



aktiv.

Bekkegata 2, 7802 NAMSØS

**Prærien - Hel 2-mannsbolig med
dobbelgarasje. Renoveringsobjekt.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 47 868,-
Total ink omk.: Kr 1 847 868,-
Årlig festeavgift: Kr 1 518,-
Selger: Bjerkan Stav Advokatfirma AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 221/252 kvm
Tomtstr.: 487.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 825
Oppdragsnr.: 1706250059

Prærien - Hel 2-mannsbolig med dobbelgarasje. Renoveringsobjekt.

Eiendommen ligger i etablert boligområde med gangavstand til skole, båthavn, legekort og sentrum.

Boligen består av 2 leiligheter. Noe utbedringer/tiltak er utført på stue og kjøkken i 2 etasje. Boligen fremstår som et renoveringsobjekt pga. av registrerte avvik.

Inneholder

1.etasje: Trapperom, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue. Bod, trapperom.

2.etasje: Trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken, stue. Kott.

Loft: 2 loftrom, trapperom.

Kjeller: Trapperom, 6 boder.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	76
Andre vedlegg	81
Budskjema	120

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA totalt: 252 m²

TBA: 30 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 57 m²

1. etasje

BRA-i: 83 m²

2. etasje

BRA-i: 62 m²

3. etasje

BRA-i: 19 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

2. etasje

15 m²

Garasje

BRA : 31 kvm

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 35 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH 16 kvm og BRA 19 kvm betegnes som GUA.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

487.5 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca 487 kvm. Flat tomt med noe beplantning. Det er etterslep på vedlikehold av tomten.

Grunneier/bortfester: Andreas Jensen Legat, Berit og Mimi Havig

Årlig festeavgift: kr. 1.518,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2029

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 1.518,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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 1 518

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde med gangavstand til skole, båthavn, legekantor og sentrum.

Adkomst

Avkjøring fra offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig er oppført i 2,5 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med decra stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og koblet glass.

Garasje:

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt.

Bemerk noe slitasje i porter og nedbøy på takrenne.

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:

Grunnmur og fundament

Oppsummering: Det registreres riss/ sprekker og avflassing på grunnmuren.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Generelt behov for overflatebehandling.

Krypkjeller

Oppsummering: Begrenset lufting i krypkjelleren. Selve krypkjeller har ikke ventiler, men luftes via vinduer inn i kjeller. Det registreres spor etter mus i kjeller/krypkjeller. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak: Ventiler i krypkjeller anbefales etablert.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering: Ytterdør henger noe og tar i karm.

Verandadører: Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer og utvendige overflater er værslitte.

Anbefalte tiltak: Ytterdør: Justeringer/smøring anbefales. Verandadører må påregnes skiftet.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering: Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Stedvis råte i omramningsbords, bord satt ned på blikk. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu fra 2011 er ikke ferdigstilt utvendig. Mulighet

for vann inn i konstruksjonen. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Stedvis avvik på/manglende beslag over og under vindu.

Anbefalte tiltak: Det må påregnes tiltak for å lukke ovennevnte avvik. Det må påregnes skifte av de fleste vinduer.

Ytterlige undersøkelser rundt vindu på stue uten ommraminger/beslag anbefales for å avdekke om det er skjulte skader.

Yttervegger

Oppsummering: Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Begrenset omfang.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Stedvis noe oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak: Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering: Det registreres fuktmerker og råteskader i taktro i knekott. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Anbefalte tiltak: Anbefaler at knekott holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt.

Renner og nedløp

Oppsummering: Renner er tette. Dette fører til unødig fukt påkjenning av fasader. Ikke vurdert på alder da den er ukjent.

Anbefalte tiltak: Rensking av renner må utføres for unngå unødig fuktbelastning på fasader.

Takkonstruksjon

Oppsummering: Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten. Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak: Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering: Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Sotluke i kjeller er rustet og utett. Feieluke på loft med rennemerker under luke.

Pipebeslag er skadet. Kostnad beskrevet under taktekking.

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av

pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken: 1 etasje

Oppsummering av overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk: Kjøkkenvifte har avtrekk fra loftsavifte. Registrerer dårlig sug og mye bråk fra lkaldtloft over tilbygg.

Anbefalte tiltak avtrekk: Sjekk av loftsvifte må utføres.

Kjøkken: 2 etasje

Oppsummering av overflater og innredning: Nyere kjøkkeninnredning. Det registreres fuktsvelling i plateskjøt og mindre sår i overflater.

Foring over Micro har løs overflatebehandling.

Anbefalte tiltak overflater og innredning: Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.

Trapp

Oppsummering: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappen er gammel og har betydelig knirk.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Pga slitasje og påviste avvik er det påregnelig med skifte av trappen.

Avløpsrør

Oppsummering: Innvendige avløpsrør fra byggeår og noe frem i tid har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden

som kommer. I kjeller er det lagt avløpsrør inn i kjeller som ikke er påkoblet enda.

Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av

eldre årgang. Det må påregnes tiltak for å koble seg til nytt avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering: Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Registrerer dårlig vanntrykk på enkelte blandedbatteri. Boligen har stått tom og vann var avstengt på befaringsdagen.

Vann satt på for test. Ny inntaktledning for vann i kjeller. Med ny stoppekrane.

Anbefalte tiltak: Anbefaler at anlegget vurderes av fagkyndig.

Varmtvannsbereder

Oppsummering: Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak: Bereder var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Ikke testet. Kun vurdert på alder. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering: Soverom i 2 etasje mangler ventiler (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Mekanisk loftvifte plassert på kaldtloft over bad og vaskerom. Viften bråker mye.

Anbefalte tiltak: Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Mekanisk loftsvifte må sjekkes av fagkyndig.

Øvrig

Oppsummering:

Overflater: Enkelte nyere overflater med noe manglende ferdigstilling. Generelt eldre overflater med mindre skader og avvik.

Innerdører: Enkelte dører som tar i karm og har noe slitasje i overflater/låsekasser.

Råteskader: Registrerer stedvis enkelte uttørkede råteskader(ved ytterdør/i kott)

Anbefalte tiltak:

Overflater: Det må påregnes ferdigstilling og renovering av overflater.

Innerdører: Det må påregnes noe justeringer og enkelte dører må påregnes skiftet.

Råteskader: Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader pga tidligere lekkasjer.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering

Tilbygg: Det er etablert drenering med grunnmursplast på tilbygg fra 1991. Ingen vesentlige avvik. Tg 2 settes pga av alder.

Opprinnelig bolig: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Eventuell drenering er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Tiltak på drenering og fuktsikring må utføres for å lukke avvikene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering: Det registreres fukt-/råteskader i utforede konstruksjoner.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak: Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring

av drenering. Kostnad gjelder utrydding og uttørking i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Det registreres råteskader i rekkverk. Generelt værslitte overflater.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak: Råteskadet trevirke må skiftes. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er bulker i takplater.

Det registreres hull i beslag. Pipebeslag har rust/hull. Det er råteskader i vindskier.

Anbefalte tiltak: Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering: Det mangler stedvis snøfanger. Trinn til pipe vurderes å være avsluttet for langt fra pipe.

Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Trinn bør etableres frem til pipen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder stue 2 etasje. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale

skjevheter. Gjelder soverom 1 i 1 etasje. Målt avvik: 45 mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder flere rom. TG 2

Anbefalte tiltak: For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen mangler håndhilst og det er store åpninger mellom trinn.

Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering: Det registreres dårlig innfesting på kabler og enkelte stikkontakter som mangler deksel(støtfare). Det er ikke forelagt noe informasjon om anlegget.

Anbefalte tiltak: Det elektriske anlegget er delvis 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.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering: Badet etablert ca 1991. Baderomsplater i dusjsone med tydelige svellinger i platenes nedre del. Overflater i rommet har passert forventet brukstid. Mindre sår i gulvbelegg. Fuktskade i himling ved ventil. Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann renne ut ved dør, da skinne til dusj er høyere enn tettesjikt ved dørstokk. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: 2 etasje.

Oppsummering: Ukjent alder på våtrommet. I dusjsone er det utetheter i gulvbelegg. Vurderes som utett. Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann renne ut ved dør, da terskel til dusj er høyere enn terskel inn til rommet. Mekanisk avtrekk i rommet bråker mye og har begrenset effekt. Avløpsrør til wc har lekkasje. Hulltaking ikke utført da det i kottrom er åpen vegg inntil dusjnise. Ingen avvik registrert. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak: Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering: Rommet er etablert ca 1991. De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid. Sluk måles til det høyeste punkt i rommet (motfall) Pga av skade på belegg ved dør vil lekkasjevann i rommet renne ut ved dør.

Anbefalte tiltak: Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Lovlighet

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Brannskille mellom enheter tilfredsstillende ikke dagens krav.

Det er over 5 meter fra bakken til nedre del av vindu på loft uten at det er etablert brannstige med ryggbøyle iht krav.

Stige uten ryggbøyle er montert.

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattli, datert 04.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Egenerklæring er ikke utfylt da dette er et dødsbo.

Innhold

1.etasje: Trapperom, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue. Bod, trapperom.

2.etasje: Trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken, stue. Kott.

Loft: 2 loftrom, trapperom.

Kjeller: Trapperom, 6 boder.

Standard

1. etasje

Trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servantskap, dusjnisje og naturlig avtrekk.

Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Ubehandlet gulvspan og ubehandlet vegger. Luke til kaldloft i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Utgang til veranda.

Kjøkken: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Komfyrvakt.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe.

Trapperom: Panel på vegger. Trapp.

2. etasje

Trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Gang: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Panel i himling. Utstyrt med wc, dusjnisje, servantskap, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Soverom: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv og flis på vegg over benkeplate på vegger. Plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn, mikroovn og kjølfrysenskap.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn, vedovn og varmepumpe.

Kott: Ubehandlet gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Loft

Loftrom 1: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Loftrom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Trapperom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

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

Hvitevarer som er i enedmmen under visning medfølger.

Parkering

I dobbelgarasje.

Diverse

Eiendommen selges slik den var under visning. Det vil ikke bli ryddet og rengjort ytterligere før overtakelse. Kjøpers risiko og kostnad.

På eiendommen er det tinglyst erklæring vedr. frafall om erstatning fra Namsos kommune. Se vedlegg i salgsoppgave for nærmere informasjon.

Det foreligger ingen tegninger som viser hva loftetasje er godkjent som. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

Energi

Oppvarming

Varmepumper og vedfyring i begge etasjer.

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

Energikarakter

G

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 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 30 789

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt. 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 605 539

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 422 156

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og festeavgift, 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 65, bruksnummer 825 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Det lokale eltilsyn ved kontroll 27.08.2020 for anleggsnr. 1047594-002:

1. Bad Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm, jfr. FEL §22.

Lysarmatur på baderom mangler skjerm.

2. Soverom Utstyr/anleggsdel var defekt, jfr. FEL §9.

Stikkontakt på soverom hadde knust deksel.

3. Stue Utstyr/anleggsdel var defekt, jfr. FEL §9.

Defekt deksel stikkontakt i stue.

4. Stue Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, jfr. FEL §20.

2 stikkontakter i stue mangler deksel.

Følgende er anmerket fra Det lokale eltilsyn ved kontroll 27.08.2020 for anleggsnr. 1047594-001:

1. Kjøkken Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Stikkontakter på kjøkken er av ujordet utførelse.

2. Kjøkken Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy, jfr. FEL §19.

Stikkontakter mangler jord.

3. Generelt Kommentar:

Boligen er pr dags dato ikke bebodd. Det elektriske anlegget er av eldre årgang.

Anbefaler utskifting av sikringsskap til nye automatsikringer med jordfeilbryter på hver kurs.

Det er ukjent om mangler er utbedret. Kjøpers risiko og kostand.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/825:

19.09.1949 - Dokumentnr: 2217 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 70

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.05.1960 - Dokumentnr: 1577 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

10.06.1991 - Dokumentnr: 3399 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Eier frafaller ethvert framtidig erstatningskrav mot Namsos Kommune for skade bolighus.

13.06.1950 - Dokumentnr: 1478 - Erklæring/avtale

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

19.05.1960 - Dokumentnr: 1577 - Festekontrakt - vilkår

14.12.1946 - Dokumentnr: 2507 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 98767 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:825

Ferdigattest/brukstillatelse

Namsos kommune opplyser følgende:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Gullvikvegen datert 31.08.1981 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Boligen har 2 boenheter.

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. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.'

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

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 518 (Transportgebyr bortfester)

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

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

47 868 (Omkostninger totalt)

63 768 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 568 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 847 868 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 863 768 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 866 568 (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 47 868

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.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 508 Utlegg fotograf, PO107258
22 000 Utlegg tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 116 488

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

Oppdragsansvarlig

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

13.06.2025

Bekkegata 2

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.









Bekkegata 2

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.



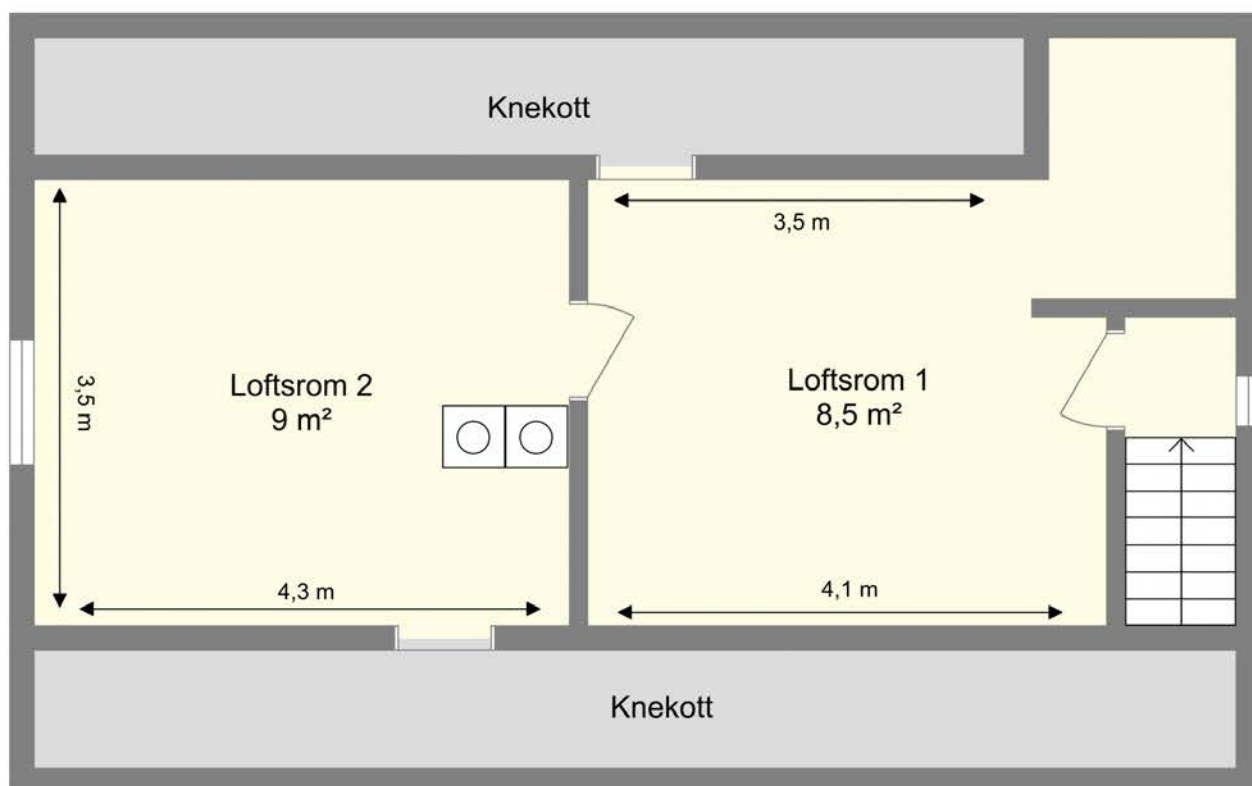






Bekkegata 2

Loft

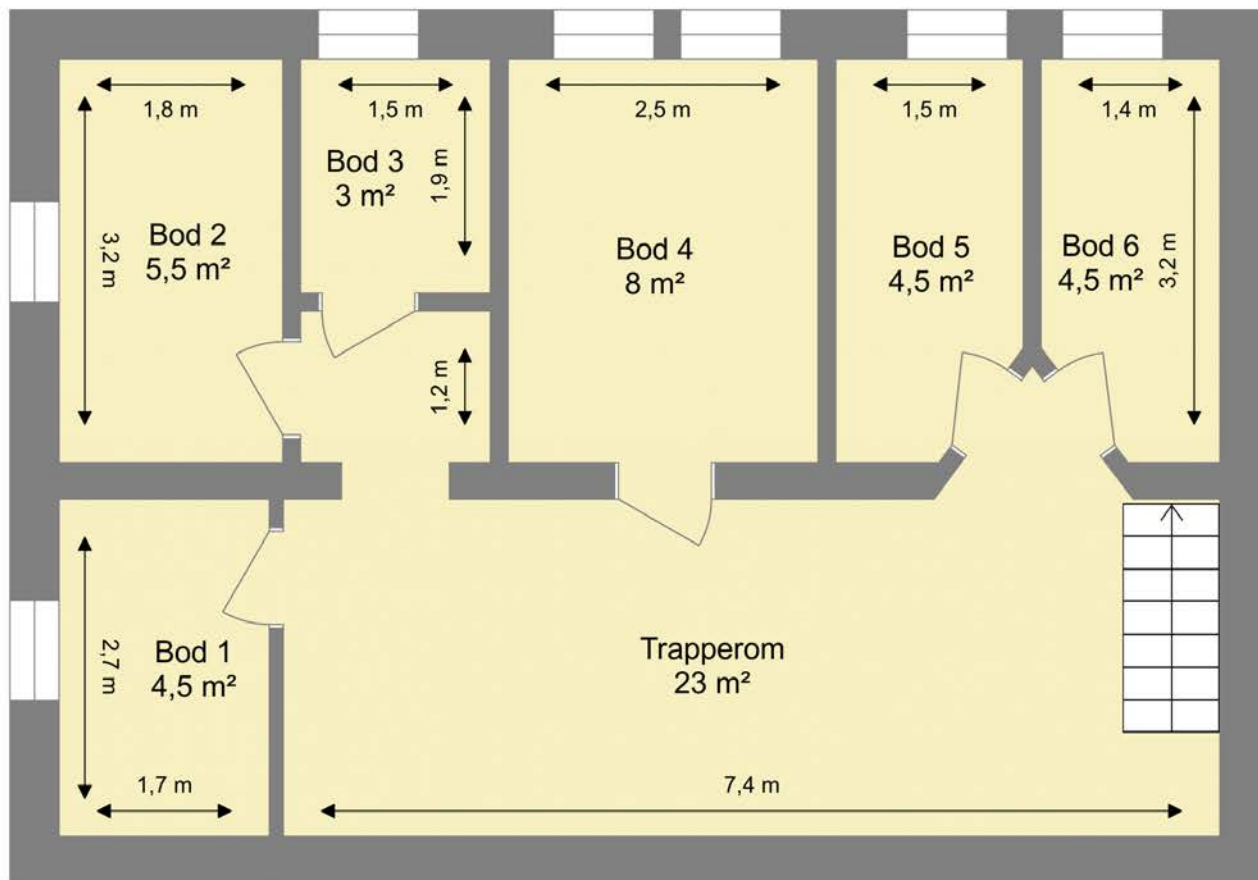


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



Bekkegata 2

Kjeller



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

Nabolagsprofil

Bekkegata 2 - Nabolaget Lavika vest/Prærien midtre - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

HaBu	1 min	0.1 km
Linje 609, 665, 782		
Namsos lufthavn	10 min	

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.)	7 min	0.6 km
217 elever, 12 klasser		
Namsos barneskole (1-7 kl.)	5 min	2.3 km
189 elever, 12 klasser		
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min	1.9 km
245 elever, 17 klasser		
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min	2.5 km
155 elever, 14 klasser		
Olav Duun videregående skole	9 min	3.2 km
852 elever		

Ladepunkt for el-bil

Namsos Storsenter	6 min
Samfunnshuset	12 min

«Er kun et steinkast unna alle fasiliteter i byen. Kino, hotell, utesteder, butikker, skoler, barnehager og fritidsområder!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

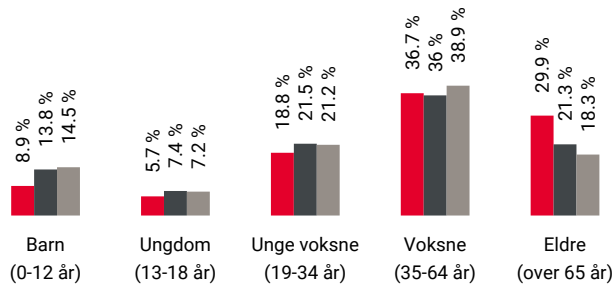
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lavika vest/Prærien midtr...	836	491
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år)	14 min	1.2 km
41 barn		
Vestbyen barnehage (1-5 år)	14 min	1.3 km
22 barn		
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	21 min	1.7 km
41 barn		

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Coop Extra Verftsgata	9 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. Gående



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



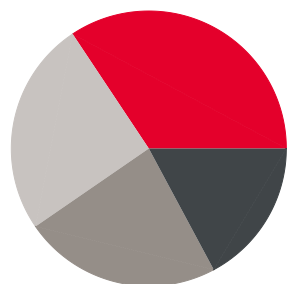
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽	Seterdalen aktivtetsanlegg	6 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Vestbyen skole ballbinge	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Care Namsos	15 min	🚶
🚴	Træn Namsos	18 min	🚶

Boligmasse



34% enebolig
17% rekkehus
23% blokk
25% annet

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

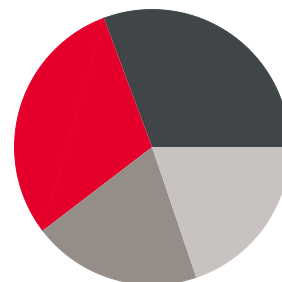
9 min



Apotek 1 Namsos

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
31% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



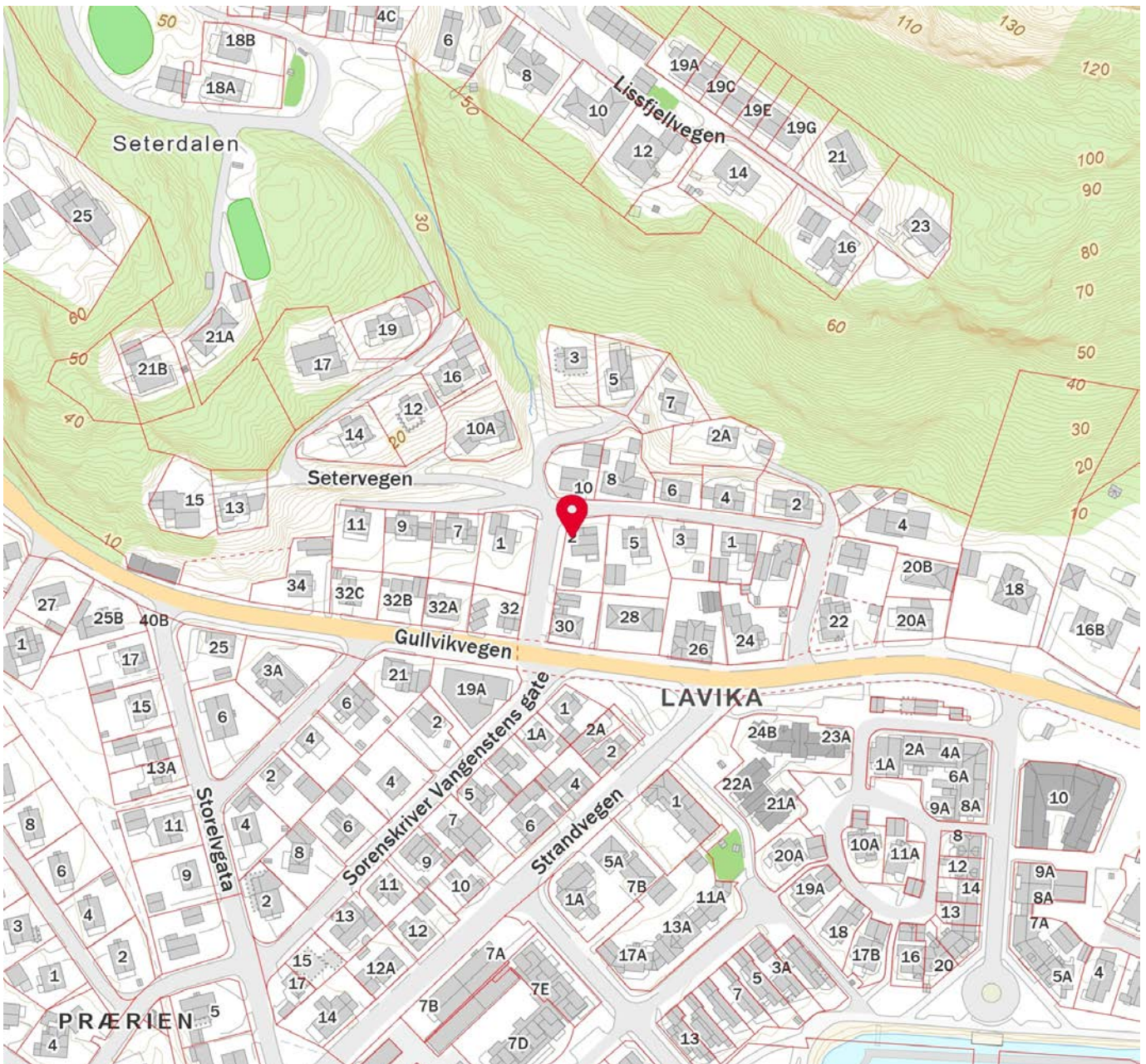
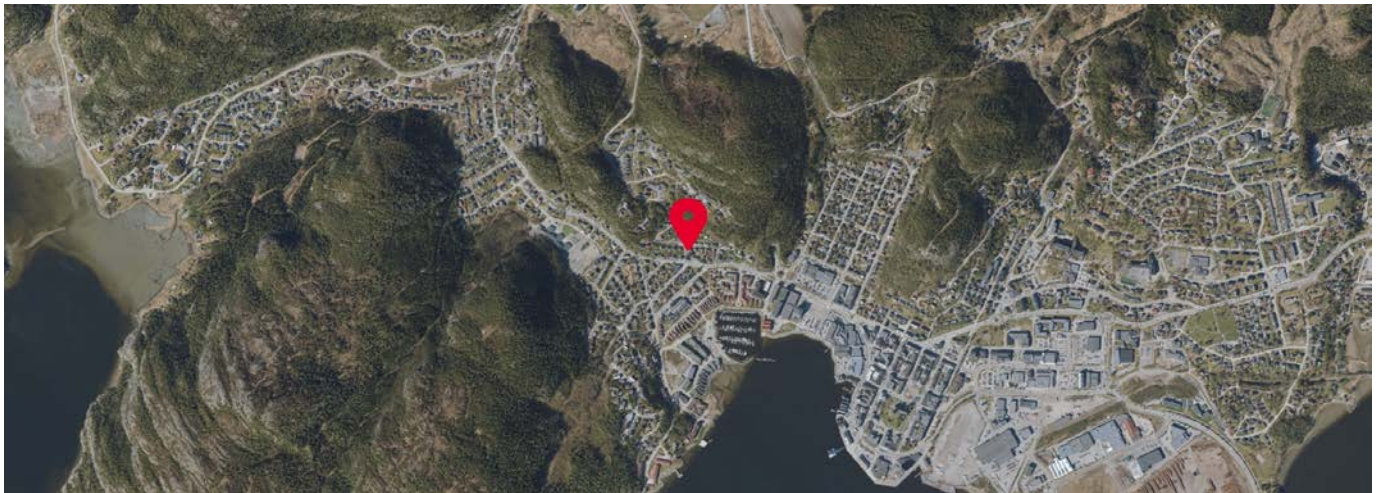
0%

49%

Lavika vest/Prærien midtre
Namsos
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Vedlegg

Bekkegata 2 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1950

BRA: 221 m²

BRA-i: 221 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

18

TG-3

11

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32019>

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

Drenering

Oppsummering

Tilbygg:

Det er etablert drenering med grunnmursplast på tillbygg fra 1991.

Ingen vesentlige avvik. Tg 2 settes pga av alder.

Opprinnelig bolig:

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Eventuell drenering er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

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

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Tiltak på drenering og fuktsikring må utføres for å lukke avvikene.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres fukt-/råteskader i utforede konstruksjoner.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnad gjelder utrydding og uttørring i kjeller.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverk.

Generelt værslitte overflater.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er bulker i takplater.

Det registreres hull i beslag. Pipebeslag har rust/hull. Det er råteskader i vindskier.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler stedvis snøfanger. Trinn til pipe vurderes å være avsluttet for langt fra pipe.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Trinn bør etableres frem til pipen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder stue 2 etasje. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder soverom 1 i 1 etasje. Målt avvik: 45 mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder flere rom. TG 2

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen mangler håndhilst og det er store åpninger mellom trinn.

Anbefalte tiltak

Eablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres dårlig innfesting på kabler og enkelte stikkontakter som mangler deksel(støtfare)
Det er ikke forelagt noe informasjon om anlegget.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er delvis 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.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: 1 etasje

Oppsummering

Badet etablert ca 1991.
Baderomsplater i dusjsone med tydelige svellinger i platenes nedre del.
Overflater i rommet har passert forventet brukstid.
Mindre sår i gulvbelegg. Fuktskade i himling ved ventil.
Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann renne ut ved dør, da skinne til dusj er høyere enn tettesjikt ved dørstokk.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: 2 etasje.

Oppsummering

Ukjent alder på våtrommet.
I dusjsone er det utetheter i gulvbelegg. Vurderes som utett.
Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann renne ut ved dør, da terskel til dusj er høyere enn terskel inn til rommet.
Mekanisk avtrekk i rommet bråker mye og har begrenset effekt.
Avløpsrør til wc har lekkasje.

Hulltaking ikke utført da det i kottrom er åpen vegg inntil dusjnisje.
Ingen avvik registrert.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

Rommet er etablert ca 1991.

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Sluk måles til det høyeste punkt i rommet (motfall)

Pga av skade på belegget ved dør vil lekkasjevann i rommet renne ut ved dør.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker og avlassinger på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Generelt behov for overflatebehandling.

Krypkjeller

Oppsummering

Begrenset lufting i krypkjelleren.

Selve krypkjeller har ikke ventiler, men luftes via vinduer inn i kjeller.

Det registreres spor etter mus i kjeller/krypkjeller. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak

Ventiler i krypkjeller anbefales etablert.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Ytterdør henger noe og tar i karm.

Verandadører:

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer og utvendige overflater er værslitte.

Anbefalte tiltak

Ytterdør: Justeringer/smøring anbefales.

Verandadører må påregnes skiftet.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmen er værslitte. Stedvis råte i omramningsbords, bord satt nedpå blikk.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Vindu fra 2011 er ikke ferdigstilt utvendig. Mulighet for vann inn i konstruksjonen.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Stedvis avvik på/manglende beslag over og under vindu.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak for å lukke ovennevnte avvik.
Det må påregnes skifte av de fleste vinduer.

Ytterlige undersøkelser rundt vindu på stue uten ommraminger/beslag anbefales for å avdekke om det er skjulte skader.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Begrenset omfang.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Stedvis noe oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker og råteskader i taktro i knekott.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at knekott holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner er tette. Dette fører til unødige fukt påkjenning av fasader.
Ikke vurdert på alder da den er ukjent.

Anbefalte tiltak

Rensking av renner må utføres for unngå unødige fuktbelastning på fasader.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Sotluke i kjeller er rustet og utett. Feieluke på loft med rennemerker under luke. Pipebeslag er skadet. Kostnad beskrevet under taktekking.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Kjøkken: 1 etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenvifte har avtrekk fra loftsavifte. Registrerer dårlig sug og mye bråk fra lkaldtloft over tilbygg.

Anbefalte tiltak avtrekk

Sjekk av loftsavifte må utføres.

Kjøkken: 2 etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning.
Det registreres fuktsvelling i plateskjøt og mindre sår i overflater.
Foring over Micro har løs overflatebehandling.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Trappen er gammel og har betydelig knirk.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga slitasje og påviste avvik er det påregnelig med skifte av trappen.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår og noe frem i tid har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

I kjeller er det lagt avløpsrør inn i kjeller som ikke er påkoblet enda.

Anbefalte tiltak

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

Det må påregnes tiltak for å koble seg til nytt avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

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

Registrerer dårlig vanntrykk på enkelte blandebatteri.

Boligen har stått tom og vann var avstengt på befaringsdagen.

Vann satt på for test.

Ny inntaktledning for vann i kjeller. Med ny stoppekrane.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at anlegget vurderes av fagkyndig.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom uten sluk.

Bereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereider var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Ikke testet. Kun vurdert på alder.

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Soverom i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Mekanisk loftvifte plassert på kaldtloft over bad og vaskerom.

Viften bråker mye.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Mekanisk loftsvifte må sjekkes av fagkyndig.

Oppsummering

Overflater:

Enkelte nyere overflater med noe manglende ferdigstillelse.
Generelt eldre overflater med mindre skader og avvik.

Innerdører:

Enkelte dører som tar i karm og har noe slitasje i overflater/låsekasser.

Råteskader:

Registrerer stedvis enkelte uttørkede råteskader(ved ytterdør/i kott)

Anbefalte tiltak

Overflater:

Det må påregnes ferdigstillelse og renovering av overflater.

Innerdører:

Det må påregnes noe justeringer og enkelte dører må påregnes skiftet.

Råteskader:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader pga tidligere lekkasjer.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mellom enheter tilfredstiller ikke dagens krav.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er over 5 meter fra bakken til nedre del av vindu på loft uten at det er etablert brannstige med ryggbøyle iht krav.
Stige uten ryggbøyle er montert.

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

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.6.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Aud Irene Jonassen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

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

Egenerklæring ikke utfylt pga fullmektigsalg.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Lars Brattsti** Telefon: **91645125**
Firma: **Takst-forum Trøndelag** Epost: **lars@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



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: **Bekkegata 2, 7802 Namsos**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	65	Bruksnr:	825	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	1950 - Innhentet fra eiendomsverdi.					
Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Tomannsbolig er oppført i 2,5 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med decra stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og koblet glass.

Boligen fremstår som et renoveringsobjekt pga av registrerte avvik. Noe utbedringer/tiltak er utført på stue og kjøkken i 2 etasje.

Garasje:

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt.
Bemerket noe slitasje i porter og nedbøy på takrenne.

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 tilleggsmasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	221	221	0	0	30
Garasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	252	221	31	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	83	0	0	15
2. etasje	62	62	0	0	15
Loft	19	19	0	0	0
Kjeller	57	57	0	0	0
Totalt m²	221	221	0	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	35	19	16
Totalt m²	35	19	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	77	6	Trapperom, gang, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue.	Bod, trapperom.
2. etasje	62	61	1	Trapperom, gang, bad, soverom, kjøkken, stue.	Kott
Loft	19	0	19		2 loftrom, trapperom.
Kjeller	57	0	57		Trapperom, 6 boder.
Totalt m²	221	138	83		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	0	31		Garasje
Totalt m²	31	0	31		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Alt innvendig areal i boligen er oppgitt som BRA-I da det ikke er noe klart skille mellom hva som brukes av/tilhører hver enhet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Tilbygg: Det er etablert drenering med grunnmursplast på tilbygg fra 1991. Ingen vesentlige avvik. Tg 2 settes pga av alder. Opprinnelig bolig: Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Eventuell drenering er så gammel at funksjonen er usikker. Normal levetid for drenering er ca. 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Tiltak på drenering og fuksikring må utføres for å lukke avvikene.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Ukjent oppbygning av grunnmur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker og avflasinger på grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Generelt behov for overflatebehandling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under tilbygg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fukttinnhold på 13 vektprosent.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Begrenset lufting i kryp kjelleren. Selve kryp kjeller har ikke ventiler, men luftes via vinduer inn i kjeller. Det registreres spor etter mus i kjeller/kryp kjeller. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventiler i kryp kjeller anbefales etablert. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Det registreres fukt-/råteskader i utforede konstruksjoner. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Kostnad gjelder utrydding og uttørring i kjeller.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
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?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres råteskader i rekkverk. Generelt værslitte overflater. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse.	
Verandadører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør skiftet i 2009. Verandadører fra 1975.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Ytterdør henger noe og tar i karm.	
Verandadører: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmen og utvendige overflater er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterdør: Justeringer/smøring anbefales. Verandadører må påregnes skiftet.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer fra 1975. Koblede vinduer i kjeller fra byggeår. Vindu på stue fra 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Stedvis råte i omramningsbords, bord satt nedpå blikk. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Vindu fra 2011 er ikke ferdigstilt utvendig. Mulighet for vann inn i konstruksjonen. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Stedvis avvik på/manglende beslag over og under vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak for å lukke ovennevnte avvik. Det må påregnes skifte av de fleste vinduer. Ytterlige undersøkelser rundt vindu på stue uten ommraminger/beslag anbefales for å avdekke om det er skjulte skader.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Begrenset omfang. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Stedvis noe oppsprukket trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Innredet loft med kottrom.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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)	
TG-2	
Det registreres fuktmerker og råteskader i taktro i knekott.	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at knekott holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Renner er tette. Dette fører til unødig fukt påkjenning av fasader. Ikke vurdert på alder da den er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rensking av renner må utføres for unngå unødig fuktbelastning på fasader.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres mindre svai/nedbøy i takflaten.	
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på taktekkingen er ukjent.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er bulker i takplater.	
Det registreres hull i beslag. Pipebeslag har rust/hull. Det er råteskader i vindskier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste skader må utbedres.	

6.13 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?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler stedvis snøfanger.
Trinn til pipe vurderes å være avsluttet for langt fra pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Trinn bør etableres frem til pipen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder stue 2 etasje. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder soverom 1 i 1 etasje. Målt avvik: 45 mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder flere rom. TG 2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Sotluke i kjeller er rustet og utett. Feieluke på loft med rennemerker under luke. Pipebeslag er skadet. Kostnad beskrevet under takteking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.	

6.16 Kjøkken: 1 etasje

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-2
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte har avtrekk fra loftsavifte. Registrerer dårlig sug og mye bråk fra lkaldtloft over tilbygg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenvifte har avtrekk fra loftsavifte. Registrerer dårlig sug og mye bråk fra lkaldtloft over tilbygg.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Sjekk av loftsavifte må utføres.	

6.17 Kjøkken: 2 etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Nyere kjøkkeninnredning. Det registreres fuktsvelling i plateskjøt og mindre sår i overflater. Foring over Micro har løs overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mellom enheter tilfredstiller ikke dagens krav.	

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er over 5 meter fra bakken til nedre del av vindu på loft uten at det er etablert brannstige med ryggbøyle iht krav. Stige uten ryggbøyle er montert.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år.	

6.19 Trapp

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

6.20 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Enkel konstruksjon. Deler av trappen av nyere dato.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen mangler håndhilst og det er store åpninger mellom trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering bad og kjøkken.	
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 og noe frem i tid har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. I kjeller er det lagt avløpsrør inn i kjeller som ikke er påkoblet enda.	
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. Det må påregnes tiltak for å koble seg til nytt avløpsrør.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Registrerer dårlig vanntrykk på enkelte blandebatteri. Boligen har stått tom og vann var avstengt på befaringsdagen. Vann satt på for test. Ny inntaktledning for vann i kjeller. Med ny stoppekrane.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at anlegget vurderes av fagkyndig.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort noe arbeider i boligen i senere år.	
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det registreres dårlig innfesting på kabler og enkelte stikkontakter som mangler deksel(støtfare) Det er ikke forelagt noe informasjon om anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det elektriske anlegget er delvis 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. Kostnad gjelder el-kontroll.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er montert varmpumpe i 1 og 2 etasje.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ukjent alder på varmpumper. Varmepumper fungerer på befaringdagen. Anbefaler at pumpene kontrolleres av fagkyndig, da det er ukjent alder og ikke fremlagt dokumentasjon for utført service.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
194	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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
Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bereder var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen. Ikke testet. Kun vurdert på alder. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Soverom i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Mekanisk loftvifte plassert på kaldtloft over bad og vaskerom. Viften bråker mye.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Mekanisk loftsvifte må sjekkes av fagkyndig.

6.27 Våtrom: 1 etasje

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**

Badet etablert ca 1991.

Baderomsplater i dusjsone med tydelige svellinger i platenes nedre del.

Overflater i rommet har passert forventet brukstid.

Mindre sår i gulvbelegg. Fuktskade i himling ved ventil.

Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann renne ut ved dør, da skinne til dusj er høyere enn tettesjikt ved dørstokk.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.28 Våtrom: 2 etasje.**

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3
Ukjent alder på våtrommet. I dusjsone er det utetheter i gulvbelegg. Vurderes som utett. Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil vann renne ut ved dør, da terskel til dusj er høyere enn terskel inn til rommet. Mekanisk avtrekk i rommet bråker mye og har begrenset effekt. Avløpsrør til wc har lekkasje. Hulltaking ikke utført da det i kottrom er åpen vegg inntil dusjnisse. Ingen avvik registrert. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Vaskerom.

Det er behov for totalreovering 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
Rommet er etablert ca 1991. De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid. Sluk måles til det høyeste punkt i rommet (motfall) Pga av skade på belegg ved dør vil lekkasjevann i rommet renne ut ved dør.	
Anbefalte tiltak	
Vaskerommet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.30 Øvrig

Beskrivelse

Overflater.
Innendører.
Råteskader flere steder.

Oppsummering av øvrig**TG-2****Overflater:**

Enkelte nyere overflater med noe manglende ferdigstillelse.

Generelt eldre overflater med mindre skader og avvik.

Innerdører:

Enkelte dører som tar i karm og har noe slitasje i overflater/låsekasser.

Råteskader:

Registrerer stedvis enkelte uttørkede råteskader (ved ytterdør/i kott)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**Overflater:**

Det må påregnes ferdigstillelse og renovering av overflater.

Innerdører:

Det må påregnes noe justeringer og enkelte dører må påregnes skiftet.

Råteskader:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader pga tidligere lekkasjer.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250059	
Selger 1 navn	
Nils Christian Sudbø Brandtzæg	
Gateadresse	
Bekkegata 2	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7802
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Aud Irense Jonassen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250059

Dokumenter

[Bostyrerattest Jonassen.pdf](#)

Tilleggs kommentar

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

Boligen selges som ledd i offentlig dødsbobehandling.

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 overtagelse.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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: 1706250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Christian Sudbø Brandtzæg	69818fece164e732d4b72 2fe166d260aa4f8d724	03.06.2025 07:00:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250059

- 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>

Jensen Andreas Legat og Berit og Mimi Margrete Havig

Vår referanse:
1706250059

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
22.05.2025

**Salg av Bekkegata 2, 7802 Namsos,
gnr. 65, bnr. 825 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Eier: Bjerkan Stav Advokatfirma AS v/Nils Christian Sudbø Brandtzæg**

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: 1518,- kroner Forfallsdato: 20. mai

Neste avtalte regulering: 2029

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: -

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 - kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? -

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

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei 1518 + 500 kroner

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

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 42143532792

aktiv.

aktiv.

Bortfesteres underskrift

Mimi Havig

Telefonnummer

934 37421

E-post

Mimi.havig@online.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

Stempelmerker kr. 40,-.

Nr. 39.

Pa tegner hos
SEM & STENERUDEN N.O. OSLO

Dagbok nr. 2227 18 49
1958
Namdal Sørenskriverembete

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Andr. Jensens Legat og Jürgen Johs. Havig
født som eier av eiendommen Guldviken-Bråholmen
gno. 14 bno. 7
Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.
i Namsos kommune, Nord-Trøndelag fylke
fester herved bort til Oswald Jonassen
født en hustomt stor 578,8 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Det henvises til målebrev av 18/11-1946 hvor tomta er gitt
betegnelsen matr.nr. 825.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 69,46, kroner nioogseksti 46/100-
beregnet etter 12 % ~~av eiendommens areal~~ 5 re pr. m2.

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 31. desember 1949

98

¹⁾ Fstekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker).

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomte.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være ~~33~~ **uoppsigelig fra grunneiernes side.**

Fra festerens side kan den sies opp med 3-tre-mndr. varsel.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge feste kontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe, selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

.....
.....
.....

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomte samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft straks.

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Namsos, den 14. juli 1947.

*For Andreas Jensen byt
Erik Holten G. Evensen*
(grunneier)

Jørgen Johs. Haug.

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1.

2.

7/14

Namsos, den 14. juli 1947.

Oscar Jonassen
(fester)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. *Luigi O. Evensen*

2. *Arvid Andersen*

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 825	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	402 Vestbyen 2
Veiadresse:	Bekkegata 2, gatenr 1180	Valgkrets:	1 Namsos
	7802 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	27.09.2023	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	487,5 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/65/825	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/65/825	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	5007/14/7	-578,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/65/825	578,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bekkegata 2	H0101	Bolig	105,0	Kjøkken	6	1	2
Bekkegata 2	H0201	Bolig	86,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.03.1949
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	191,0	Igangset.till.:	14.04.1949
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	191,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.03.1950
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10822149			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			52,0		52,0				
H01	1		79,0		79,0				
H02	1		60,0		60,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.06.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	23.07.1993
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.12.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10825636			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

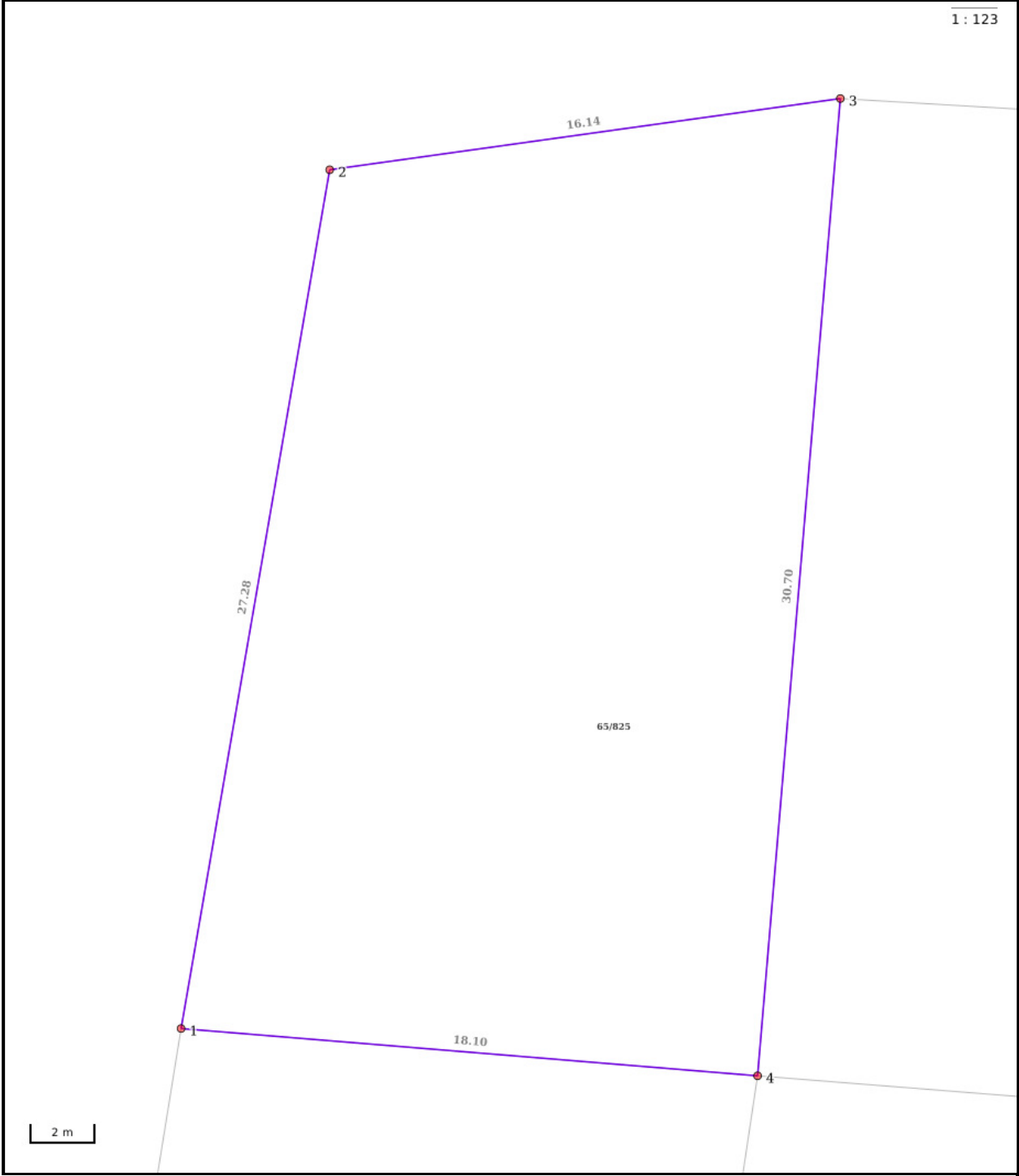
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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:** 487,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 705,10	619 231,44	27,28m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 151 732,30	619 233,53	16,14m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 736,03	619 249,23	30,70m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 705,33	619 249,54	18,10m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Doknr: 3399 Tinglyst: 10.06.1991 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- 2 -

E R K L Æ R I N G

DAGBOKFØRT

10 JUNI 1991 3399

SØRENSKRIVEREN I
NAMDAL

Undertegnede eier/fester av eiendommen:

gnr. 65 bnr. 825

i Namsos kommune

erklærer herved at jeg frafaller ethvert framtidig
erstatningskrav mot Namsos kommune for skade bolighus

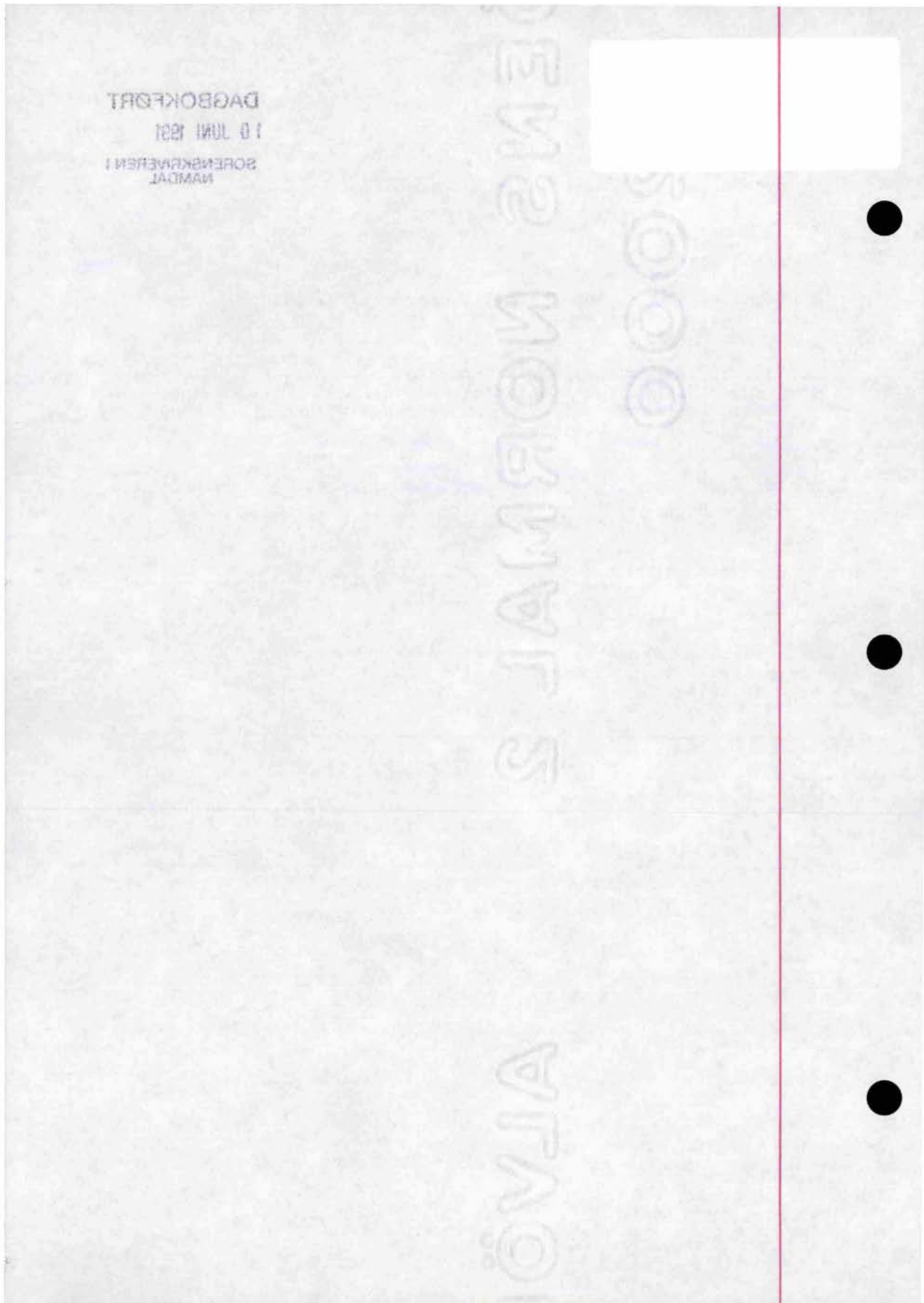
1. som skyldes overvann, snøbrøyting eller annet
vegvedlikehold grunnet at det er gitt dispensasjon fra
veglovens bestemmelser om byggegrenseavstand mot kommunal
veg, Bekkegata og Setervegen.

Erklæringen skal tinglyses på gnr. 65 bnr. 825 i Namsos.

Namsos, den 10. juni 1991.

ODD JONASSENUndertegnede bekrefter herved at dette dokument er
underskrevet i vårt nærvær og at - ODD JONASSEN -
er over 18 år.
Sverre Johansen
alder:
adr: Kistrøvegen 8
Spillum
Egil Hesth
alder:
adr: 7863 Overkalla

91007011.BRT/BRALR



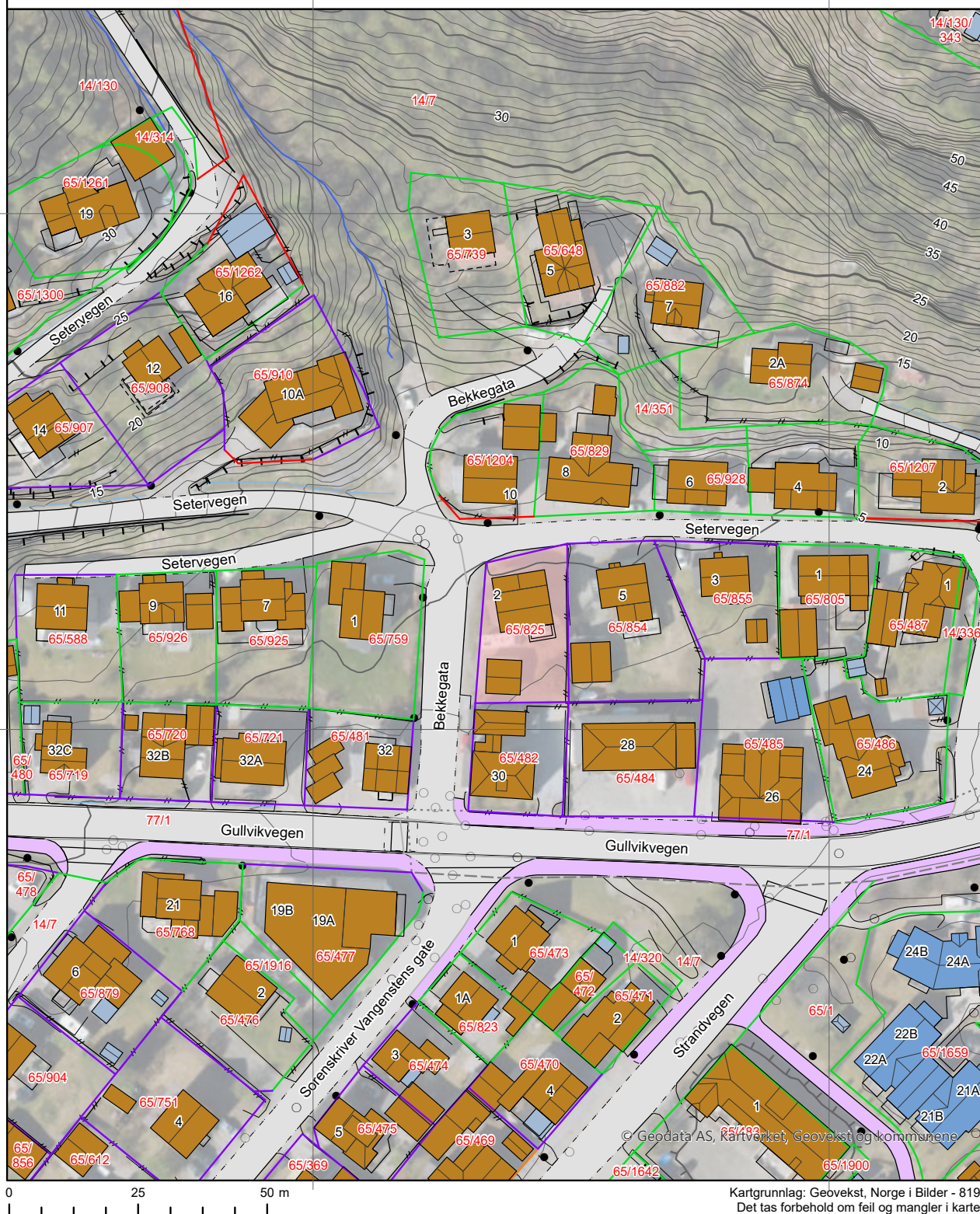
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/825/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
— Mindre nøyaktig - - - Vegkant
— Lite nøyaktig - - - - - Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss - - - - - Teigdelelinje
— Omtvistet grense - - - - - Punktfeste
- 
 Målestokk 1:1000
 Dato: 22.5.2025



Dato: 22.5.2025



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

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/825/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 22.5.2025



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

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

BKK Elsikkerhet AS

Postboks 7050

5020 BERGEN

+47 55 12 95 00

Side 1 av 1

AnleggsId:

1047594-001

Rapportnr./SaksId.:

132849

Mottaker

JONASSEN AUD IRENE

BEKKEGATA 2

7802 NAMSOS

Anleggsadresse

-

Bekkegata 0002

7802 NAMSOS

PIN-kode: 7275

Kontrollert av

Thomas Vågenes

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: Tensio TN AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

27.08.2020

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**STIKKPRØVEKONTROLL LEILIGHET**

- 1 **Kjøkken** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Stikkontakter på kjøkken er av ujordet utførelse.

- 2 **Kjøkken** Impedans/resistans i beskyttelsesleder var for høy, jfr. FEL §19.

Stikkontakter mangler jord.

- 3 **Generelt** Kommentar:

Boligen er pr dags dato ikke bebodd. Det elektriske anlegget er av eldre årgang. Anbefaler utskifting av sikringsskap til nye automatsikringer med jordfeilbryter på hver kurs.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

6 M Ω

..... M Ω

BKK Elsikkerhet AS

28.08.2020

Thomas Vågenes
Elsikkerhetskonsulent

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

BKK Elsikkerhet AS

Postboks 7050

5020 BERGEN

+47 55 12 95 00

Side 1 av 2

AnleggsId:

1047594-002

Rapportnr./SaksId.:

132848

Mottaker

JONASSEN AUD IRENE

BEKKEGATA 2

7802 NAMSOS

Anleggsadresse

-

Bekkegata 0002

7802 NAMSOS

PIN-kode: 7441

Kontrollert av

Thomas Vågenes

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: Tensio TN AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

27.08.2020

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL LEILIGHET

- 1 **Bad** Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm, jfr. FEL §22.

Lysarmatur på baderom mangler skjerm.

- 2 **Soverom** Utstyr/anleggsdel var defekt, jfr. FEL §9.

Stikkontakt på soverom hadde knust deksel.

- 3 **Stue** Utstyr/anleggsdel var defekt, jfr. FEL §9.

Defekt deksel stikkontakt i stue.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

2

M Ω

.....

M Ω

BKK Elsikkerhet AS

28.08.2020

Thomas Vågenes
Elsikkerhetskonsulent

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

BKK Elsikkerhet AS

Postboks 7050

5020 BERGEN

+47 55 12 95 00

Side 2 av 2

AnleggsId:

1047594-002

Rapportnr./SaksId.:

132848

4 ***Stue***

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, jfr. FEL §20.

2 stikkontakter i stue mangler deksel.



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 23.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 825

Adresse: Bekkegata 2, 7802 NAMSOS

Referanse: 1706250059

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7596
Avløp		10158
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	6115

Kommentar

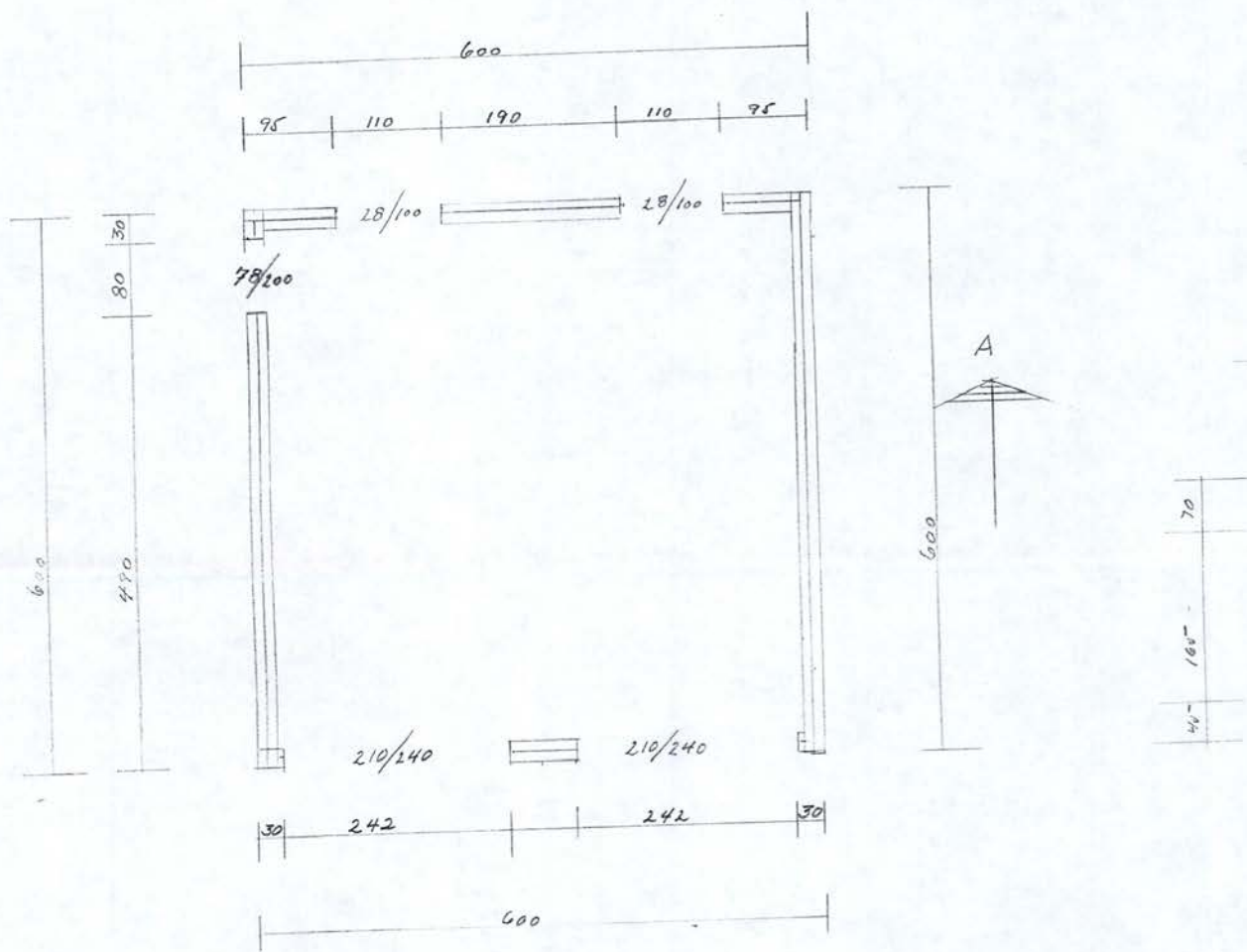
Eiendomsskattetaksten er kr. 2 240 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

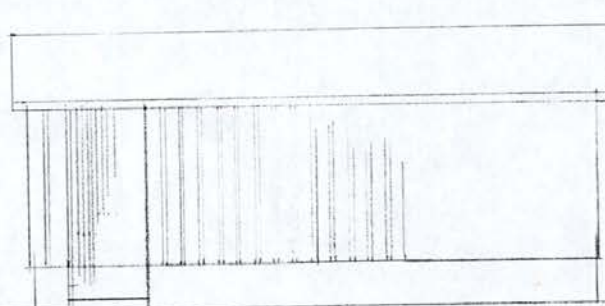
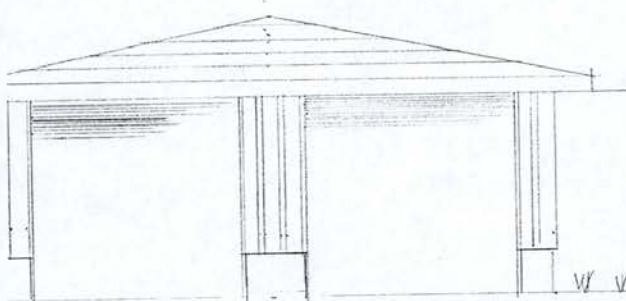
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

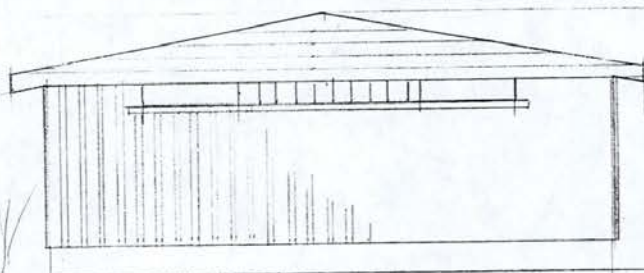
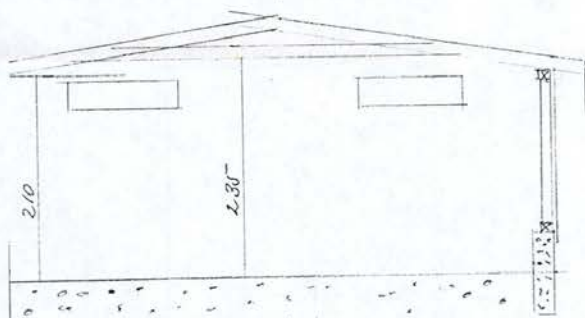


NAMSØS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
02 JUNI 1993
511-120
4251/93



Fasade mot Bekkegt.

Fasade mot nord.



Snitt A

Fasade mot øst.

Odd H. Jonassen
Garasjebygg Bekkegt. II 5.10.88
Plan, Snitt og Fasader M 1:50
Tegn. O.H. Jonassen



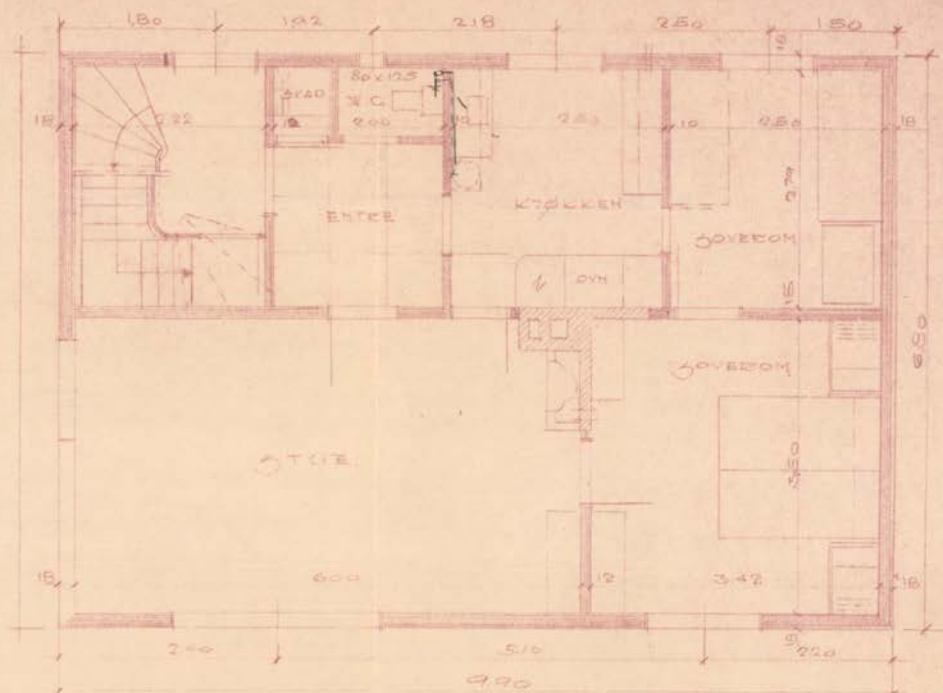
Oplygg 1:50. Oswald Jonassen Parriem

N. V. og K. J. nr. 31/49

Godkjent.

den 2718 1949

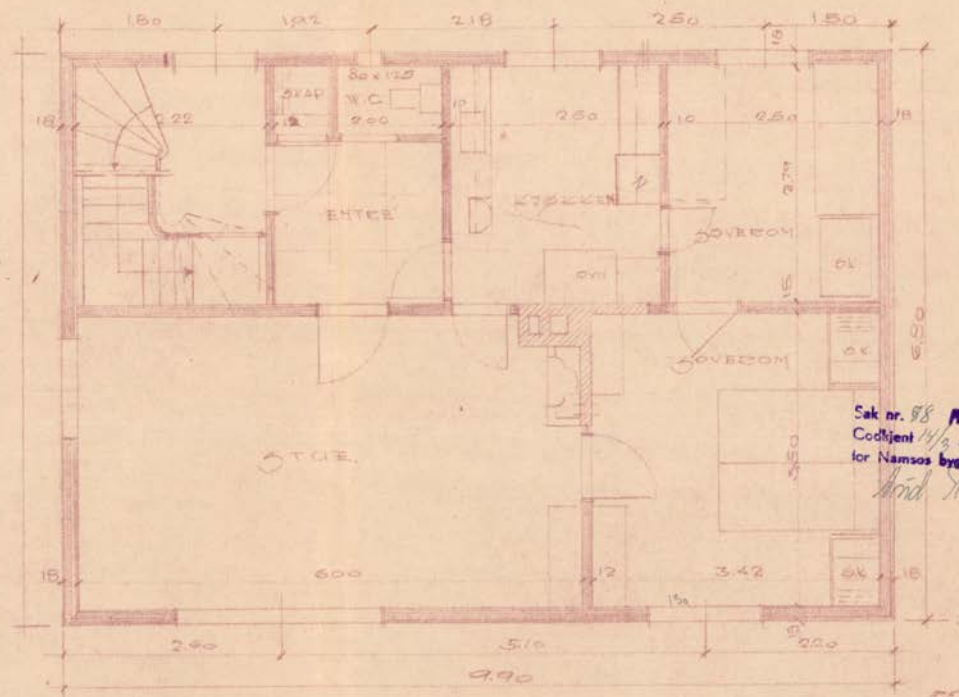
byingenier



N. V. og K. J.nr. 3/49

Næmsø byingeniørkontor
Godkjent.
den 27/8 1949
Abildjeftot

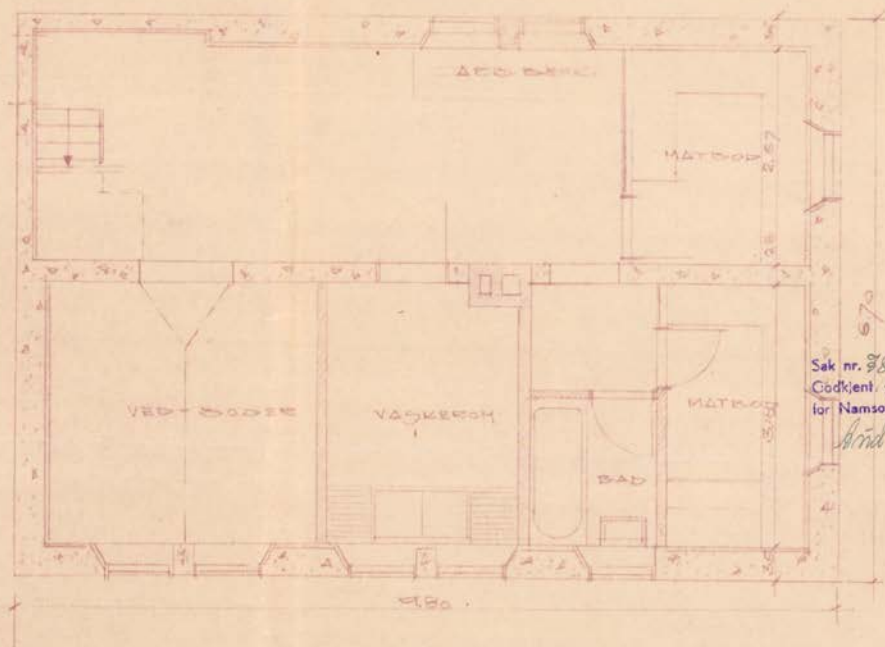
OLAVUD JONASSEN
2. HÅNDSBOHJÆP
142 ETAGE 1150
3-49 1



Sak nr. 88 1949
 Godkjent 14/2 1949
 for Namsos bygningsråd
 And. Tønsberg

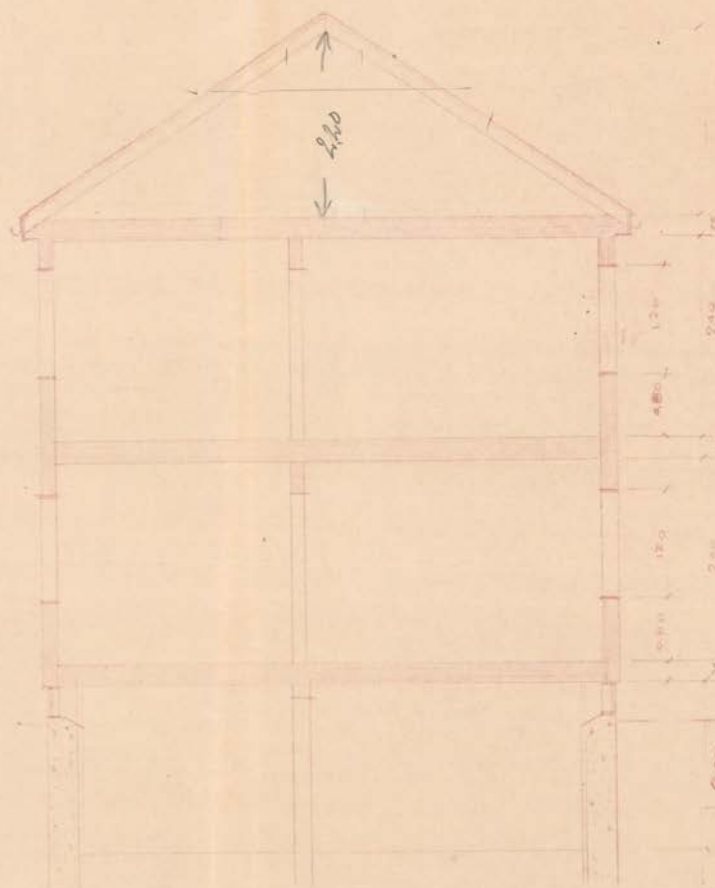
1. et. Leieareale = 52.96
 2. - - - - - = 52.96
 105.92

OSVALD TORASSEN	
2. HANDBOK	
142. ETASJE 11.50	
24-49	1.4



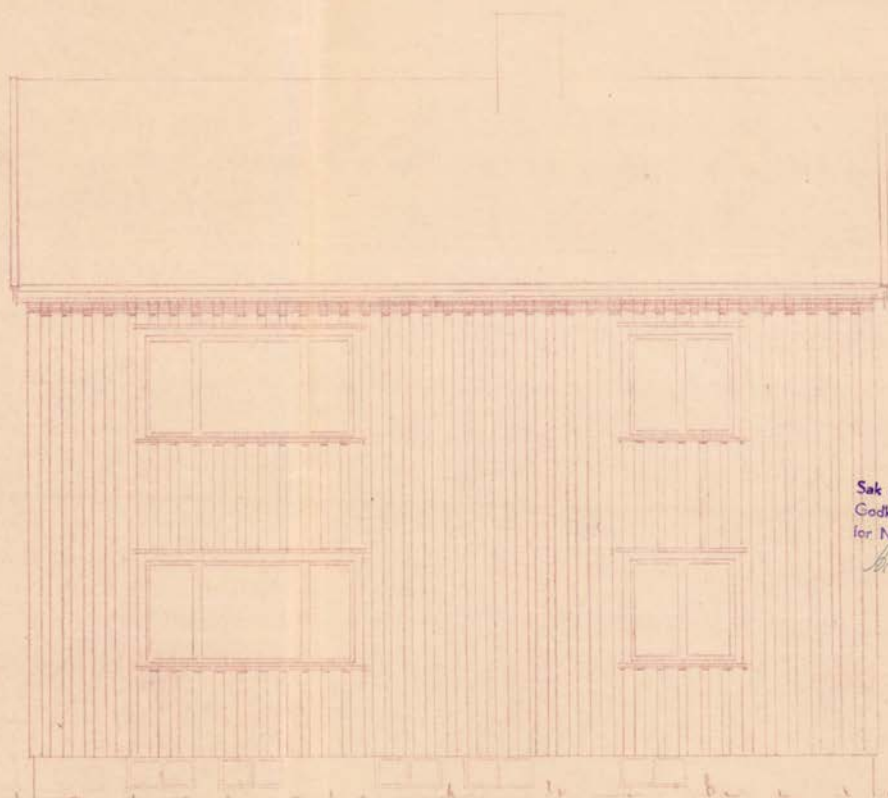
Sak nr. 98 **1949**
 Godkjent 4/3 1949
 for Namsos bygningsråd
And. Tørling

ROYALD JONASSEN
 2. MÅNEDSBUDIC
 2. JENNER 1:50
 1949 2.



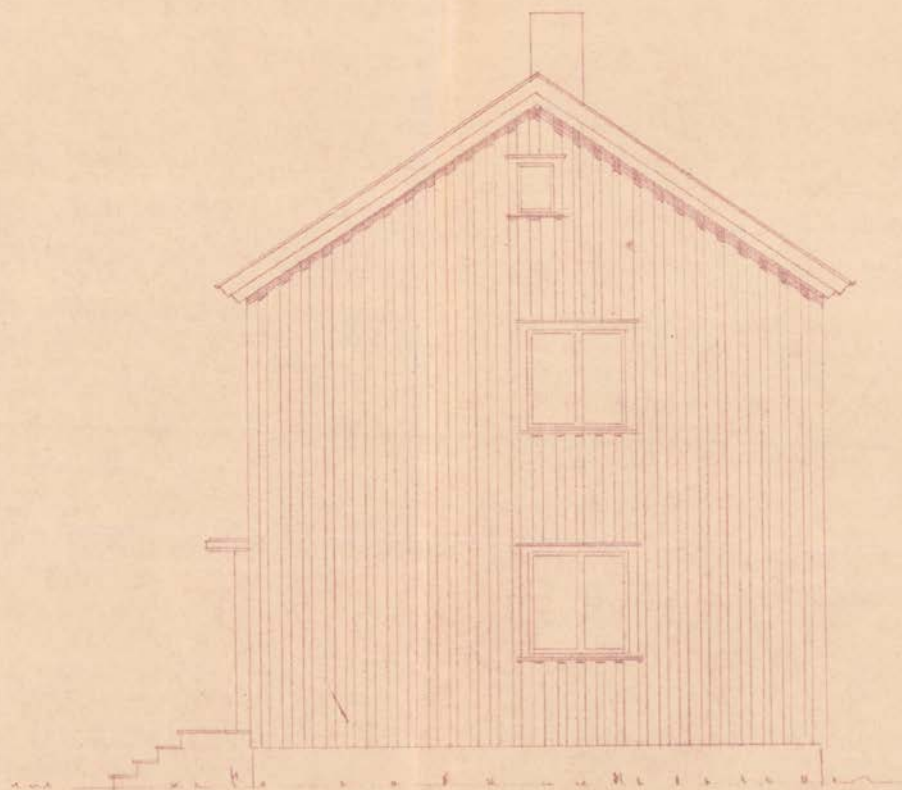
Sak nr. 88 / 1949
 Godkjent 14/3 1949
 for Namsos bygningsråd
And. Touborg

SHITT 1.50
 1.50
 1.50



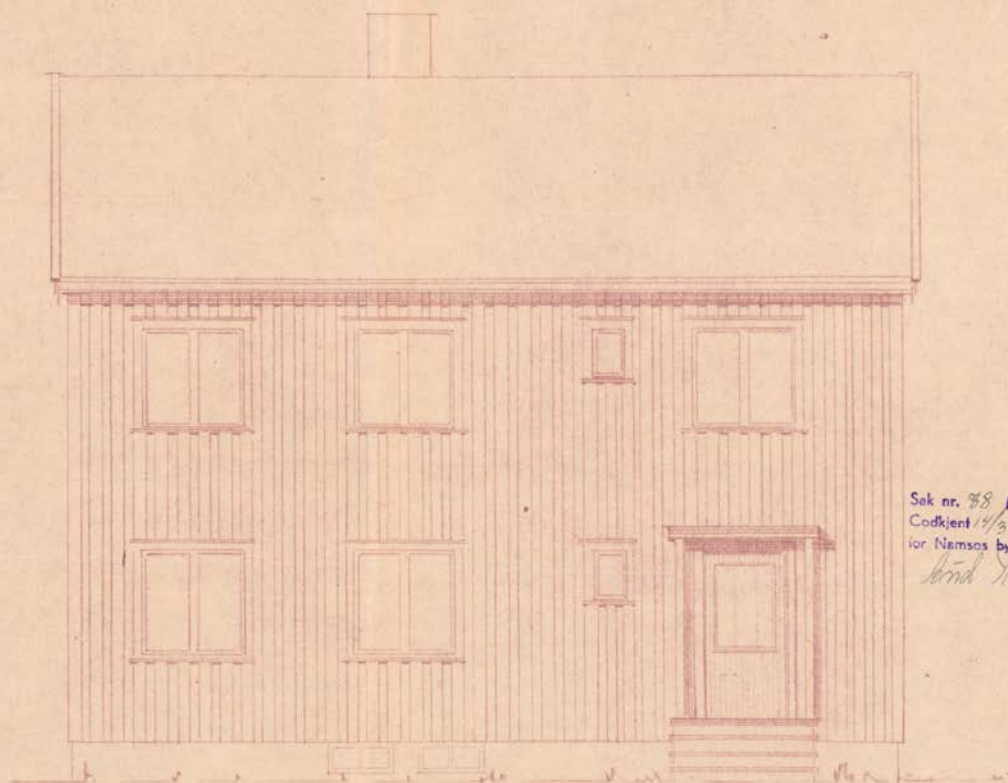
Sak nr. 88 1949
 Godkjent 4/3/1949
 for Næringsbygning
And. Kurling

SYND JONASSEN
 2 MATHIS BOLIG
 SYDELSIDE 1.50
 24 49 4



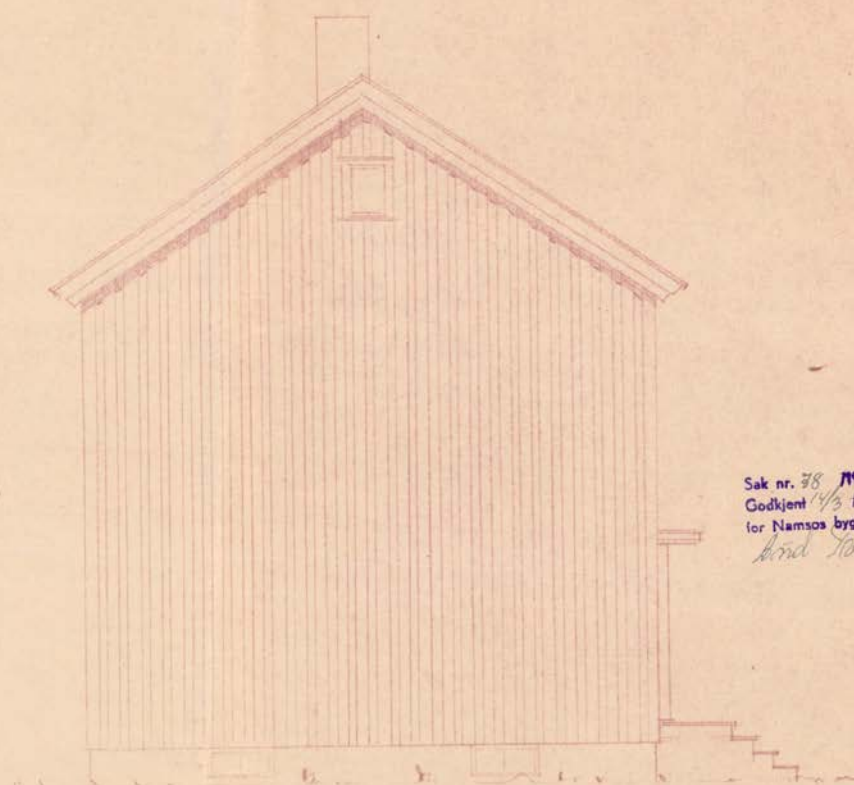
Sak nr. 88 11049
 Godkjent 14/2 11949
 for Namsos bygningsråd
 Arvid. Høiberg.

OLAV L. JONASSEN	
Z. N. H. 20. 11. 49	
VEGT 454 DE 130	
ADRESSE	24 11. 49 5



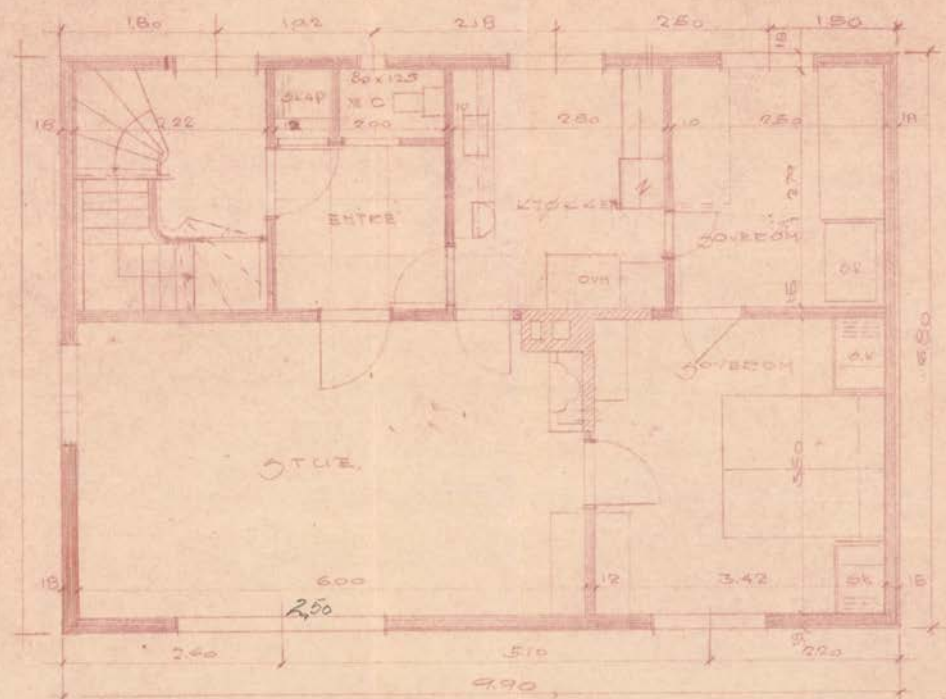
Sak nr. 88 1949
 Godkjent 14/3 1949
 for Namsos bygningsråd
 Knud Tørring

CAVALD JOHANSEN
 2 MÅNEDER
 HORDFAJADE 1.50
 ARBEIDSTID 24 1.49 NR. 6

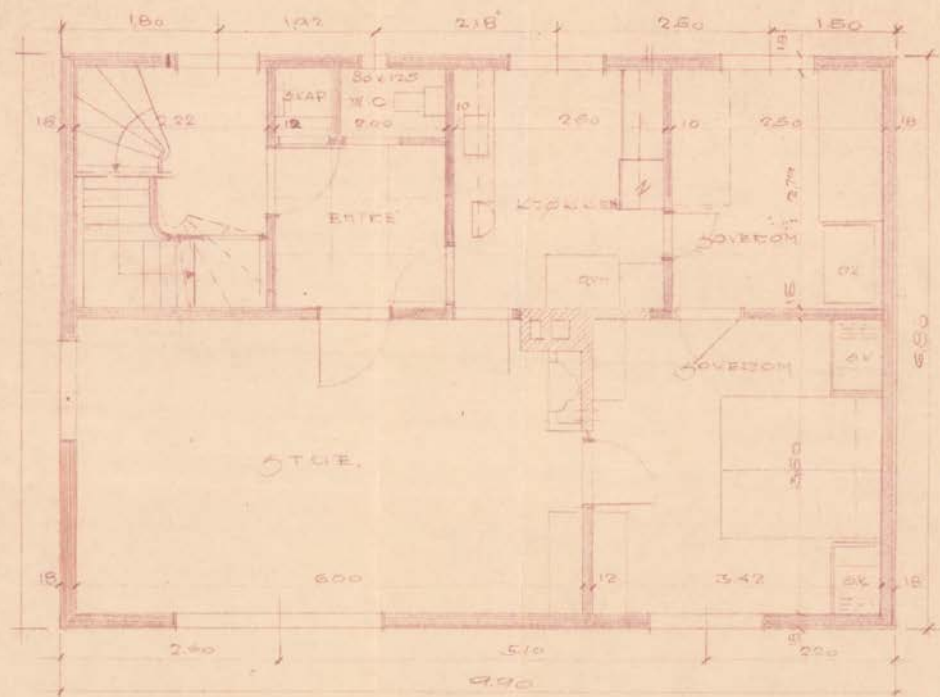


Sak nr. 78 ¹⁹⁴⁹
 Godkjent 14/3 1949
 for Namsos bygningsråd
And Halberg

OSVALD JONASSEN	
5 MUNNIBOLTE	
FOTERSADE 1.50	
ANDERSON	17



REV 24-49
 OSVARD JONASSEN
 2. HANDBOUCHE
 1. 2. ETAGE 11.50
 1. 2. 24-49 1.



04/10/1917
 2nd FLOOR
 1st FLOOR
 1.50
 1.50
 1.50

O. Jonassen -

QZALID

QZALID

QZALID

QZALID

QZALID

QZALID



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Bekkegata 2
7802 NAMSOS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth**Telefon:** 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre