato eier:
Verftsgata 17	Type: Sameie frittstående	
7800 NAMSOS	Eiere: Erna Althe	
Organisasjonsnr: 814 611 922	Seksjonsnr: 23	

1: Felleskostnader**Tot. innv. måned:** 3 693

Felleskostnader:	Vedlikeholdsfond	92
	Felleskostnad driftsdel	1 801
	Fjernvarme	1 064
Tilleggsytelser:	Utleieleilighet	50
	Tillegg elektroniske fellesavtaler	586
	Parkering	100

Boligselskapet er ikke med i sikringsordning.

Kollektiv avtale med NTE/Altibox

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

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.

OPPVARMING: Varmer er inkludert i felleskostnadene.

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.:	1 841
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	56 229

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Magnar Heggli
Adresse: Verftsgata 17
Postnr/-sted: 7800 NAMSOS
E-post: bankplassen@styrepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.10.2025

Felleskostnader:	0
Gebyr:	0
Rente:	0

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	1 841	Andre inntekter:	996
Annen formue:	28 335	Utgifter:	0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 23	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014
Gårds/bruksnr: 65/1056 - seksjon:23
Bygningstype: Lav blokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 5 623,00
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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utført: 07.10.25 Side 2 av 3

Sameiet Bankplassen Namsos

Vår ref.: 332/23

Fødselsdato eier:

Verftsgata 17

Type: Sameie frittstående

7800 NAMSOS

Eiere: Erna Althe

Organisasjonsnr: 814 611 922

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i: Storebrand Forsikring AS

Polisenr:

9072361

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

Etasje: 3

Oppvarmingstype: Fjernvarme

Heis: Nei

BRA 75

Parkeringsstype: Garasje inkl. ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: 75 m2

Fasiliteter:

GARASJER - PARKERING

Alle boligseksjoner med unntak av seksjon 1 disponerer hver sin parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Seksjon 2 disponerer i tillegg 1 ekstra parkeringsplass.

Disponering av handicap p-plass behandles av styret - se vedtekter.

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/>.

DIVERSE UTSTYR. Brannsløkkingsapparat, 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.

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, kjøpsrett og eierskifte (ikke forhåndsvarsel).

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robert Robot

Dato utkjørt: 07.10.25 Side 3 av 3

Sameiet Bankplassen Namsos
Verftsgata 17
7800 NAMSOS

Vår ref.: 332/23
Type: Sameie frittstående
Eiere: Erna Althe

Fødselsdato eier:**Organisasjonsnr:** 814 611 922**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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 info-skriv til megler.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bankplassen Namsos

Tid: Torsdag 27.03.2025 - kl.17:00

Sted: Parkeringskjelleren Verftsgt. 17, Namsos

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. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

4. VEDLIKEHOLDSFONDET

Vedlikeholdsfondet er ikke regulert siden det ble opprettet i 2017. Det er derfor riktig nå å foreta en økning - prisstigning og inflasjon tatt i betraktning.

Forslag til vedtak: Styret foreslå derfor å øke fondet til en avsetning fra og med 2025 til kr. 50.000,- årlig.

I tillegg anbefales at renteavkastningen (pt. 3,8%) tillegges fondet - ikke som i dag at renten godskrives den ordinære driften.

5. Valg

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

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Odd Magnar Heggli

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Lars Bruun

Janne-Monica Hasfjord

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Wenche Kaldahl

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.

04.03.2025

Sameiet Bankplassen Namsos

styret

Sameiet Bankplassen Namsos - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		579 984	550 020	580 000	660 000
Inntekter garasjer		33 600	33 600	33 600	33 600
Utleieinntekter		34 561	36 006	14 256	16 440
Tillegg elektroniske fellesavtaler		193 200	179 088	193 480	196 852
Tillegg vedlikeholdsfond		33 612	33 612	33 600	33 600
Fjernvarme		380 016	329 904	380 000	390 000
Andre driftsinntekter		0	3 401	5 000	0
Sum driftsinntekter		1 254 973	1 165 631	1 239 936	1 330 492
Driftskostnader					
Personalkostnader	1	-2 805	-2 550	-2 550	-2 805
Styrehonorar		-55 000	-50 000	-50 000	-55 000
Avskrivninger		0	-3 596	-1 107	0
Forretningsførerhonorar		-67 863	-65 489	-67 863	-70 103
Honorar administrative tjenester		-10 777	-1 785	-10 400	-11 065
Eksterne honorar	2	-8 884	-8 363	-8 662	-9 125
Kontingent/felleskostnader	3	-16 440	-15 168	-15 800	-16 440
Drifts- og serviceavtaler	4	-67 105	-66 320	-84 000	-79 523
Vaktmestertjenester		0	-8 500	-10 000	-10 000
Renholdstjenester		-52 669	-46 565	-54 600	-50 085
Løpende vedlikehold	5	-112 618	-67 445	-60 000	-96 500
Periodisk vedlikehold	6	-41 698	-45 464	-50 000	-83 600
Elektroniske fellesavtaler		-191 342	-182 352	-193 480	-196 852
Forsikring		-82 024	-85 273	-89 467	-92 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-98 427	-69 195	-79 800	-102 000
Eiendomsavgifter		-2 435	-2 435	-2 700	-2 556
Festeavgift	7	-5 623	-5 623	-6 000	-5 904
Energi, felles		-309 017	-382 173	-380 000	-387 800
Andre driftsutgifter	8	-56 600	-25 926	-24 700	-33 980
Sum driftskostnader		-1 181 325	-1 134 222	-1 191 129	-1 305 338
DRIFTSRESULTAT		73 648	31 409	48 807	25 154
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		30 401	25 743	12 000	20 400
Netto finansposter		30 401	25 743	12 000	20 400
Resultat før skattekostnad		104 049	57 152	60 807	45 554
Ordinært resultat etter skatt		104 049	57 152	60 807	45 554
ÅRSRESULTAT	9, 12	104 049	57 152	60 807	45 554
Disponering av totalresultat:		104 049	57 152	60 807	45 554
Overført til annen egenkapital		70 449	23 552	0	0
Overført til vedlikeholdsfond		33 600	33 600	0	0

Sameiet Bankplassen Namsos - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	28 720	58 770
Andre fordringer	10	26 547	0
Mellomregning Klare Finans	10	9 355	5 417
Opptjente renter	10	30 401	25 743
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	863 421	839 061
Sum omløpsmidler		958 444	928 991
SUM EIENDELER		958 444	928 991

Sameiet Bankplassen Namsos - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9, 12	268 192	234 592
Annen egenkapital	12	596 669	526 220
Sum egenkapital		864 861	760 812
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 694	99 085
Skyldig off. myndigheter		-1	-1
Forskudd kunder		9 110	5 258
Påløpte kostnader		48 536	63 678
Annen kortsiktig gjeld		245	159
Sum kortsiktig gjeld		93 584	168 180
Sum gjeld		93 584	168 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		958 444	928 991

Sted: _____, dato: _____

Odd Magnar Heggli
Leder

Kjell Magnar Kaldahl
Styremedlem

Anne Haltnes Solum
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 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	2 805	2 550
Sum personalkostnader	2 805	2 550

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 884	8 363
Sum eksterne honorarer	8 884	8 363

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 3 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	16 440	15 168
Sum felleskostnad velforening/sameie	16 440	15 168

Boligselskapet eier en seksjon i sameiet og betaler felleskostnader til selskapet for drift av denne seksjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	23 123	25 668
Avtale om drift og kontroll port/garasje	1 563	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	2 775	14 875
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	10 205
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	39 645	15 573
Sum drifts- og serviceavtaler	67 105	66 320

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	24 811	6 858
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	58 064	35 842
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	4 619	11 214
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 127	6 763
Reparasjon og vedlikehold uteområde	1 485	308
Reparasjon og vedlikehold annet	14 512	6 460
Sum vedlikehold	112 618	67 445

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	41 698	45 464
Sum periodisk vedlikehold	41 698	45 464

Periodisk vedlikehold gjelder i all hovedsak dørautomatikk og skilt.

Note 7 - FESTEAVGIFT

Borettslagets tomt er festet og det er betalt kr 5 623,- i årlig festeavgift.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 895	2 285
Kontorrekvisita, trykksaker	2 245	1 328
Drift maskiner	90	0
Gaver	4 686	944
Generalforsamling/årsmøte	4 175	1 445
Bankgebyrer	1 291	2 610
Andre gebyrer	22 085	1 142
Tilskudd bomiljø	16 925	13 687
Hjemmeside/internett/TV-abo	2 208	2 485
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	56 600	25 926

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	760 812	700 063
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	104 049	57 152
Tilbakeført avskrivning	0	3 596
Tilgang av anleggsmidler	-277	0
Nedskrivning anleggsmidler	0	277
Årets endring i disponible midler	103 772	61 025
Disponible midler i periodens slutt	864 861	760 812
Egenkapital avsatt til vedlikeholdsfond 01.01.	-234 592	-200 992
Endring langsiktige avsetninger:		
Årets avsetning til vedlikeholdsfond	-33 600	-33 600
Totale langsiktige avsetninger i periodens slutt	-268 192	-234 592
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	596 669	526 220

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	4	4
Bankinnskudd	863 417	839 057
Sum bankinnskudd	863 421	839 061

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	760 812	703 659
Annen egenkapital 01.01	526 220	502 667
Årets resultat	70 449	23 552
Annen egenkapital 31.12	596 669	526 220
Vedlikeholdsfond 01.01	234 592	200 992
Avsatt til vedlikeholdsfond	33 600	33 600
Vedlikeholdsfond 31.12	268 192	234 592
SUM EGENKAPITAL 31.12	864 861	760 812

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bankplassen Namsos.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bankplassen Namsos

Styreleder	Odd Magnar Heggli (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Kjell Magnar Kaldahl (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Anne Haltnes Solum (sign.)	27.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BANKPLASSEN NAMSOS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BANKPLASSEN NAMSOS.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-28 09:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 07A6L-4DF4Y-118KH-8DKTF-FTN10-EPH1J

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.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bankplassen Namsos torsdag 27.03.2025 kl. 17:00 -
Parkeringskjelleren Verftsgt. 17, Namsos.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Odd Magnar Heggli

Vedtak:

Valgt ble: Odd Magnar Heggli

1.2 Valg av sekretær

Janne-Monica Hasfjord

Vedtak:

Valgt ble: Janne-Monica Hasfjord

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

Ståle Saur

Vedtak:

Valgt ble: Ståle Saur

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

19

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 19

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede: 19

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Godkjennes.

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Godkjennes.

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:

Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

BDO

Leder orienterer.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Foreslår 65 000 kroner

Vedtak:

Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 65 000

4. VEDLIKEHOLDSFONDET

Vedlikeholdsfondet er ikke regulert siden det ble opprettet i 2017. Det er derfor riktig nå å foreta en økning - prisstigning og inflasjon tatt i betraktning.

Vedtak:

Styret foreslår derfor å øke fondet til en avsetning fra og med 2025 til kr. 50.000,- årlig.

I tillegg anbefales at renteavkastningen (pt. 3,8%) tillegges fondet - ikke som i dag at renten godskrives den ordinære driften.

Forslag vedtas.

5. Valg

5.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg:

Odd Magnar Heggli

Vedtak:

Valgt som styreleder for 1 år ble: Odd Magnar Heggli

5.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Ingen på valg

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble:

5.3 Varamedlem for 1 år

På valg:

Lars Bruun

Janne-Monica Hasfjord

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble:

Lars Bruun

Janne-Monica Hasfjord

5.4 Valgkomite for 1 år

På valg:

Wenche Kaldahl

Willy Rasmussen

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:

Oddrun Modell

Unni Iversen

Protokoll for Sameiet Bankplassen Namsos

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Odd Magnar Heggli (sign.)	27.03.2025
Sekretær	Janne-Monica Hasfjord (sign.)	27.03.2025
Protokollvitne	Ståle Saur (sign.)	02.04.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bankplassen Namsos

(org. nr. 814 611 922)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på sameiermøtet 18.04.2018. Sist endret på årsmøtet 23.03.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bankplassen Namsos. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 65, bnr. 1056 i Namsos kommune. Seksjon nr. 1 eies av seksjonene 2-28 med 1/27 deler hver.

Sameiets eiendom er på festet grunn, hvor Namsos kommune er bortfester.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Parkering

Alle boligseksjoner med unntak av seksjon 1 disponerer hver sin parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Seksjon 2 disponerer i tillegg 1 ekstra parkeringsplass. Fordeling og merking av plasser er foretatt av utbygger. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret. Midlertidig utleie er betinget av styrets samtykke.

Seksjoner som har fått tildelt handicap p-plass, forplikter seg til å bytte parkeringsplass dersom en annen seksjonseier har dokumentert behov for handicap p-plass. Styret vurderer nødvendigheten for evt. reseksjonering ved bytte av plasser.

All parkering for øvrig skjer på sameiets parkeringsplasser utomhus. Av totalt 13 plasser er 11 avsatt til gjesteparkering og 2 kan leies ut av styret. Styret kan fastsette bruksreglement for disse.

1-4 Boder

Sameiets boder ligger på fellesareal. Fordeling og merking av plasser er foretatt av utbygger og kan ikke endres uten samtykke fra berørte seksjoner.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Sameiet disponerer en leilighet i byggets 1. etasje (seksjon nr. 1) til bruk for innkvartering av gjester til seksjonseierne. Seksjonene 2-28 eier 1/27 andel hver i denne seksjonen.

Styret administrerer utleien og fastsetter bruksregler og døgnleie for leiligheten.

Seksjonseier står ved leie som ansvarlig leietaker og plikter å informere gjesten om gjeldende bruksregler for leiligheten.

Ved mislighold av reglene taper seksjonseier rett til å benytte leiligheten for en periode som fastsettes av styret. Skader som påføres leiligheten skal erstattes av ansvarlig leietaker (seksjonseier).

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall vedta endring av bruksrettens innhold og omfang.

(4) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise og lignende.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) I forbindelse med innglassing av altaner og endring av skillevegger påligger vedlikeholdsansvaret og eventuelle reparasjoner og følgeskader for tiltaket den enkelte seksjonseier.

Det samme gjelder for de som i 3. og 4. etasje foretar takutbygging i forbindelse med innglassing.

Innglassing/endring av skillevegger og takutbygg i strid med vedtatte retningslinjer gir Sameiet rett til å kreve retting og evt. tilbakeføring dersom retting ikke er hensiktsmessig.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader til kabel-tv/internett og utleiebolig (seksjon 1) som fordeles flatt med likt beløp for hver seksjon. Kostnader til drift- og vedlikehold av

parkeringskjeller fordeles mellom sameierne flatt med likt beløp iht hvor mange parkeringsplasser hver sameier disponerer. Kostnader til fjernvarme fordeles etter areal.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) 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. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

2

Dagbok nr. 1462 1952
 Namdal Sørensen & Sørensen

Stempelmerke kr.25,- Grunnseddel.

Den 28. januar 1952 ble av byingeniøren i Namsos som oppmålingsjef
 holdt en kart- og oppmålingsforretning over Fjordgata
 nr. 4 matr.nr. 1056 i Namsos.

Tomtens areal ble oppmålt til 2145,6 kvm.

Denne tomt er av byingeniøren utvist til Fylkesbilene i Nord-Trøndelag
 som herved i henhold til kontrakt av 27/1 1849 mellom magistraten for ladestedet Namsos
 og eierne av Namsos bygrunn samt erklæring av 22. og 26. nov. 1941 fra Jørgen Havig,
 Bertha Hagemann og Marie Lyng, meddeles festeretten til tomten på følgende vilkår:

1. I årlig grunnavgift betaler festeren til eierne av Namsos bygrunn Jørgen Havig, Bertha Hagemann og Marie Lyng eller deres rettsetterfølgere kr. 71,52
 Grunnavgiften kan ikke forhøyes. Avgiften erlegges ukrevet for kalenderåret hvert års første juli.
2. Hver gang tomten eller bygning som er oppført på tomten overgår til ny besidder betales i byksel eller feste 1 — ett — års avgift.
3. Festet er uoppsigelig fra grunneiernes side, men kan av festeren sies opp med 6 — seks — måneders varsel. Festet kan fritt overdras.
4. Til sikkerhet for den årlige avgift og bykselavgift etter punkt 2 har grunneiernes første prioritets panterett i de på tomten stående eller senere oppførte hus og er berettiget til såfremt avgiften ikke betales ved forfall, å sette eiendommen til auksjon uten først å anlegge søksmål. (Jfr. lov om tvangsfullbyrdelse § 109).

Namsos, den 28. januar 1952.

A. Byrkjeflot.
 A. Byrkjeflot.

Bestemmelsene i foranstående grunnseddel vedtas i alle dele av meg som fester.

Steinkjer 27. mai 1952.

A. Byrkjeflot.
 A. Byrkjeflot.

Det attesteres at foranstående underskrift egenhendig er foretatt av
 i vårt nærvær og at han er over 21 år.

N-T FYLKE

20.01.1952

N-T FYLKE

20.01.1952



Rett kopi bekræftes



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Tyr AS
Bjerkhoeltunet AS
7801 NAMSOS

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2012/4346-63	Kjeld Erik Sandbakken	03.12.2015

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Verftsgata 17	Gnr/Bnr:	65/1056
Tiltakshaver:	Verftsgata 17 AS v/ Sten Øien	Adresse:	Postboks 456, 7801 Namsos
Ansvarlig søker:	Tyr AS	Adresse:	Bjerkhoeltunet 1, 7801 Namsos
Tiltakets art:	Leilighetsbygg	Bruksareal:	3 386 m ²

Rammetillatelse er gitt	12.06.13
Igangsettingstillatelse nr.1 er gitt	09.10.13
Igangsettingstillatelse nr.2 er gitt	23.10.13
Igangsettingstillatelse nr.3 er gitt	12.11.13
Igangsettingstillatelse nr.4 er gitt	21.11.13
Igangsettingstillatelse nr.5 er gitt	17.12.13
Igangsettingstillatelse nr.6 er gitt	03.02.14
Endring av tillatelse, ny ansv. søker er gitt	05.11.14
Midl. brukstillatelse 1., 2. og 3. etg er gitt	27.11.14
Midl. brukstillatelse 4. etg er gitt	05.12.14

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra ansvarlig søker Tyr AS den 02.11.15., med følgende vedlegg; søknad om ferdigattest datert 02.11.15, oppdatert gjennomføringsplan datert 02.11.15, avfallsplan og sluttrapport datert 03.12.15.

Ansvarlig søker bekrefter at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer/ justeringer i forhold til tillatelsen og at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ansvarlig søker bekrefter videre at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2012/4346.

Postadresse
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbrandsensgt. 4, Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217101

Kontonr
Bank: 1644 24 28682
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr 942 875 967

Med hilsen
Namsos kommune

Hanne Marthe Breivik
leder byggesak, kart og oppmåling

Kjeld Erik Sandbakken
saksbehandler

Eksterne kopimottakere:

Verftsgata 17 AS v/Credo Eiendom AS - PB 456 7801 NAMSOS

Interne kopimottakere:

Marita Fjær Eiendomsskattekontoret

Kari Å. Vollan Byggesak, kart og oppmåling Namsos



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 1056 Seksjonsnr.: 23

Adresse: Verftsgata 17, 7800 NAMSOS

Referanse: 1706250108

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		2703
Avløp		3705
Renovasjon		6270
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	7717

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest		

Kommentar

OBS; Avgift for forbruk vann-/avløp faktureres av Sameiet Bankplassen Namsos, ta kontakt med dem for mer informasjon. Eiendomsskattetaksten er kr 2 827 000,-.

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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1056	Festenr:	0	Seksjonsnr:	23
Adresse:	Verftsgata 17, 7800 NAMSOS						
Dato:	07.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

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



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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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 17
7800 NAMSOS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad**Telefon:** 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre