



aktiv.

Prestekragevegen 1A, 7802 NAMSØS

**Gullholmstranda - Enebolig med 3
stk. soverom og 2 bad. Kort veg til
skole, barnehager og idrettsanlegg**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 250 000,-
Omkostn.: Kr 57 600,-
Total ink omk.: Kr 2 307 600,-
Årlig festeavgift: Kr 1 006,-
Selger: Guri Olson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 81/81 kvm
Tomtstr.: 407 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1706250055

Enebolig 3 stk. soverom Pent kjøkken Nært skole og barnehager

Velkommen til Prestekragvegen 1A

Enebolig beliggende i familievennlige omgivelser på Gullholmstranda. Gangavstand til barnehager, skole, badeplass, idrettsanlegg og sentrum.

Enebolig med 3 stk. soverom og 2 bad.

Noen oppgraderinger:

2005 - Utført tiltak på bad/vaskerom.
2012 - Montert luft til luft varmepumpe.
2013 - Montert ny ytterdør.
2015 - Montert ny balkongdør.
2017 - Montert ny kjøkkeninnredning.
2017 - Lagt nytt gulv på stue og kjøkken.
2021 - Utskiftninger av vinduer.
2021 - Montert ny bordkledning på vegg mot vest.
2025 - Lagt nytt gulv i vindfang.

Dette er en lettstelt enebolig for en liten familie.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Tinglyst festekontrakt	80
Opplysninger fra grunneier	85
Tegninger mottatt fra kommunen	87
Ferdigattest	96
Midlertidig brukstillatelse	97
Kommunale avgifter	98
Matrikkelkart og -rapport	99
Situasjonskart	107
Reguleringskart	110
Reguleringsbestemmelser	111
Budskjema	119

Prestekragevegen 1A

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 47 m²

2. etasje

BRA-i: 34 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m²

Ikke målbare arealer

Boligens loft

GUA (gulvareal) 44 m².

BRA (målbart areal) 34 m².

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 10 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

407 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Namsos kommune

Årlig festeavgift: kr. 1.006,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2032

Festekontrakten utløper 01.01.2080

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

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

Andel i internt fellesareal er 50,6 kvm. eksternt fellesareal er 140 kvm. Andelene er inkl. i det arealet det beregnes festeavgift for.

Festeavgift er inkludert i kommunale avgifter.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 006

Beliggenhet

Enebolig beliggende i familievennlige omgivelser på Gullholmstranda. Gangavstand til barnehager, skole, badeplass, idrettsanlegg og sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 0.6 km

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 0.9 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.8 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.3 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 3.7 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 4.1 km

Olav Duun videregående skole 4.8 km

Skolekrets

Vestbyen

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det er overflateslitasje, spesielt gjelder dette rekkverk.

Balkongbord inn mot vestvegg mangler.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører:

Vinduer Oppsummering:

Det registreres at utvendig omramming rundt enkelte vinduer er ført ned til beslag. Noe som vil bidra til uønsket fuktopptrekk i endevind på kledningen / redusert levetid.

Anbefalte tiltak:

Tiltak på omramming og beslag må utføres for best mulig levetid på den ytre kledningen.

Vinduer og dører:

Dører Oppsummering:

Det registreres en liten utetthet mellom tettelisten og dørkarm på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak:

Avviket bør lukkes for å unngå kaldtrekk.

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres stedvis råteskader i trekledningen.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Det er partier med løs/flasket maling og sopp i overflater. Kledning mot vest mangler overflatebehandling.

Avstand fra kledning ned til terrenget er i enkelte områder liten. Bidrar til økt fuktbelastning / redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Takrenner er ikke rengjort i senere tid. Det er ikke god avrenning til taknedløp. Pga. alder er gjenværende brukstid høyst usikker.

Anbefalte tiltak:

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

Takrenner må rengjøres for å sikre god avrenning til taknedløp.

Taktekking

Oppsummering:

Ikke inspisert fra tak pga. manglende stige.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det er svertesopp i tak/gesimskasser. Vindskier mot vest mangler overflatebehandling.

Anbefalte tiltak:

En grundig gjennomgang anbefales for full visshet rundt tilstand ved fjerning av mose på taket.

Vindskier og gesimskasser bør rengjøres og overflatebehandles.

Råte i vindskibord på takutstikk foran balkongdør må skiftes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak:

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kontroll av pipehatt fra tak bør utføres for full visshet rundt tilstand.

Trapp

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

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

Stoppekran er plassert ved bereder under trapp.

Det er treghet, stoppekran er tung å betjene.

Anbefalte tiltak:

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

Ny stoppekran bør monteres for god funksjon / enkel betjening.

Varmesentral

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Det er tegn til korrosjon ved tilkobling av rør i bereder.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilstrekkelig tilluft og ventileringen av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

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

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er kun fremlagt sluttkontroll for installasjon av ny strømmåler i 2018. TG 3 på anlegget settes på grunnlag av selgers egenerklæring / utført egeninnsats jmf refereansenivå.

Utbedringskostnader er avsatt for en utvidet el-kontroll. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak:

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er motfall på gulv fra døråpning, innover i rommet. Fall under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere pga. fast bunnramme på dusjkabinett.

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

Det registreres riss / sprekker i flisfuger å flis på gulv.

Anbefalte tiltak overflater:

Pga. avvik / skader i gulv må en oppgradering påregnes. I den forbindelse må det etableres tilfredsstillende fall på gulvet inn mot innredning og sluk.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Bruken av dusjkabinett med tette vegger må videreføres.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

Det er ikke etablert røykvarslere på loft.

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år. Produsert i 2013.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 02.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vegger og tak. Ikke gjort noe på gulv på vaskerom/bad.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: La opp to nye kurser til kjøkken i forbindelse med oppgradering av kjøkken
Arbeid utført av: Nte

Pkt. 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei

Innhold

1. etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom.

Loft:

Gang, bad/wc, 3 soverom.

Standard

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Stue: Laminat på gulv, malt panel og malt tapet på vegger. Smartpanel i himling.

Vedovn, varmepumpe og gulvvarme. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, tapet på vegger og laminatplater på vegg over benk.

Smartpanel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Smartpanel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.

Loft

Gang: Laminat på gulv og strietapet på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Belegg på gulv og belegg på vegger. Malt panel i himling. Reflektorovn. Utstyrt med servantskap, badekar og wc.

Soverom 1: Laminat på gulv og strietapet på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Soverom 3: Belegg på gulv, malt panel og strietapet på vegger. Malt panel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/
Frode Kvaløsæter, datert 02.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt
byggningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2005 - Utført tiltak på bad/vaskerom.
2012 - Montert luft til luft varmepumpe.
2013 - Montert ny ytterdør.
2015 - Montert ny balkongdør.
2017 - Montert ny kjøkkeninnredning.
2017 - Lagt nytt gulv på stue og kjøkken.
2021 - Utskiftninger av vinduer.
2021 - Montert ny bordkledning på vegg mot vest.
2025 - Lagt nytt gulv i vindfang.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt - Altibox.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Forsikringsselskap

Frende

Polisenummer

6745781

Diverse

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

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 250 000

Kommunale avgifter

Kr 22 667

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 682 383

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 729 531

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 1, festenummer 394 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 04.10.2021:
- Sotluke er montert for nært brennbart materiale. Sotlukestein anbefales. (Gjelder kun element skorstein).

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2025. (med forbehold om endringer)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/14/1/394:

13.04.1989 - Dokumentnr: 2714 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 275

Tomteverdi: NOK 70 965

Best. ang. vei,vann etc. samt best.ang. lån bl.a. i

Husbanken.Forkjøpsrett for bortfester for ubebygd tomt.

Forbud mot enhver form for næringsvirksomhet.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2025 - Dokumentnr: 636736 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

21.10.1988 - Dokumentnr: 8094 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 2714 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:14 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 259117 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:14 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.09.1989.

Følgende er anmerket i ferdigattesten:

- Utvendig beis.
- Montere husnummerskilt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.1989.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene.

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

kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

Privat vei. Selve svingen inn til eiendommen er på privat veg. Det er 7 husstander som benytter denne vegen fra 1A-G. Selger opplyser at hun sist vinter betalte ca. 400,- for sin andel av brøyting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Guldholmstrand/Guldvik, Etappe II datert 05.11.1985 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

57 600 (Omkostninger totalt)

73 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 307 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 323 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 326 300 (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 57 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 750 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf - EFKT #563389: Prestekragevegen 1A
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

11.06.2025







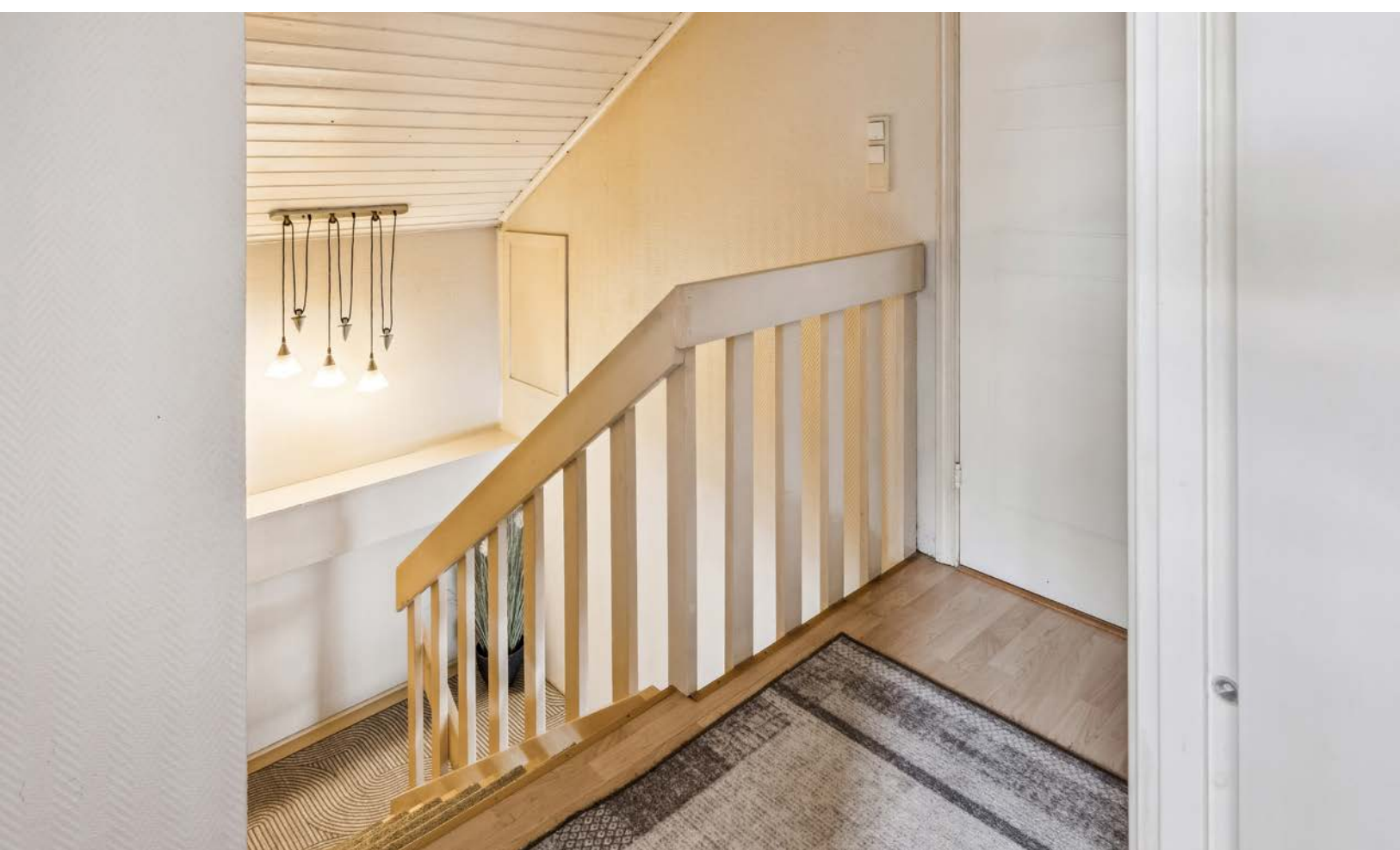


















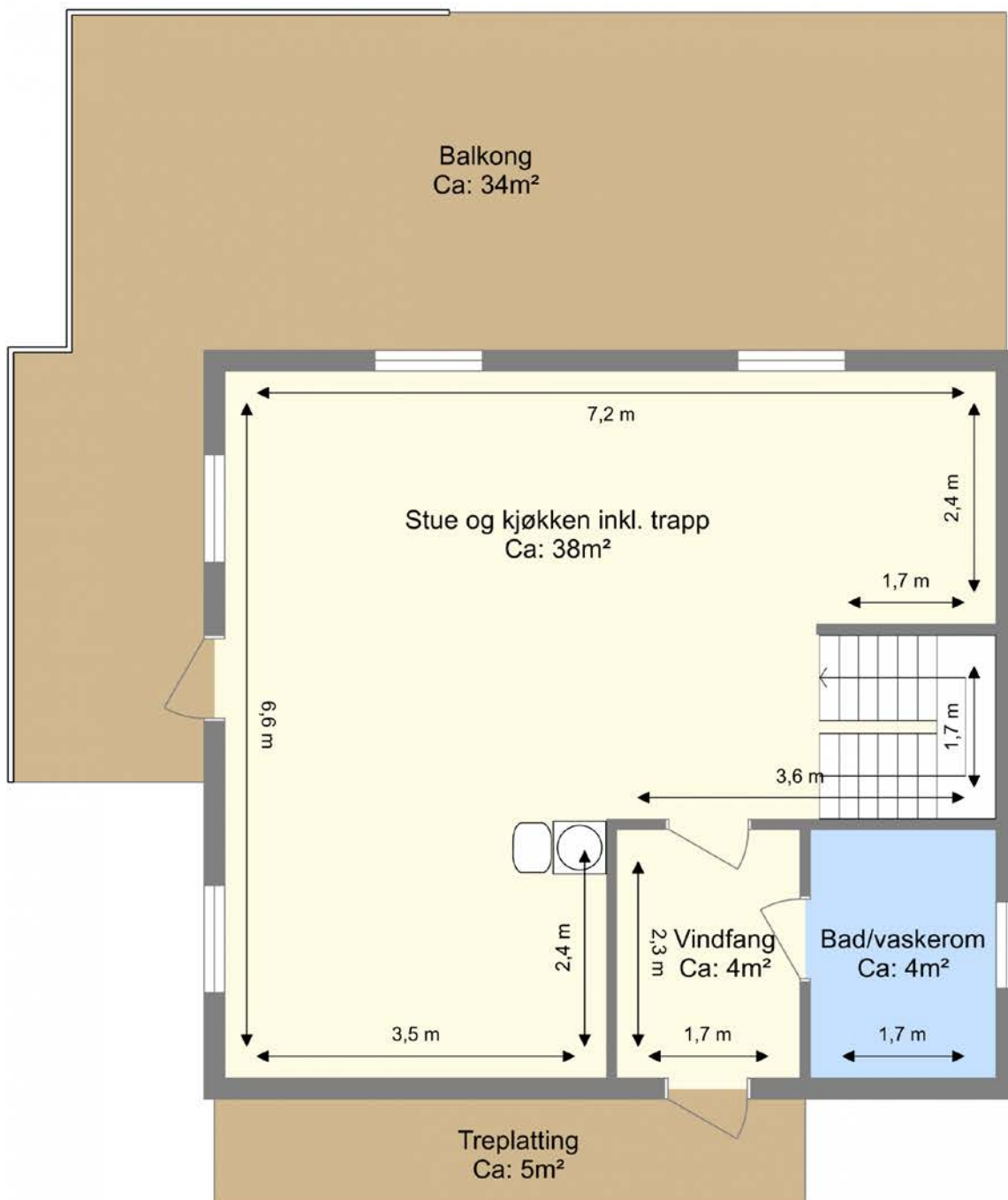






Prestekragevegen 1A

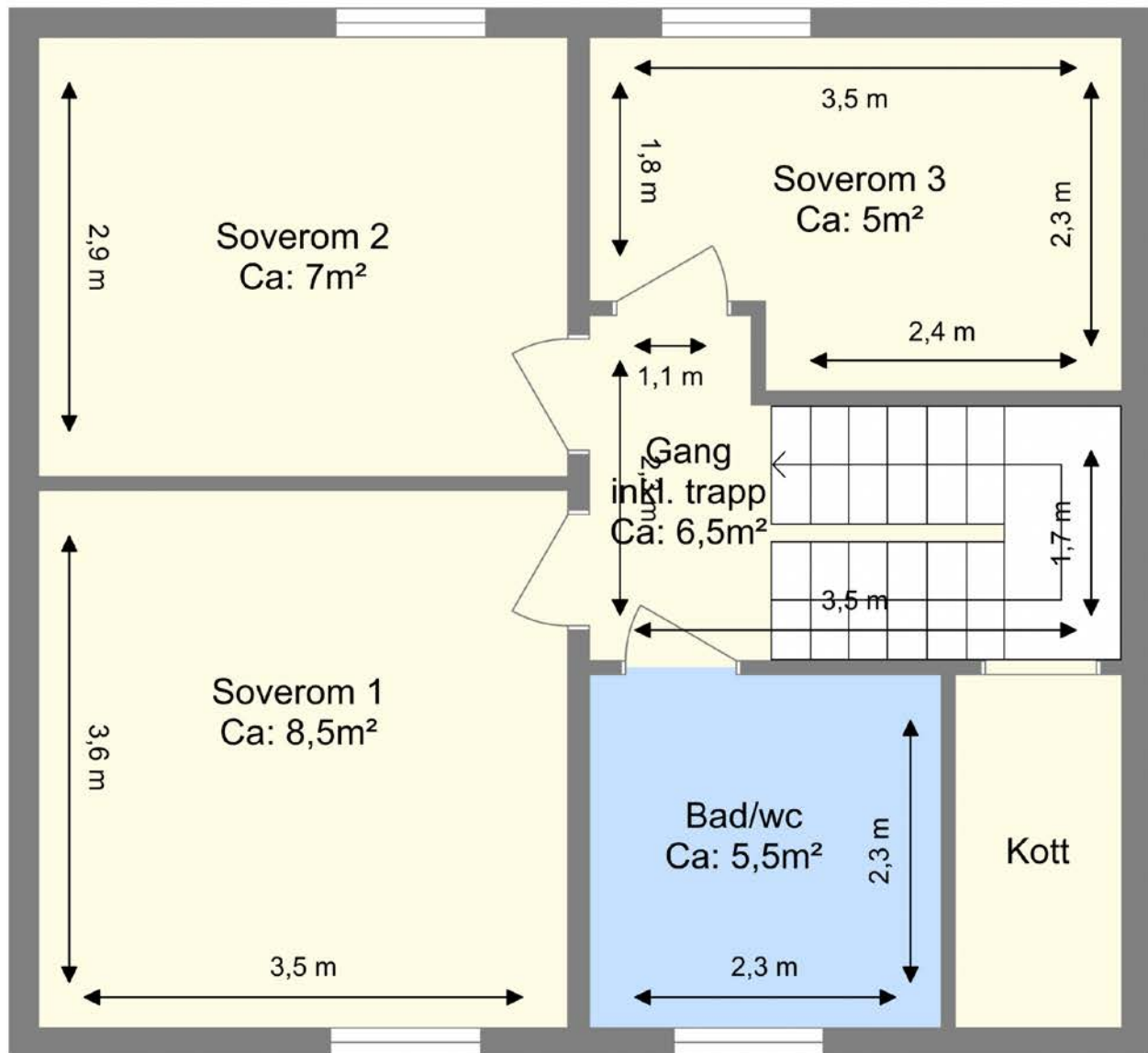
1. Etasje



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

Prestekragevegen 1A

2. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Prestekragevegen 1A 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 81 m²

BRA-i: 81 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/31812>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er kun fremlagt sluttkontroll for installasjon av ny strømmåler i 2018. TG 3 på anlegget settes på grunnlag av selgers egenerklæring / utført egeninnsats jmf refereansenivå.

Utbedringskostnader er avsatt for en utvidet el-kontroll. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er motfall på gulv fra døråpning, innover i rommet. Fall under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere pga. fast bunnramme på dusjkabinett.

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

Det registreres riss / sprekker i flisfuger å flis på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Pga. avvik / skader i gulv må en oppgradering påregnes. I den forbindelse må det etableres tilfredsstillende fall på gulvet inn mot innredning og sluk.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Bruken av dusjkabinett med tette vegger må videreføres.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det er overflateslitasje, spesielt gjelder dette rekkverk.

Balkongbord inn mot vestvegg mangler.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres at utvendig omramming rundt enkelte vinduer er ført ned til beslag. Noe som vil bidra til uønsket fuktopptrekk i endeved på kledningen / redusert levetid.

Anbefalte tiltak

Tiltak på omramming og beslag må utføres for best mulig levetid på den ytre kledningen.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Det registreres en liten utetthet mellom tettelisten og dørkarm på hovedytterdør.

Anbefalte tiltak

Avviket bør lukkes for å unngå kaldtrekk.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledningen.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Det er partier med løs/flasket maling og sopp i overflater. Kledning mot vest mangler overflatebehandling.

Avstand fra kledning ned til terrenget er i enkelte områder liten. Bidrar til økt fuktbelastning / redusert levetid på kledningen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner er ikke rengjort i senere tid. Det er ikke god avrenning til taknedløp. Pga. alder er gjenværende brukstid høyst usikker.

Anbefalte tiltak

En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takrenner må rengjøres for å sikre god avrenning til taknedløp.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert fra tak pga. manglende stige.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det er svertesopp i tak/gesimskasser. Vindskier mot vest mangler overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

En grundig gjennomgang anbefales for full visshet rundt tilstand ved fjerning av mose på taket.

Vindskier og gesimskasser bør rengjøres og overflatebehandles.

Råte i vindskibord på takutstikk foran balkongdør må skiftes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kontroll av pipehatt fra tak bør utføres for full visshet rundt tilstand.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

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

Stoppekran er plassert ved bereder under trapp.

Det er treghet, stoppekran er tung å betjene.

Anbefalte tiltak

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

Ny stoppekran bør monteres for god funksjon / enkel betjening.

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er tegn til korrosjon ved tilkobling av rør i bereder.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilstrekkelig tilluft og ventileringen av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarslere på loft.
Brannslukningsapparat eldre enn 10 år. Produsert i 2013.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.6.2025

Rapportdato
10.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Guri Olson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Prestekragevegen 1A, 7802 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	1	Festenr:	394
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1989 - Matrikelrapport						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Utført tiltak på bad/vaskerom.	Nei
2012	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2013	Montert ny ytterdør.	Nei
2015	Montert ny balkongdør.	Nei
2017	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2017	Lagt nytt gulv på stue og kjøkken.	Nei
2021	Utskiftinger av vinduer.	Nei
2021	Montert ny bordkledning på vegg mot vest.	Nei
2025	Lagt nytt gulv i vindfang.	Nei

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)
1. etasje	47	47	0	0	39
Loft	34	34	0	0	0
Totalt m²	81	81	0	0	39

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	44	34	10
Totalt m²	44	34	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Vindfang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.	
Loft	34	34	0	Gang, 3 soverom og bad/wc.	
Totalt m²	81	81	0		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate på mark. Det er stedvis synlig grunnmursplast klemt med topplister på grunnmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark omkranset av ringmur i lecastein.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen symptomer på skader i kontrollerbare deler av muren.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert markterrasser i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i søyler og fundament.	
Det er overflateslitasje, spesielt gjelder dette rekkverk.	
Balkongbord inn mot vestvegg mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer skiftet i 2021.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres at utvendig omramming rundt enkelte vinduer er ført ned til beslag. Noe som vil bidra til uønsket fuktopptrekk i endevend på kledningen / redusert levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på omramming og beslag må utføres for best mulig levetid på den ytre kledningen.	

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse
Ytterdør og terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør skiftet i 2013, balkongdør skiftet i 2015.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres en liten utetthet mellom tettelister og dørkarm på hovedytterdør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avviket bør lukkes for å unngå kald trekk.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vegg mot vest fikk ny kledning i 2021.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i trekledningen.	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Det er partier med løs/flasset maling og sopp i overflater. Kledning mot vest mangler overflatebehandling.	
Avstand fra kledning ned til terrenget er i enkelte områder liten. Bidrar til økt fuktbelastning / redusert levetid på kledningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det er etablert kott i knevegg bak bad.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker i innvendig panel ved gjennomføring til kloakklufting på kott. Avviket vurderes å være gamle forhold.	

TG-1

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner er ikke rengjort i senere tid. Det er ikke god avrenning til taknedløp. Pga. alder er gjenværende brukstid høyst usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	
Takrenner må rengjøres for å sikre god avrenning til taknedløp.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).	

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Taket er tekket med betontakstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Ikke inspisert fra tak pga. manglende stige.	
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Det er svertesopp i tak/gesimskasser. Vindskier mot vest mangler overflatebehandling.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En grundig gjennomgang anbefales for full visshet rundt tilstand ved fjerning av mose på taket.

Vindskier og gesimskasser bør rengjøres og overflatebehandles.

Råte i vindskibord på takutstikk foran balkongdør må skiftes.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Gulv i 1.etg er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe Element

Det er etablert en elementpipe innvendig pusset.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn på stue.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	
Kontroll av pipehatt fra tak bør utføres for full visshet rundt tilstand.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Ingen symptomer på skader utover mindre bruksmerker / fargeforskjeller i skapdører over avtrekksvifte.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert røykvarslere på loft. Brannslukningsapparat eldre enn 10 år. Produsert i 2013.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert ved bereder under trapp. Det er treghet, stoppekran er tung å betjene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Ny stoppekran bør monteres for god funksjon / enkel betjening.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og automatsikringer. Det har blitt montert automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har blitt montert 3 automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er kun fremlagt sluttkontroll for installasjon av ny strømmåler i 2018. TG 3 på anlegget settes på grunnlag av selgers egenerklæring / utført egeninnsats jmf refereansenivå. Utbedringskostnader er avsatt for en utvidet el-kontroll. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.20 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe installert i 2012.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent år for service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1989

Størrelse	
Ca: 200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er tegn til korrosjon ved tilkobling av rør i bereder.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert først på 2000-tallet, eksakt år er ukjent. Det ble under oppgraderingen montert våtromsplater, ny innredning og ny innvendig himling.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Det er motfall på gulv fra døråpning, innover i rommet. Fall under dusjkabinett var ikke mulig å kontrollere pga. fast bunnramme på dusjkabinett. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger å flis på gulv.	
Anbefalte tiltak overflater	
Pga. avvik / skader i gulv må en oppgradering påregnes. I den forbindelse må det etableres tilfredsstillende fall på gulvet inn mot innredning og sluk.	
Utbedringskostnader overflater	
50 000 - 150 000	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	
Bruken av dusjkabinett med tette vegger må videreføres.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett 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 montert elektrisk vifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Rommet mangler tilstrekkelig tilluft og ventileringen av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Bad/wc

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Det gjøres oppmerksom på gjenstående arbeid / listverk på loft. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av avviket, men det blir orientert om forholdet.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250055	

Selger 1 navn
Guri Olson

Gateadresse	
Prestekragevegen 1A	

Poststed	Postnr
NAMSOS	7802

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

30

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Frende

Polise/avtalnr.

6745781

Document reference: 1706250055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vegger og tak . Ikke gjort noe på gulv på vaskerom/bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

La opp to nye kurser til kjøkken i forbindelse med oppgradering av kjøkken

Arbeid utført av

Nie

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1706250055

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250055

Tilleggs kommentar

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: 1706250055

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Guri Olson	4ee2fa67f1dae345ecf193c 37b39226751c4f6a1	05.06.2025 15:52:48 UTC	Signer authenticated by One time code

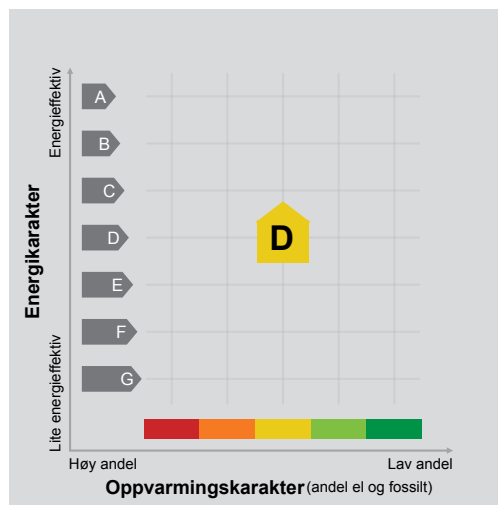
Document reference: 1706250055

- 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	Prestekragevegen 1A
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	394
Bygningsnummer	10817609
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129824
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1989
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 81
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Prestekragevegen 1A - Nabolaget Gullvika - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gullholmstranda Linje 609, 782	2 min 0.2 km
Namsos lufthavn	13 min

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	16 min 1.3 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	8 min 3.7 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	9 min 4.1 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	12 min 4.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

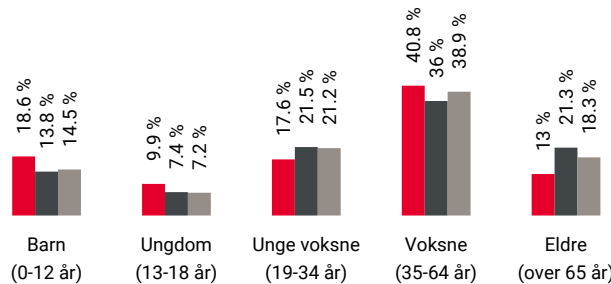
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 0.6 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ... 41 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord	5 min 2.2 km
Coop Extra Verftsgata	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Gulholmstranda balløkke	7 min
	Ballspill	0.6 km
	Vestbyen skole ballbinge	17 min
	Ballspill	1.4 km
	Care Namsos	8 min
	Træn Namsos	8 min

Boligmasse



77% enebolig
17% rekkehus
6% annet

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

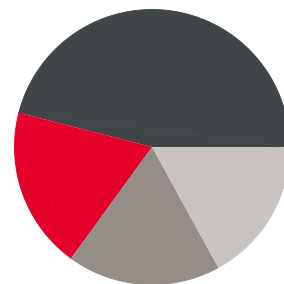
5 min



Apotek 1 Namsos

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



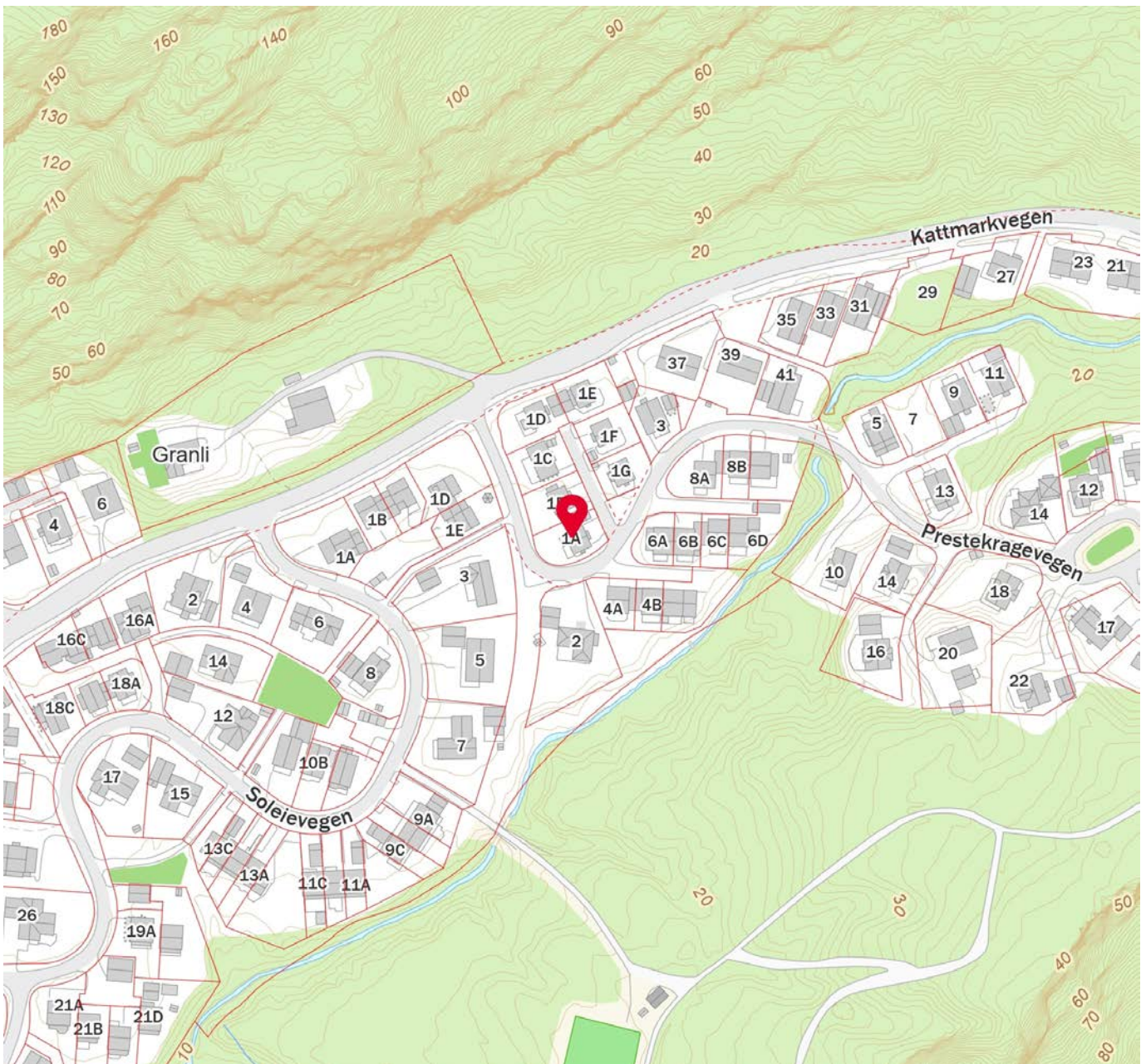
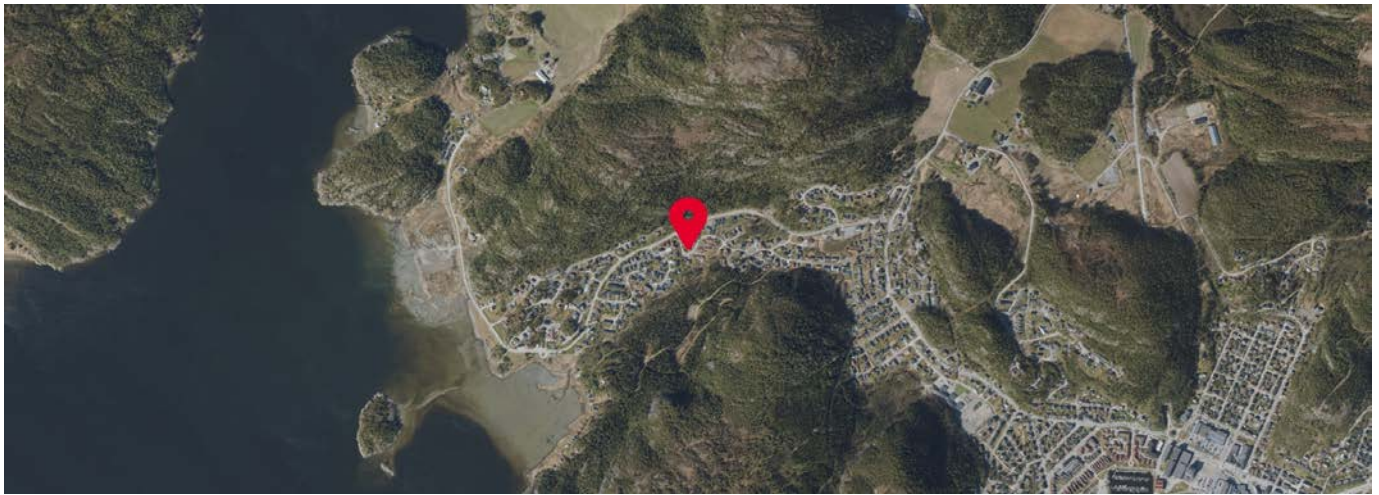
0%

45%

Gullvika
 Namsos
 Norge

Sivilstand

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



FESTEKONTRAKT

1703
NAMSOS

A/S Namsos Tomteselskap, nedenfor kalt bortfesteren, bortfester herved på vegne av Namsos kommune en parsell nevnt tomt nr. 1 av boligfelt Guldholmstrand, 2. utbyggingsetappe, gnr. 14, bnr. 1 i Namsos til
Unni Børgesen
Jan Ove Gullstad

-----personnr.:-----

nedenfor kalt festeren.

Parsellen er ved oppmåling gitt betegnelsen gnr: 14, bnr. 1, fester. 394,15.

Parsellen er oppmålt til 407,9 m² netto.

Med parsellen medfølger dessuten festeretten av ideell 1/7 av internt felles trafikk- og garasjeområde.

Andel av eksternt fellesareal så som parkeringsareal, veger, lekeplasser og friareal innenfor utbyggingsområdet kommer dessuten i tillegg og utgjør 140 m².

Parsellen skal benyttes til boligtomt.



Doknr. 2714 Tingyst 13.04.1989 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Feste skjer på følgende vilkår:

1. Festeren er forpliktet til å inngå kontrakt med Systemhus Steinkjer heretter kalt utbyggeren, om kjøp av hus/bolig prosjektert for tomt nr. 1, Prestekragev. 1 A.

Kontrakten mellom festeren og utbyggeren er selgeren uvedkommende og eventuelle tvistspørsmål vedrørende bebyggelsen og leveringsbestemmelserne må løses uten selgerens medvirkning.

2. Beregning av andel opparbeidelseskostnad og festeavgift.

- a. Arealavhengige kostnader:

Netto tomteareal	407,9	m ² a kr. 40,-	= kr. 16.316,-
Internt fellesareal	50,6	" " " 40,-	= " 2.024,-

- b. Fast 1 tomteenhet

Foreløpig innfestingssum beregnet pr. 15.03.88	kr. 70.965,-
	=====

Fra beregningsdato, 15.03.88 til betaling skjer tilkommer kapital-kostnader a 15% p.a.

Innfestingssummen som består av andel opparbeidelseskostnader er foreløpig beregnet og blir å fastsette endelig ved regnskapsavslutningen for feltet.

- c. Festeavgift.

Festeavgiften er beregnet til kr. 0,46 pr. m² pr. år netto tomt med tillegg av internt og eksternt fellesareal, tilsammen
kr. 275,30 årlig festeavgift.

- d. Regulering av festeavgiften.

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

DAGEOKFOT

12. APR 89 2714

SORENSK JIVEREN I
NANDAL

STATENS KARTVERK



Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om adgangen til reguleringen og/eller hva den nye avgiften skal være, avgjøres dette ved voldgift av en nemnd på 3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner en, og Sorenskriveren i Namdal den tredje, og hver av partene, festeren og bortfesteren, bærer halvparten av omkostningene ved voldgiften.

3. Betaling av innfestingssum (cpperbeidelseskostnader).

- a. Innfestingssum, (cpperbeidelseskostnader) skal betales direkte til utbyggeren, som har forskuttert kostnadene til tomteselskapet.
- b. Av den til enhver tid ubetalte del av innfestingssummen betaler festeren kapitalkostnader fra 15.03.88 til betaling skjer. Fra 15.03.88 til settes rentefot til 15% p.a.
- c. I tillegg til innfestingssummen betaler festeren alle utgifter i forbindelse med tomtfestet, som oppmålingsgebyr, dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Nevnte omkostninger samt evt. rentetillegg betales direkte til utbyggeren som har forskuttert kostnadene til tomteselskapet. Endelig sluttoppgjør blir å foreta direkte mellom bortfester og fester etter regnskapsavslutningen for feltet.
- d. Ved bortfeste garanteres tomta fri for andre pengeheftelser enn de som er hjemlet i denne kontrakt.

4. Betaling av festeavgiften.

Festeavgiften betales forskuddsvis den 2. januar hvert år ukrevet til Namsos kommune eller den kommunen bemyndiger, første gang 2. januar 1989.

5. Avgifter.

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

6. Øvrige festebetingelser.

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

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

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

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



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

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

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

7. Tekniske anlegg.

Offentlige anlegg for veg, vann og kloakk samt kabelanlegg for framtidig gatebelysning opparbeides av bortfesteren etter vedtatte planer. Likeledes opparbeides felles avkjørsler i h.h.t. opprinnelig reguleringsplan, (men untatt garasje/parkeringsarealene) samt stikkledninger fram til hovedvegkant. Omkostninger for nevnte anlegg er inkludert i innfestingssummen.

Stikkledninger og ledninger forøvrig, tomt for garasjer på fellesareal, og/eller adkomst inn til den enkelte tomt som ikke er tatt med ved opparbeidelsen av feltet opparbeides av den enkelte tomtefester/evnt. av utbyggeren. Tomtefestere innenfor samme gruppe er forpliktet til å delta i samarbeid om etablering og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Etter utført arbeid plikter festeren å sette opparbeidete veger og ledninger i samme stand som før.

Veg- og ledningsplan er utlagt ved Ingeniørvesenets kontor.

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

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

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

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

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



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

8. Offentlige og private ledninger.

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

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

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

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

9. Gjerde.

Bortfesteren er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

10. Vedtekter.

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

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

11. Byggefrist.

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

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



12. Begrenset disposisjonsrett.

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

13. Disponering av tomta.

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

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

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

Namsos, den 10. april 1989

Namsos kommune
Namsos kommune
Dagmar Solberg
ordfører

Jan-Ole Gukstød
Lars Bragerman
Fester

A/S Namsos Tomteselskap
Truls Hestø Gullne Eddan
Bortfester

VISER AT NÆRVÆRENDE GJEN-
PART ER IDENTISK MED ORIGINALEN.

SPAREBANKEN MOTNØRGE



Namsos Kommune v/May-Britt Løkkemo

Vår referanse:
1706250055

Vår saksbehandler:
Trine C. Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
05.06.2025

**Salg av Prestekragevegen 1A, 7802 Namsos,
gnr. 14, bnr. 1, fnr. 394 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Eier: Guri Olson**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1 006,- kroner Forfallsdato: 12 ganger i året
ifbm fakturering av kommunale avgifter

Neste avtalte regulering: 01.01.2032

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01.01.2022

Avtalt utløp av festekontrakten: 01.01.2080

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne 1 ht tomtefestkontrakt kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? 1a kontakt med grunneier

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Andel i internt felles er 50,6 m², eksternt fellesareal er 140 m². Andelen er inkl. i det arealet det beregnes festeavgift for.

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

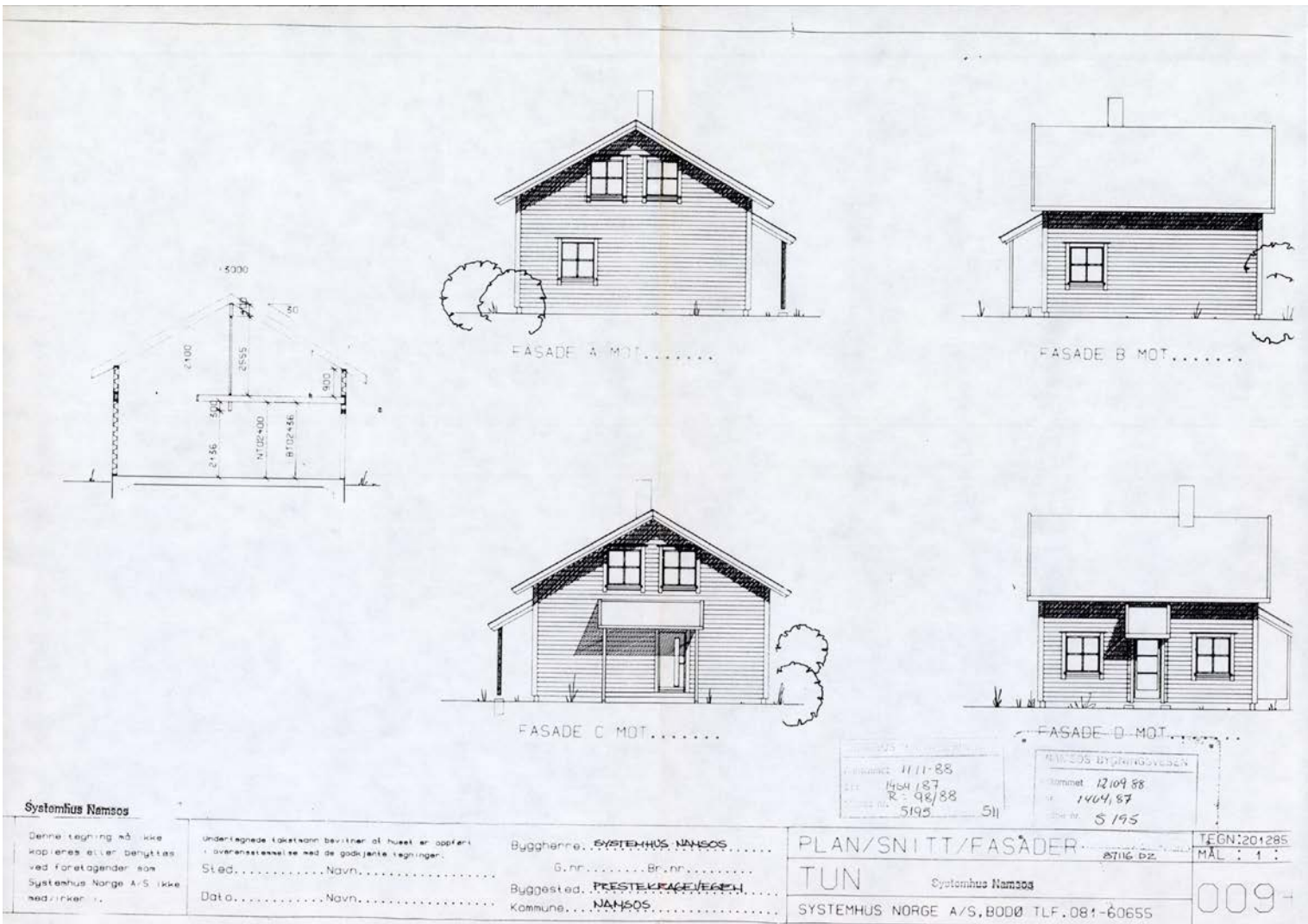
Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no



Systemhus Namsos

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medrinder.

Undertegnede taketavnen bevirker at huset er oppført i overensstemmelse med de godkjente tegninger.

Sted.....Navn.....
 Dat.....Navn.....

Buggerne.....SYSTEMHUS NANSOS.....

Gvnr.....Brnr.....

Buggested.....PRESTEKRAVEVEGEN.....
 Kommune.....NANSOS.....

PLAN/SNITT/FASADER

TUN

Systemhus Namsos

SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF. 081-60655

Systemhus Namsos Bygningsselskap

Prosjekt 11/1-88

Bygget 12/09/88

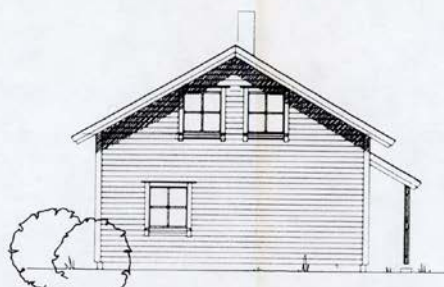
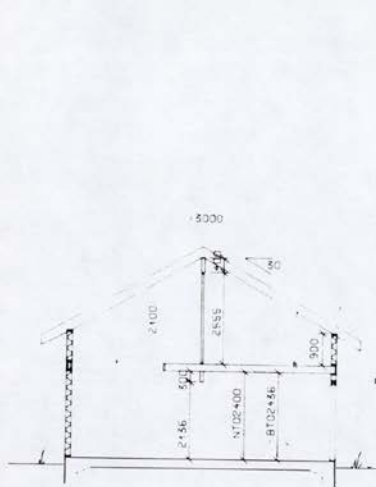
1404/87

5195

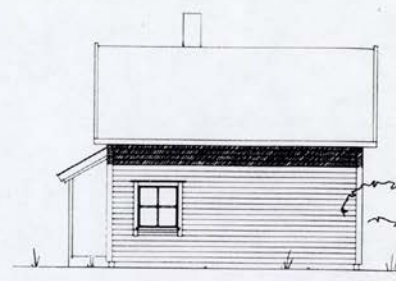
TEGN:201285

MAL: 1

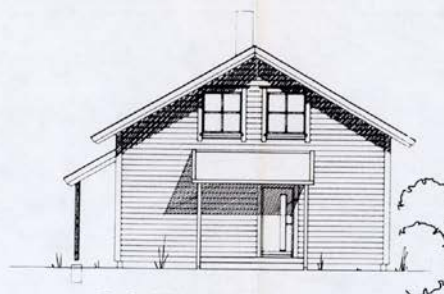
0094



FASADE A MOT.....



FASADE B MOT.....



FASADE C MOT.....



FASADE D MOT.....

Systemhus Namsos

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Systemhus Norge A/S ikke medvirker i.

Undertegnede lokationsbestemmer at huset er opført i overensstemmelse med de godkendte tegninger.

Sted.....Navn.....
 Byggested.....Navn.....
 Kommune.....

Byggherre.....
 G.nr.....Br.nr.....
 Byggested.....
 Kommune.....

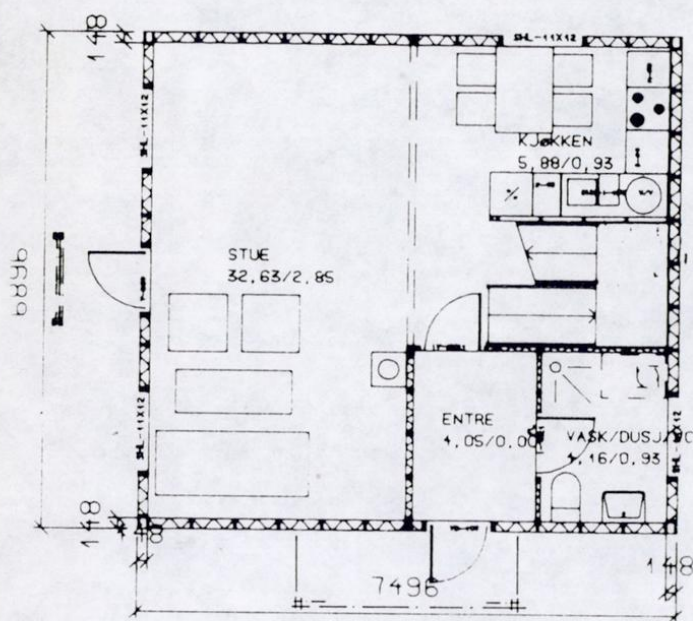
PLAN/SNITT/FASADER
 TUN

SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF. 081-60655

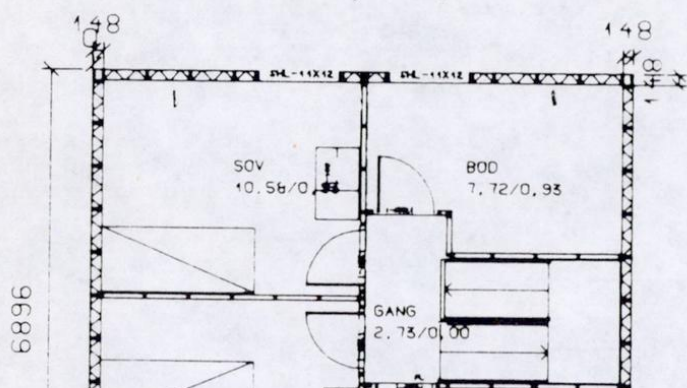
TEGN:201285
 MÅL: 1:1

009+

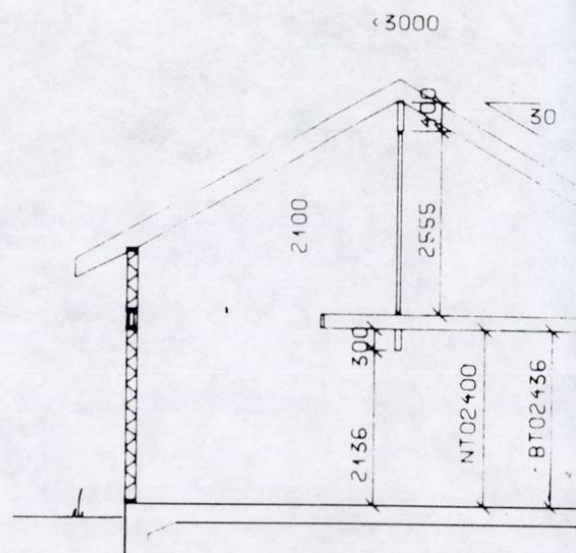
A

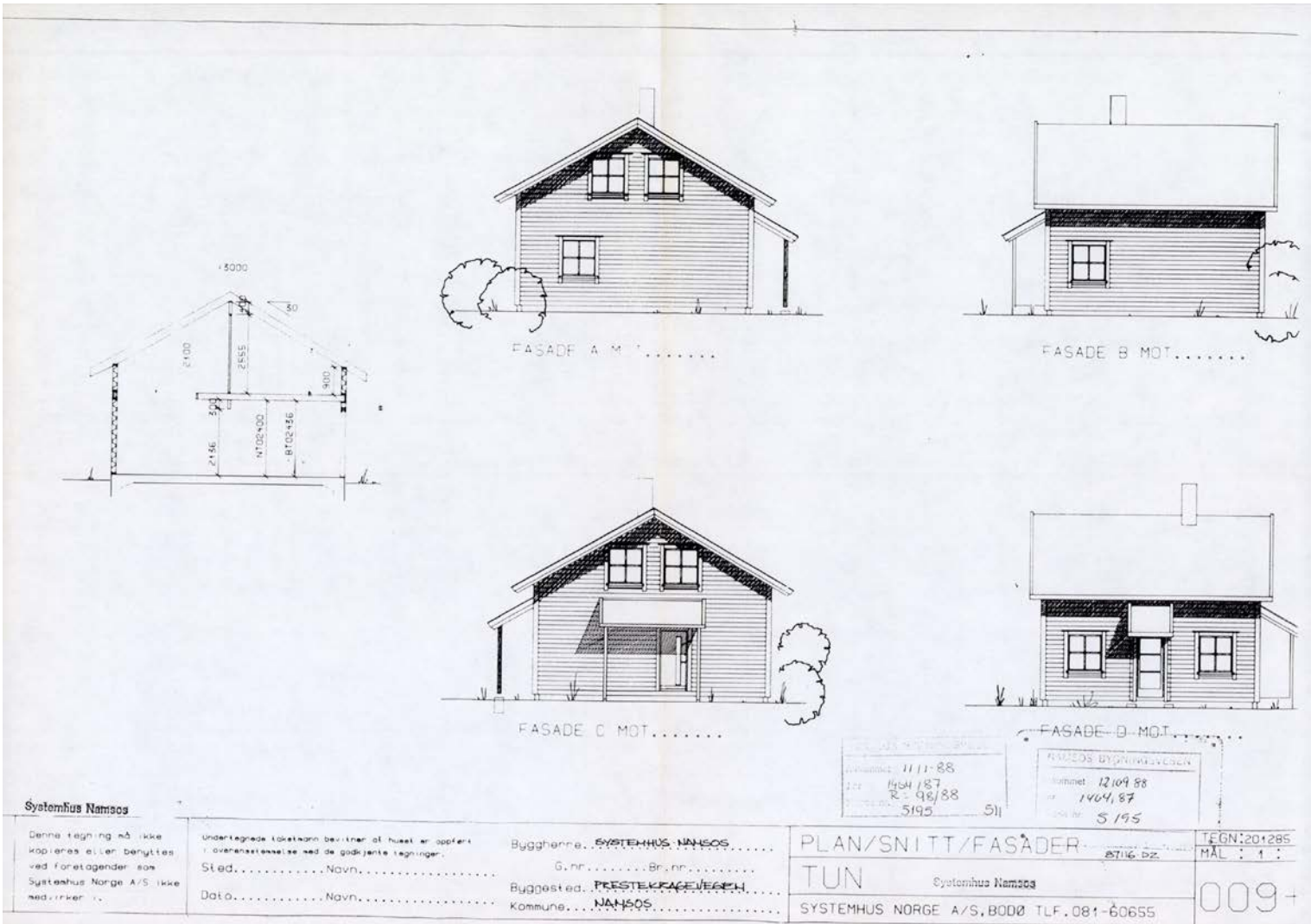


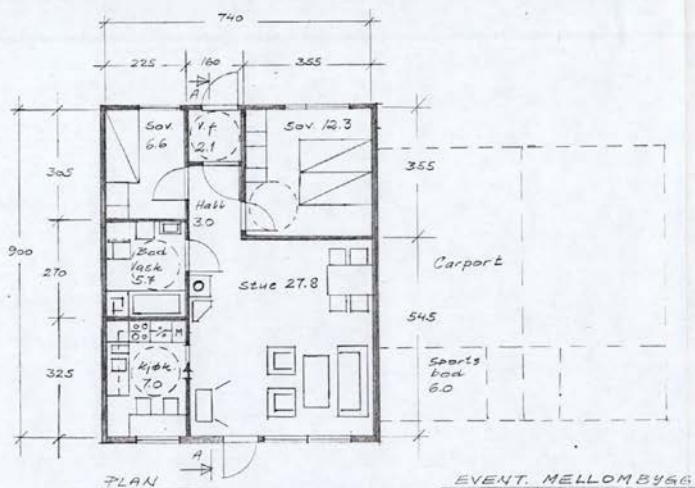
B



D

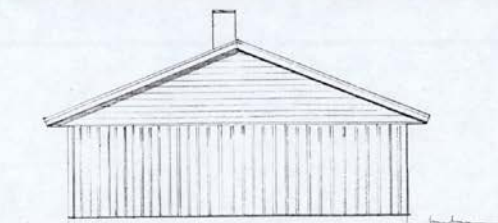




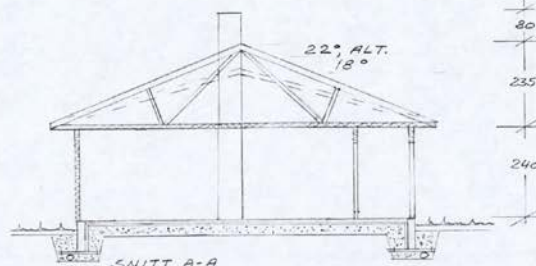


PLAN

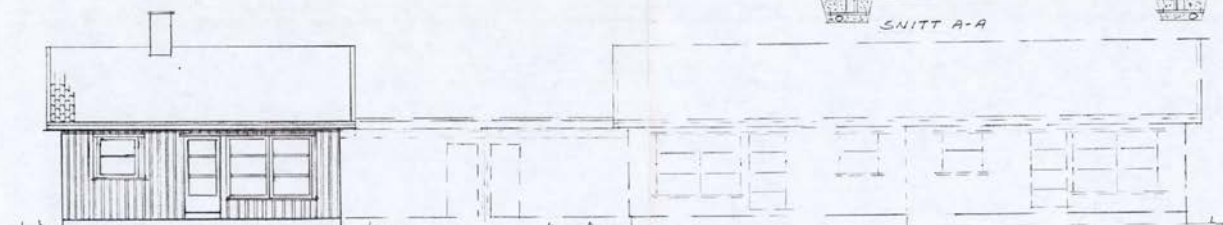
EVENT. NELLOM BYGG



GAVLFASADE

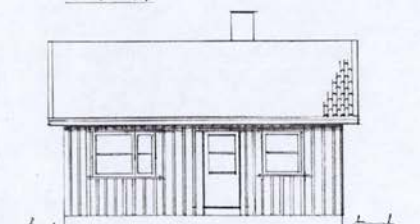


SNITT A-A



FRONT

EVENT. SAMMENBYGGING.

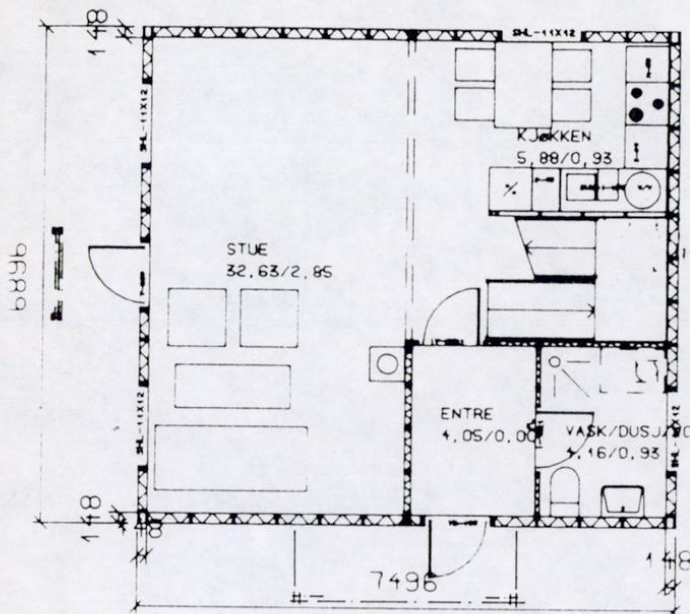


ADKOMETSIDEN

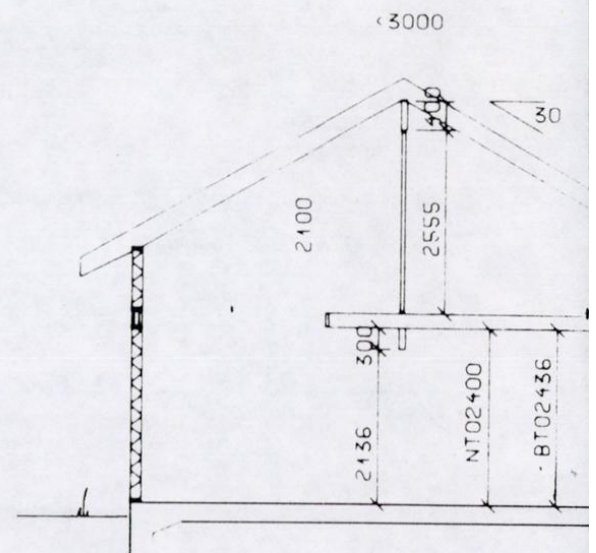
LIVSLØPSBOLIG, 67 M ² BA	23.09.87. ØS
PLAN, SNITT OG FASADER	Målest. 1:100

PLAN 1. ETG.

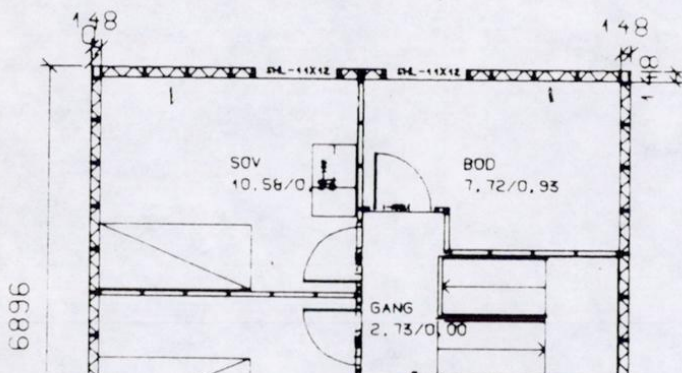
A



B



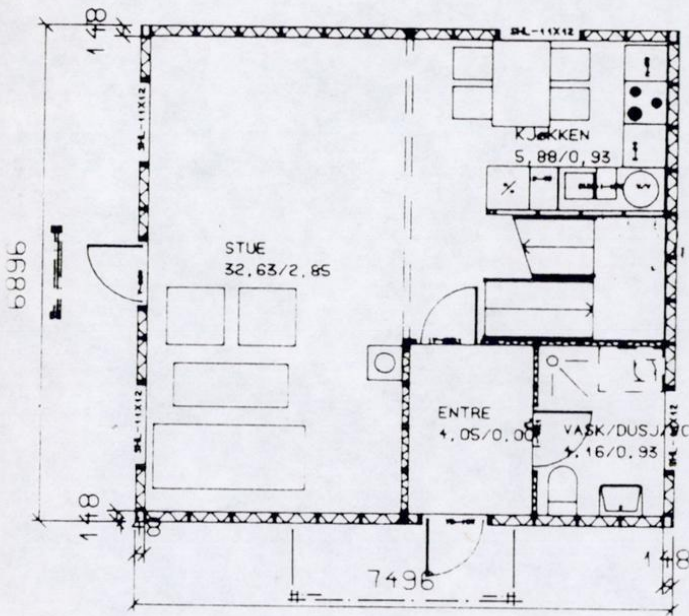
A



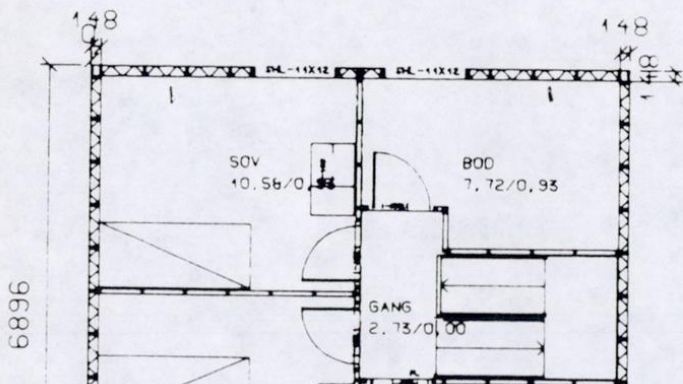
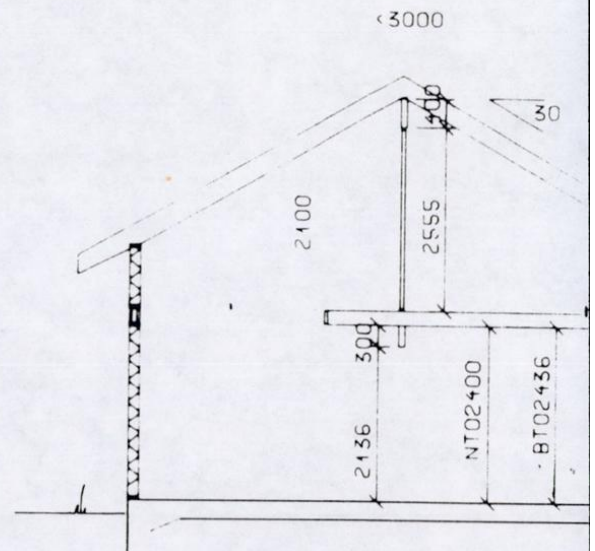
B

PLAN 1. ETG.

A



B



B



NAMSOS KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Jan Ove Gulstad
Prestekragevegen 1 A

7800 NAMSOS

Namsos, 21.09.89

Vår ref. 01464/87/BL Mappe nr. 511-5503

(Ovenstående bes oppgitt ved henvendelse til oss).

FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 14 BNR. 1 FNR. 394

ARBEIDSSTED : PRESTEKRAGEVEGEN
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIGHUS

Ferdigattesten gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

- Utvendig beis.
- Montere husnummerskilt.

BYGNINGSVESENET

Bjørn Logisch
bygningssjef

Tom Kvitnes
bygn.kontrollør

Kopi: Namsos ligningskontor, her
Ansvarshavende Systemhus
Bygningskontrollen



NAMSOS KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Anita Klingen
Prestekrageveien 1 C

7800 NAMSOS

Vår ref.
BYG/87/01464/89 Mappe-5195

Dato
21.Juni 1990

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 14 BNR. 1
FNR. 396.

ARBEIDSSTED : PRESTEKRAGEVEIEN 1 C
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIGHUS

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Montering av husnummerskilt
2. Montering/utførelse av permanent repo/trapp vhovedinnngang og utgang fra stue.
3. Anskaffelse av veggstige.
4. Finplanering og tilsåing.

Med hilsen

Sverre Flack
bygningssjef

Kato Tausvik
Avd.ing.

Kopi: Namsos ligningskontor, her
Ansvarshavende
Bygningsskontrollen



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 14 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 394**Adresse:** Prestekragevegen 1A, 7802 NAMSOS**Referanse:** 1706250055

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4498
Avløp		6067
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4176
Festeavgift, kommunal tomt		1006

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 530 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 1, Festenr 394	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	416 Gullholmstrand
Veiadresse:	Prestekragevegen 1 A, gatenr 1062	Valgkrets:	1 Namsos
	7802 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	09.10.1988	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	407,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5007/14/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/14/1/10	0,0
		Mottaker	5007/14/1/16	0,0
		Mottaker	5007/14/1/19	0,0
		Mottaker	5007/14/1/37	0,0
		Mottaker	5007/14/1/44	0,0
		Mottaker	5007/14/1/45	0,0
		Mottaker	5007/14/1/49	0,0
		Mottaker	5007/14/1/50	0,0
		Mottaker	5007/14/1/179	0,0
		Mottaker	5007/14/1/214	0,0
		Mottaker	5007/14/1/249	0,0
		Mottaker	5007/14/1/275	0,0
		Mottaker	5007/14/1/292	0,0
		Mottaker	5007/14/1/294	0,0
		Mottaker	5007/14/1/302	0,0
		Mottaker	5007/14/1/309	0,0
		Mottaker	5007/14/1/309/1	0,0
		Mottaker	5007/14/1/309/2	0,0
		Mottaker	5007/14/1/312	0,0
		Mottaker	5007/14/1/315	0,0
		Mottaker	5007/14/1/317	0,0
		Mottaker	5007/14/1/318	0,0
		Mottaker	5007/14/1/321	0,0
		Mottaker	5007/14/1/327	0,0
		Mottaker	5007/14/1/332	0,0
		Mottaker	5007/14/1/335	0,0
		Mottaker	5007/14/1/336	0,0
		Mottaker	5007/14/1/339	0,0
		Mottaker	5007/14/1/351	0,0
		Mottaker	5007/14/1/352	0,0
		Mottaker	5007/14/1/353	0,0
		Mottaker	5007/14/1/354	0,0
		Mottaker	5007/14/1/355	0,0
		Mottaker	5007/14/1/356	0,0
		Mottaker	5007/14/1/358	0,0
		Mottaker	5007/14/1/359	0,0
		Mottaker	5007/14/1/360	0,0
		Mottaker	5007/14/1/361	0,0
		Mottaker	5007/14/1/362	0,0
		Mottaker	5007/14/1/363	0,0
		Mottaker	5007/14/1/364	0,0
		Mottaker	5007/14/1/366	0,0
		Mottaker	5007/14/1/367	0,0
		Mottaker	5007/14/1/368	0,0
		Mottaker	5007/14/1/369	0,0
		Mottaker	5007/14/1/370	0,0
		Mottaker	5007/14/1/371	0,0
		Mottaker	5007/14/1/372	0,0
		Mottaker	5007/14/1/373	0,0
		Mottaker	5007/14/1/376	0,0
		Mottaker	5007/14/1/377	0,0
		Mottaker	5007/14/1/378	0,0
		Mottaker	5007/14/1/382	0,0
		Mottaker	5007/14/1/383	0,0
		Mottaker	5007/14/1/384	0,0
		Mottaker	5007/14/1/385	0,0
		Mottaker	5007/14/1/390	0,0
		Mottaker	5007/14/1/391	0,0
		Mottaker	5007/14/1/393	0,0
		Mottaker	5007/14/1/394	0,0
		Mottaker	5007/14/1/395	0,0
		Mottaker	5007/14/1/396	0,0
		Mottaker	5007/14/1/397	0,0
		Mottaker	5007/14/1/398	0,0

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

			Mottaker	5007/14/1/391	0,0
			Mottaker	5007/14/1/393	0,0
			Mottaker	5007/14/1/394	0,0
			Mottaker	5007/14/1/395	0,0
			Mottaker	5007/14/1/396	0,0
			Mottaker	5007/14/1/397	0,0
			Mottaker	5007/14/1/398	0,0
			Mottaker	5007/14/1/399	0,0
			Mottaker	5007/14/1/400	0,0
			Mottaker	5007/14/1/402	0,0
			Mottaker	5007/14/1/416	0,0
			Mottaker	5007/14/1/418	0,0
Eablering av feste	Forretning:	09.10.1988	Avgiver	5007/14/1	-403,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/14/1/394	403,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Prestekragevegen 1 A	Bolig	80,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.09.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	80,0	Igangset.till.:	12.10.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	80,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	21.09.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10817609			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		46,0		46,0				
H02			34,0		34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

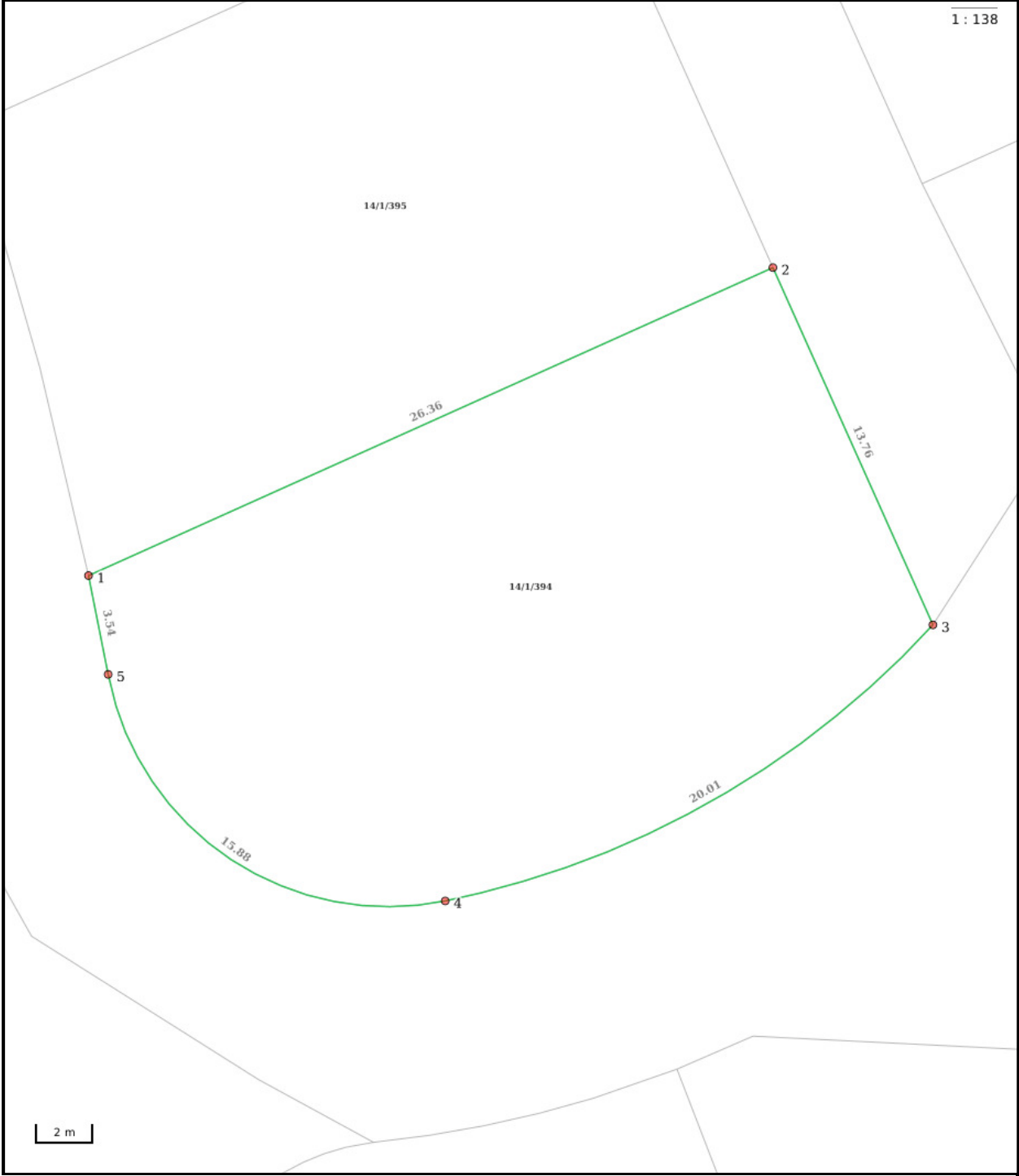
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 407,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 122,45	617 893,02	26,36m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 152 135,49	617 915,93	13,76m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 152 123,52	617 922,71	20,01m	Terrengmålt	14	31,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
4	7 152 112,25	617 906,57	15,88m	Terrengmålt	14	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
5	7 152 119,06	617 894,04	3,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

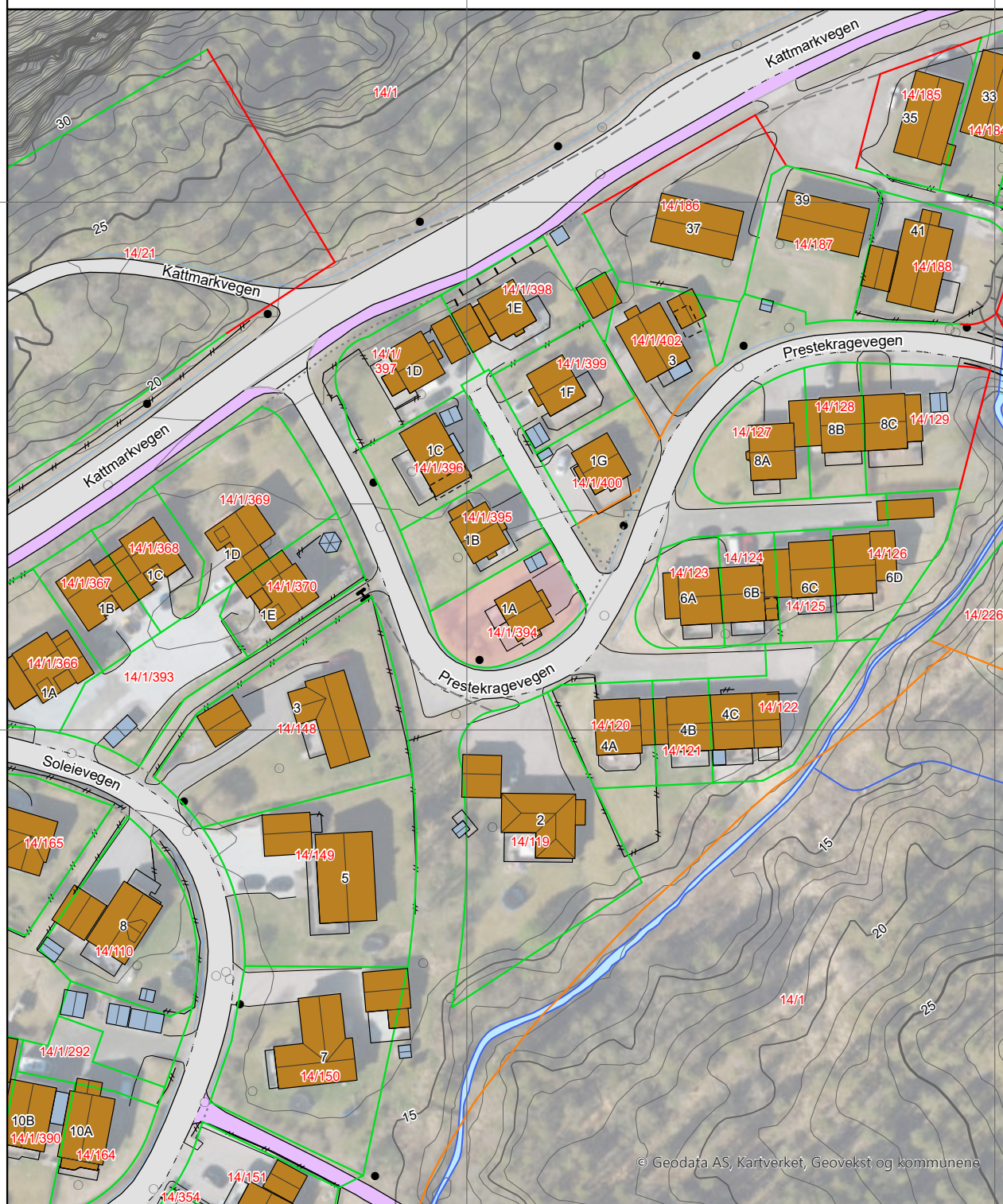
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/14/1/394/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

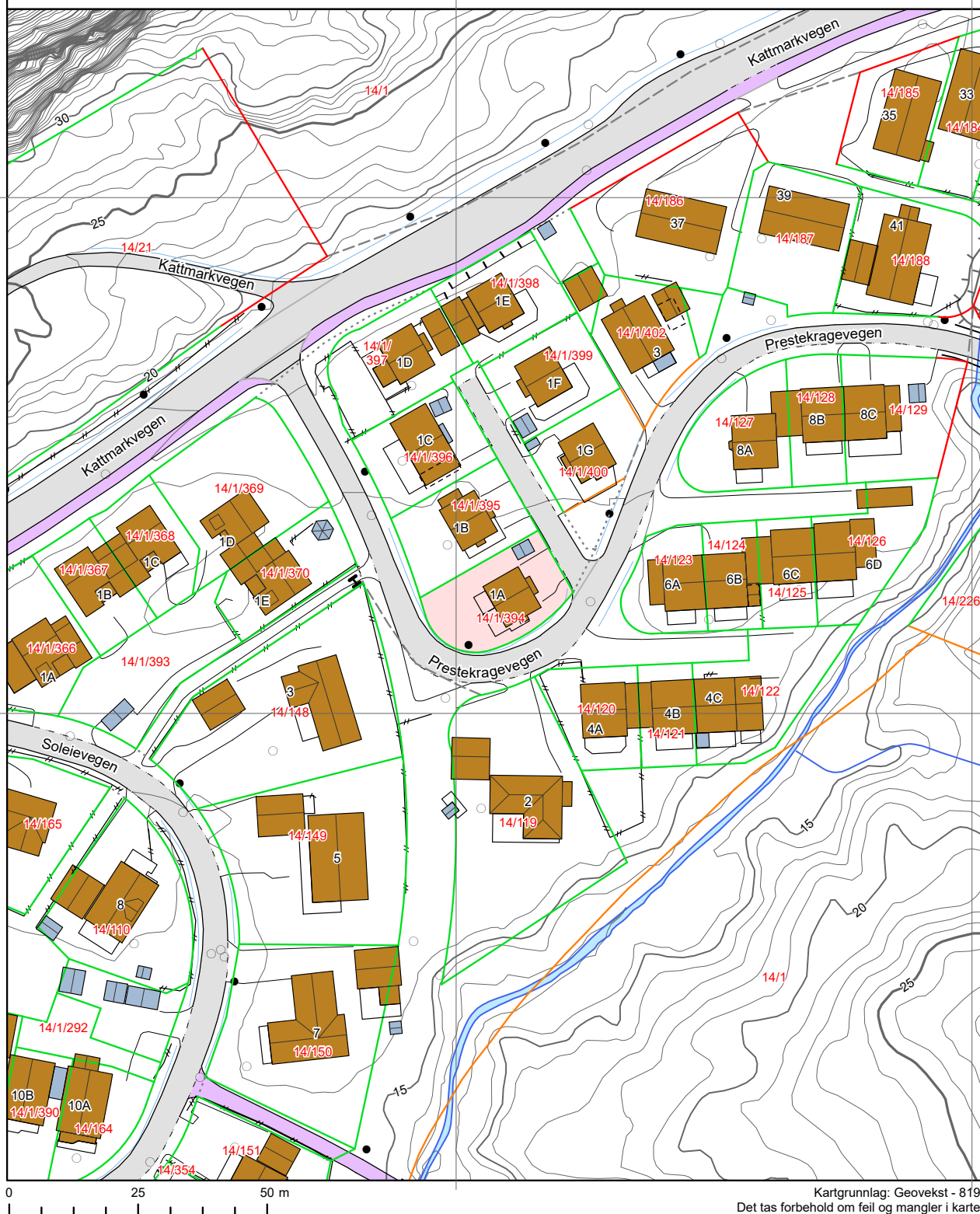
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/14/1/394/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 5.6.2025



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

Utnyttingsgrad = 0,05 - 0,2 eneboligtomter og U = 0,15 - 0,40 for tettere bebyggelse.

§ 5

Bygningenes høyde må ikke overskride 6 meter for 1 etasjes hus og 8,5 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

Friområder.

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

§ 12

Fareområder.

Det må ikke foretas inngrep i terrenget med veger eller grøfter eller oppføres hus innenfor områder som er skravert eller markert som fareområder.

§ 13

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

7700 STEINKJER, 5.november 1985.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Prestekragevegen 1A
7802 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre