

A modern kitchen interior featuring grey, glossy cabinetry and a dark countertop. A stainless steel range hood is mounted above the stove. To the right, a built-in oven and microwave are visible. The ceiling is equipped with a track lighting system with four adjustable spotlights. The floor is made of light-colored wood. The kitchen is viewed through a white frame, suggesting an open-plan layout.

aktiv.

Strandvegen 32A, 7802 NAMSOS

**Vestre havn | Selveierleilighet i
1.etasje med 2 soverom og garasje
| Nytt bad | Renoverert kjøkken |**



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 2 400 000,-
Omkostn.: Kr 64 858,-
Total ink omk.: Kr 2 464 858,-
Felleskostn.: Kr 800,-
Årlig festeavgift: Kr 2 339,-
Selger: Ivan Ruben Holm
Gaute Haug Valø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 76/103 kvm
Tomtstr.: 2035.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1724
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1706250082

Din neste bolig!

Leiligheten ligger i et område med nye og eldre leiligheter. Gangavstand til båthavn, skole, sentrum og butikker.

Leiligheten er den siste tiden blitt renoveret og framstår med en moderne og fin stil. Nytt bad med nye varmekabel, nytt gulv, nye veggplater og ny innredning. Det er montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer (har stått i en hytte fra ca. 2013 så pent brukt). Alle overflater i leiligheten er oppusset og det er lagt nye gulv på stue/kjøkken, gang, soverommene og bad.

Det medfølger en halvpart i dobbelgarasje som er bygd i ca. 2008 med støpt gulv og innredning.

Inneholder: Vindfang, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom. Utvendig bod og garasje.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	55
Andre vedlegg	60
Energiattest	97
Budskjema	107

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m²

Halvpart i garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Et garasjerom.

Ikke målbare arealer

Noe lagring på hems i garasje.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2035.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Tomten er opparbeidet med asfaltert adkomst og gårdsplass med belegningsstein foran garasje. Område bak boligen som felles leilighetene med noe grøntareal og paviljong. Område utenfor leiligheta i front som plen skjermet med levegg mot vei.

Grunneier/bortfester: Midt-Norsk Eiendom AS

Årlig festeavgift: kr. 2.339,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2027

Festekontrakten utløper 01.01.2077

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 01.01.2077. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Megler har pt. ikke fått bekreftet opplysningene fra grunneier, men de oppgitte opplysninger ble innhentet ved salg i november 2024. Ev. endringer i opplysningene er kjøpers risiko og ansvar.

Megler har fått opplyst at transportgebyr til grunneier er kr. 3.508,50. 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 2 339

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et område med nye og eldre leiligheter. Gangavstand inn til sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring for kommunal vei. Inngangsparti på bakkenivå (rullestolvennlig).

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 1.5 km

Vestbyen barnehage (1-5 år) 1.5 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.7 km

Skoler:

Vestbyen skole (1-7 kl.) 0.7 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.5 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.8 km

Olav Duun videregående skole 3.6 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighet er oppført på hovedplan i ende av rekke på to etasjer med tre enheter i hver over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende og noe stående panel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det medfølger en halvpart dobbelgarasje bygd i ca. 2008 med støpt gulv som utgjør ca. 21 kvm av trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av decra. Med leddport av tre uten motor. Det mangler utvendig håndtak på port. Garasje med innlagt strøm og noe innredning.

Følgende forhold har fått TG2 / TG3 i Tilstandsrapporten utført av Takst-Forum Trøndelag. Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten som er vedlegg til salgsoppgaven:

TG2:

Vinduer og dører

Oppsummering: Alt ser ut til å ha vært malt innvendig nylig og med bra stand. Ytterdør med mindre skade ved lås og ellers lås med noe slitasje på ytterdør og altandør. Er også kommet i en alder hvor det ikke kan utelukkes punktering av glass.

Avløpsrør

Oppsummering: Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Delvis innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering: Noe av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Med stopppekran ved bereder på vaskerom.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater: Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 10 mm her og kan fungere på vaskerom såfremt ikke større lekkasje. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til kaldbod uten noe å bemerke.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for vannrør.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av ventilasjon: Avtrekksvifte trolig noen år plassert på kaldbod, men fungerer godt ved befaring. Ukjent alder og restfunksjonstid.

TG3: Ingen

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-Forum Trøndelag. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Punkt 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: EL-midt på EL arbeid, Husby fargesenter på gulvbelegg og sparkling, Namsos rør på rørarbeider. Og eget arbeid på resterende (fagbrev Tømrer).

Arbeid utført av: EL-midt på EL arbeid, Husby fargesenter på gulvbelegg og sparkling, Namsos rør på rør arbeider.

Punkt 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja.

Beskrivelse Tette sjikt membran, men ikke sluk.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Ny varmtvannstank, og tilkobling av alle kraner og avløp til eksisterende anlegg.

Arbeid utført av: Namsos rør.

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

Ja. Noe råteskade på plater bak forrige kjøkken, dette ble plukket ut og området ble bygget på nytt.

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

Beskrivelse: Nye varmekabler på bad, samt al el på bad. Nye kurser til kjøkken. Samt at de fleste stikk, termostater og brytere er byttet. Arbeid utført av EL-midt

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

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dekke og trapp.

Punkt 19: Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. Beskrivelse: Det skal bygges i nærområdet, vet ikke mer en det.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, bad, kjøkken/stue, 2 soverom. Utvendig bod og garasje.

Standard

1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme.

Gang: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk benk, sikringsskap, sotluke.

Benkeplate med noe skap.

Bad: Nytt rom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, servantskap, wc og mekanisk avtrekk.

Stue/Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling.

Garderobeskap.

Utvendig bod: Støpt gulv, ellers uinnredet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-Forum Trøndelag. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025 - Etablert nytt bad fra bunnen av.

2025 - Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer.

2025 - Oppgradering av innvendige overflater

2025 - Ny altan.

2024 - Skiftet varmtvannsbereder.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert Fiber fra NTE / Altibox.

Parkering

1/2-part av dobbel garasje. Ellers parkering på anviste plasser.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

4582452

Diverse

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

Dato for siste kontroll av anlegget: 16.08.2000.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten siden 03.05.2004.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 400 000

Kommunale avgifter

Kr 21 916

Kommunale avgifter år

2024

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.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/6

Felleskostnader inkluderer

Kr 800,- pr. måned inkluderer maling, utvendig vedlikehold og brøyting.

Det er ikke mottatt svar fra forretningsfører pr. 2025, men forretningsfører har bekreftet at oppgitte opplysninger er korrekte og det er ingen endring i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 800

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Strandvegen 32

Organisasjonsnummer

924008393

Om sameiet

Sameiet består av 6 leiligheter med opparbeidet fellesareal og felles garasjer. Hver leilighet har egen garasjeplass. Sameiet har ingen fellegjeld.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet, men styret skal orienteres skriftlig om ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne deltar på dugnader etter behov.

Forretningsfører

Forretningsfører

Jan Hojem

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1724, seksjonsnummer 1 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1724/1:

11.11.1997 - Dokumentnr: 6701 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 1 350

Fra 01.01.97

Pant for forfalt festeavgift

Kan overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

11.11.1997 - Dokumentnr: 6702 - Bestemmelse iflg. skjøte

Gjelder framfeste

Panterett til sameiet for kr 20.000,-, som sikkerhet for fellesutgifter

Prioritetsbestemmelse

Prior etter frivillige pantsettelse i sikkerhet for lån fra bank og andre kreditinstitusjoner

18.04.1997 - Dokumentnr: 2230 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 055

Pant for forfalt festeavgift

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.1997 - Dokumentnr: 2230 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 055

Pant for forfalt festeavgift

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1724 F
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1997 - Dokumentnr: 6701 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 1 350
Fra 01.01.97
Pant for forfalt festeavgift
Kan overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt
Med flere bestemmelser

27.08.1997 - Dokumentnr: 4987 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for (definer hvilke bygning eller bygningsdel det gjelder) datert 19.12.1997. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Noe listverk mangler.
2. Fugarbeider på vaskerom, overgang mellom flis på gulv og vegg.
3. Avslutning av gulv mot terksel i gang og bod.
4. Veggstige mangler.
5. Utomhusarbeider gjenstår.
6. Husnummerskilt moteres.
7. Balkong/terrasse ferdigstilles.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.12.1997.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Offentlig vann. Offentlig kloakk.

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av sameiet. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier.

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 Vestre byområde med en del av Prærien, Namsos datert 11.12.1950 kan sees hos megler.

På andre siden av veien er det et område som er ubebygget og vil trolig bli bebygget med boliger/ blokk i framtiden. Ta kontakt med Namsos kommune for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

60 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 508 (Transportgebyr bortfester)

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

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

64 858 (Omkostninger totalt)

75 758 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 558 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 464 858 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 475 758 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 478 558 (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 64 858

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 993 Kommunale opplysninger (norm 6 500,-)
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr (norm 15 000,-)
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 2 943 Utlegg fotograf, 20 bilder
- 10 000 Utlegg tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 068

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

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

16.07.2025

Strandvegen 32 A

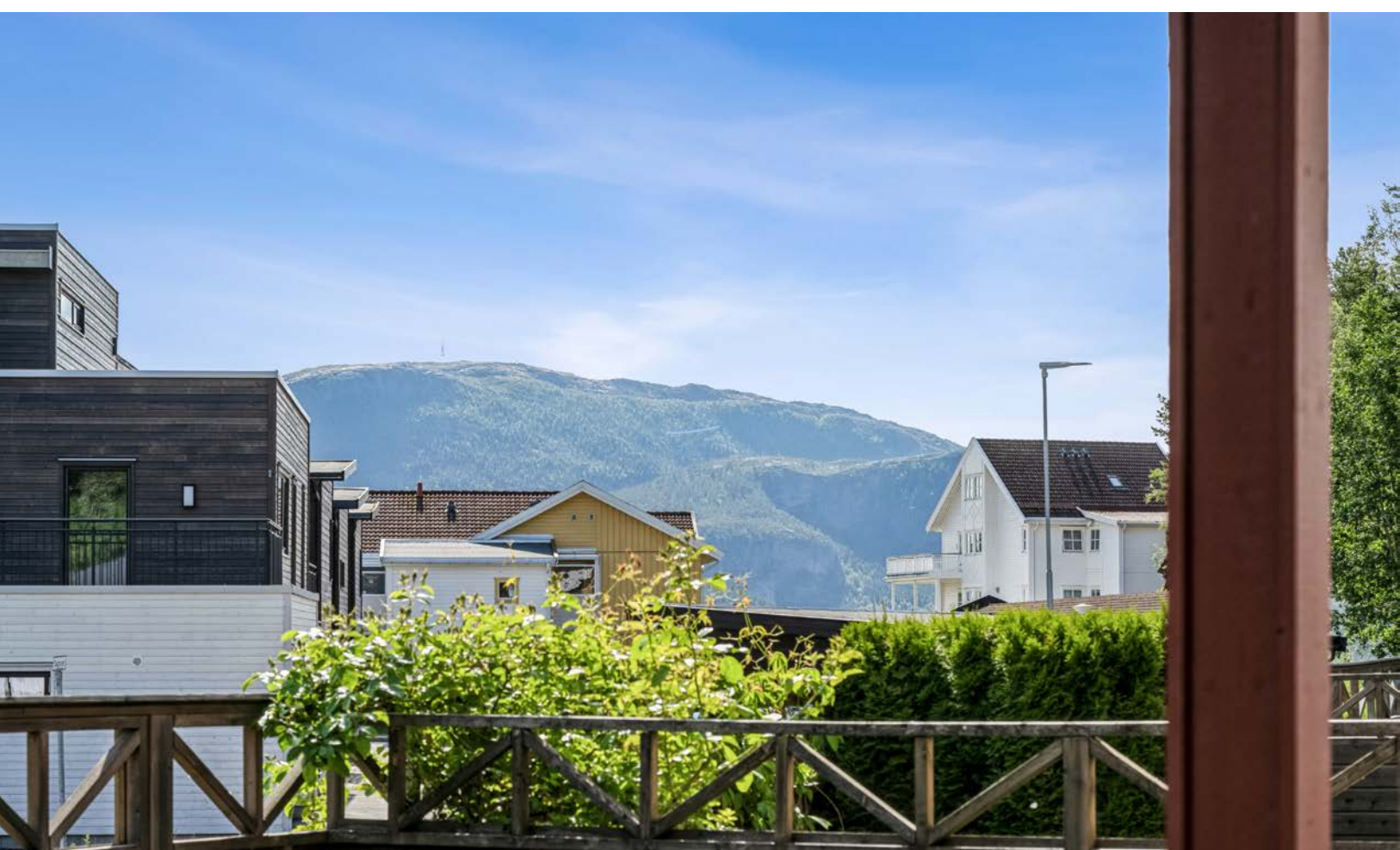
1. Etasje



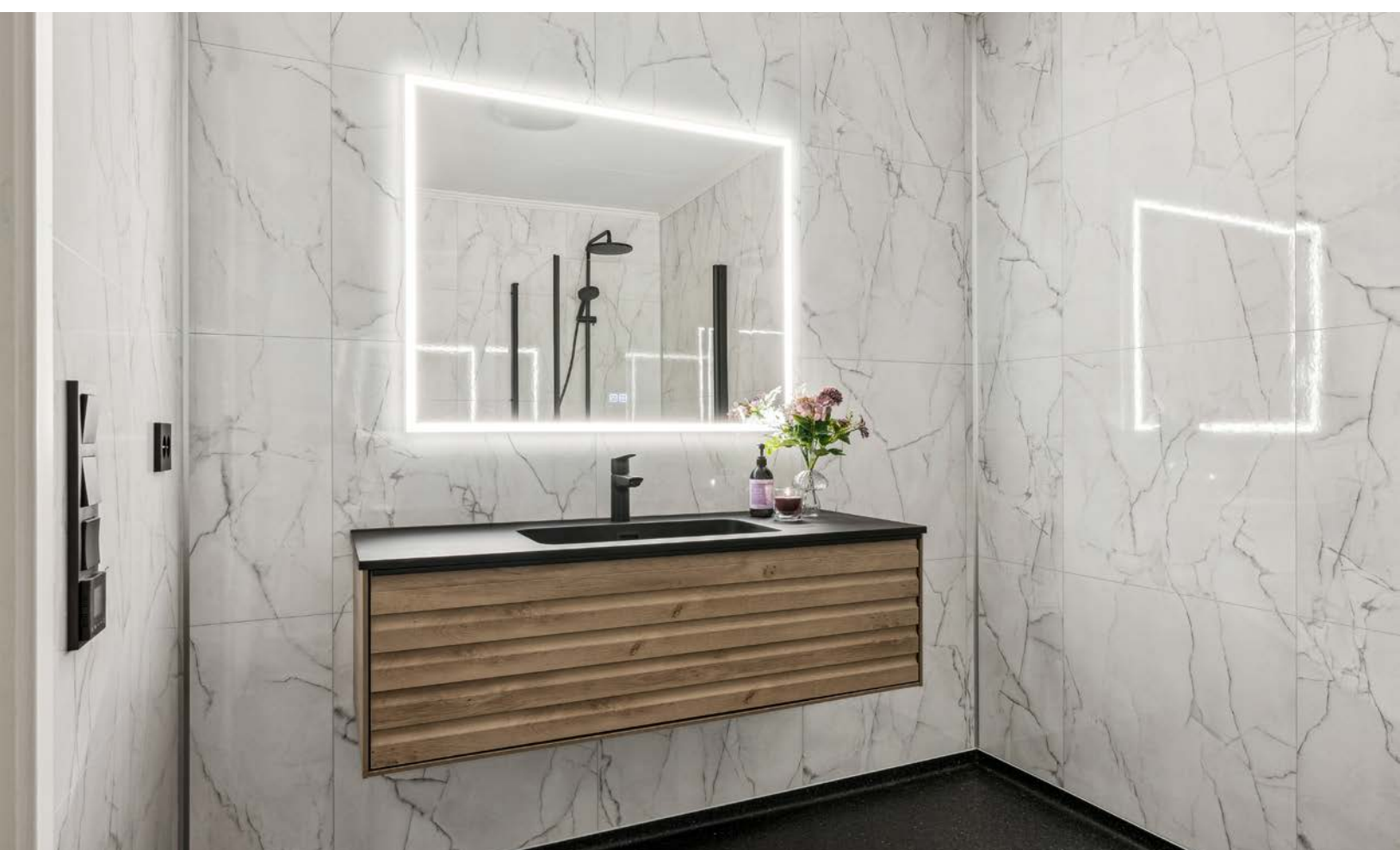
Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.





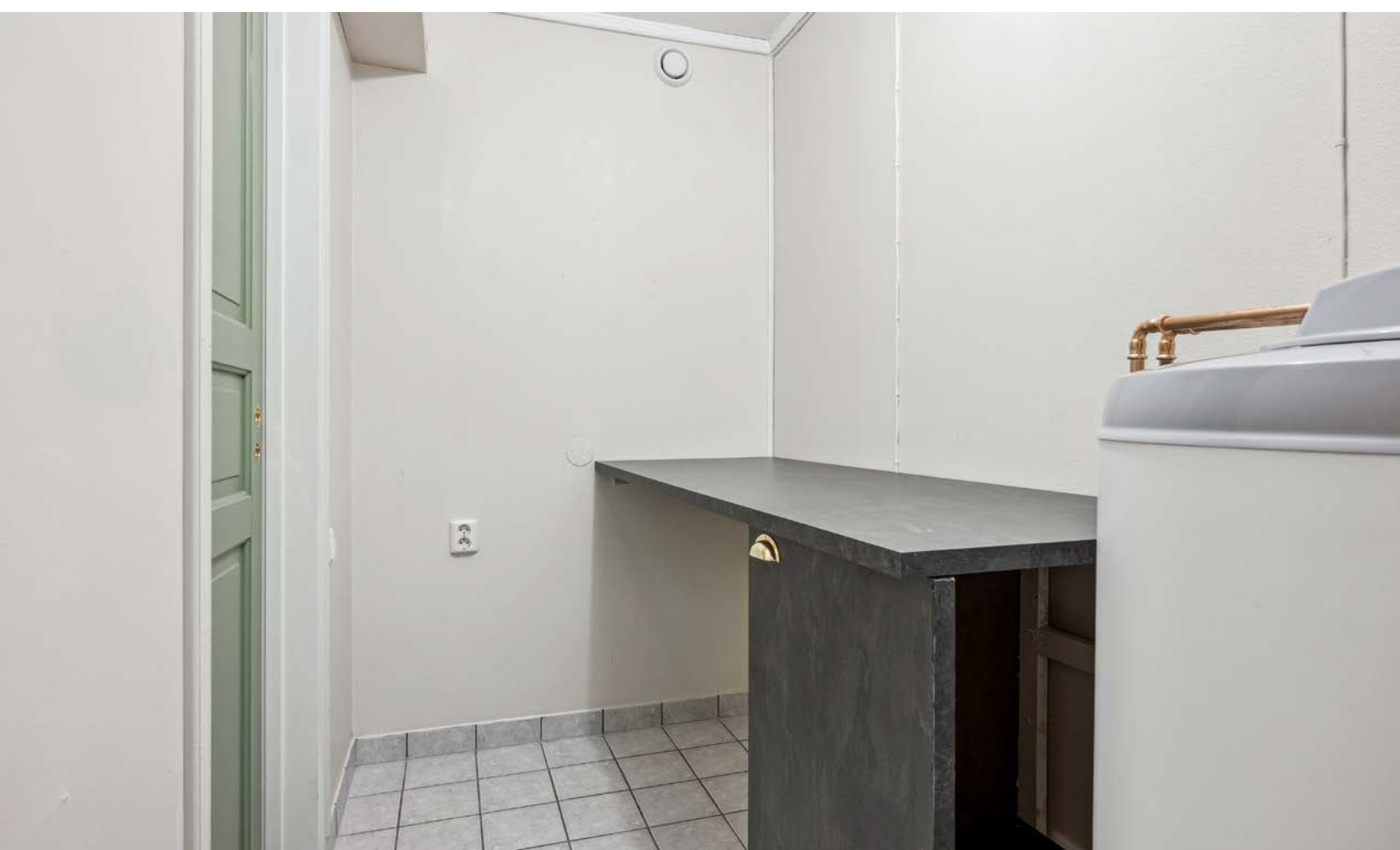




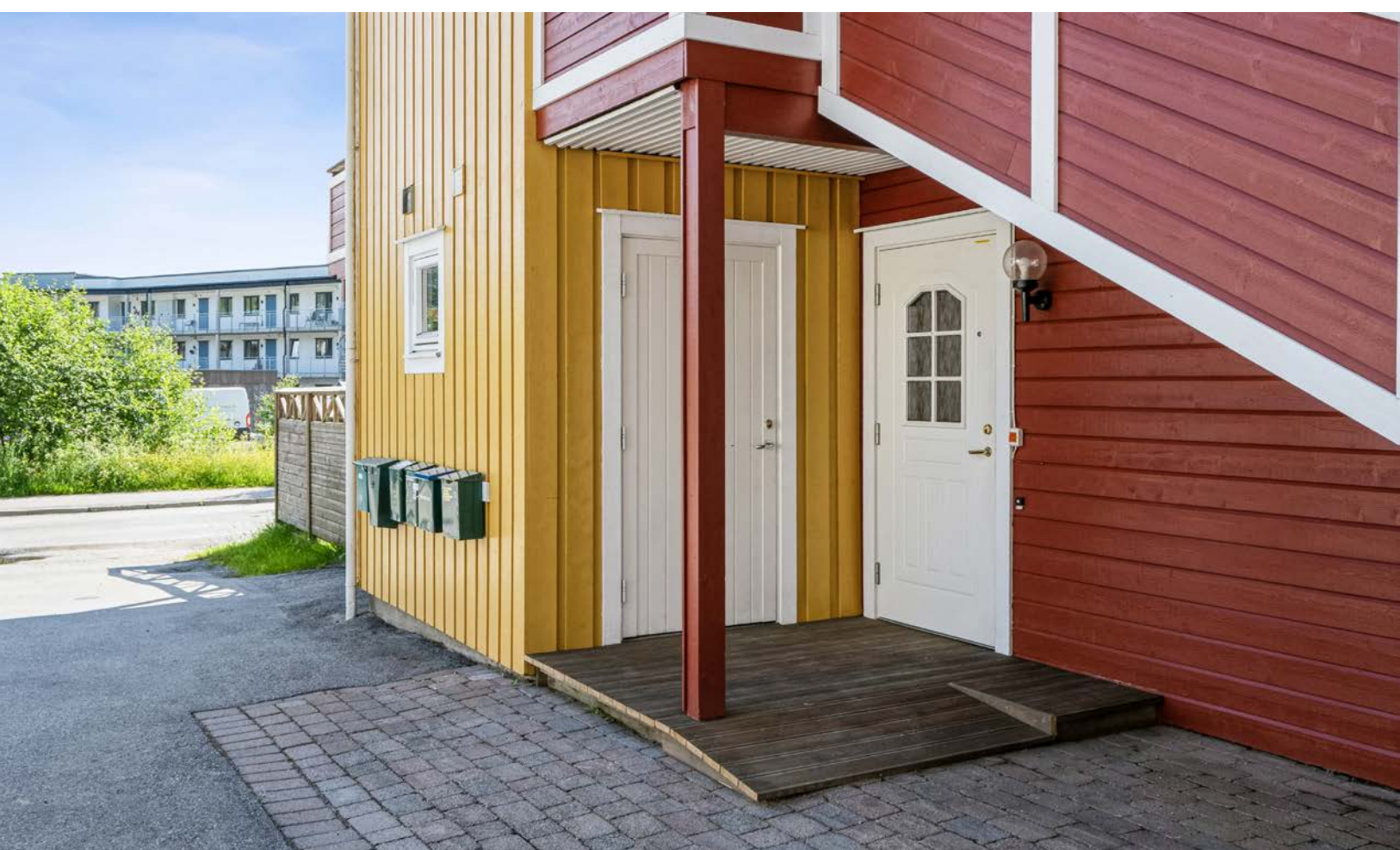














Nabolagsprofil

Strandvegen 32A - Nabolaget Prærien vestre/Byåsen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

HaBu	6 min
Linje 609, 665, 782	0.5 km
Namsos lufthavn	11 min

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.)	10 min
217 elever, 12 klasser	0.8 km
Namsos barneskole (1-7 kl.)	6 min
189 elever, 12 klasser	2.6 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
245 elever, 17 klasser	2.5 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
155 elever, 14 klasser	2.9 km
Olav Duun videregående skole	9 min
852 elever	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Namsos Storsenter	10 min
Samfunnshuset	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

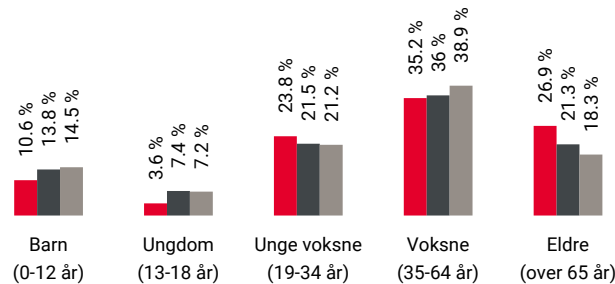
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prærien vestre/Byåsen	578	339
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gullvika naturbarnehage (1-5 år)	17 min
41 barn	1.5 km
Vestbyen barnehage (1-5 år)	18 min
22 barn	1.5 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	4 min
41 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	11 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km
Coop Extra Verftsgata	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Trafikk

Lite trafikk 82/100

Sport

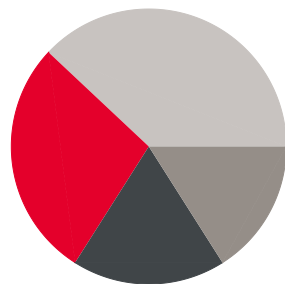
⚽ Lissmoen ballbane 9 min
Ballspill, fotball 0.6 km

⚽ Kunstgressbane, 7'er-bane. Vestbyen 9 min
Fotball 0.7 km

🚲 Care Namsos 18 min

🚲 Træn Namsos 22 min

Boligmasse



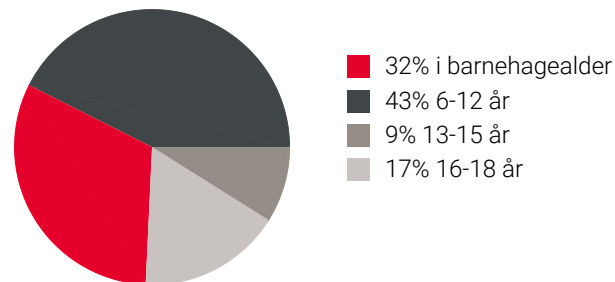
■ 28% enebolig
■ 18% rekkehus
■ 16% blokk
■ 38% annet

Varer/Tjenester

📦 Namsos Storsenter 13 min

🏪 Apotek 1 Namsos 11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

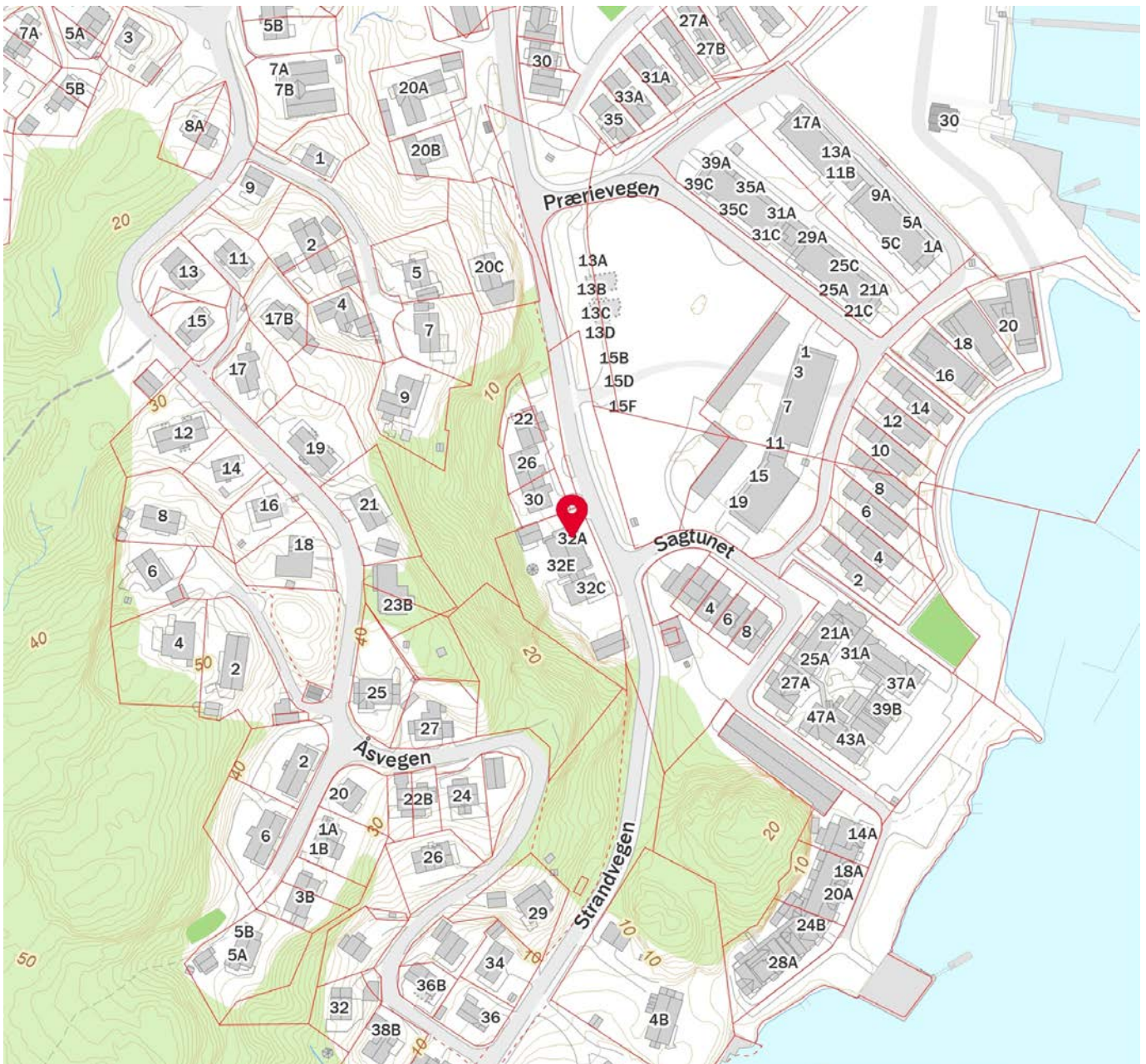
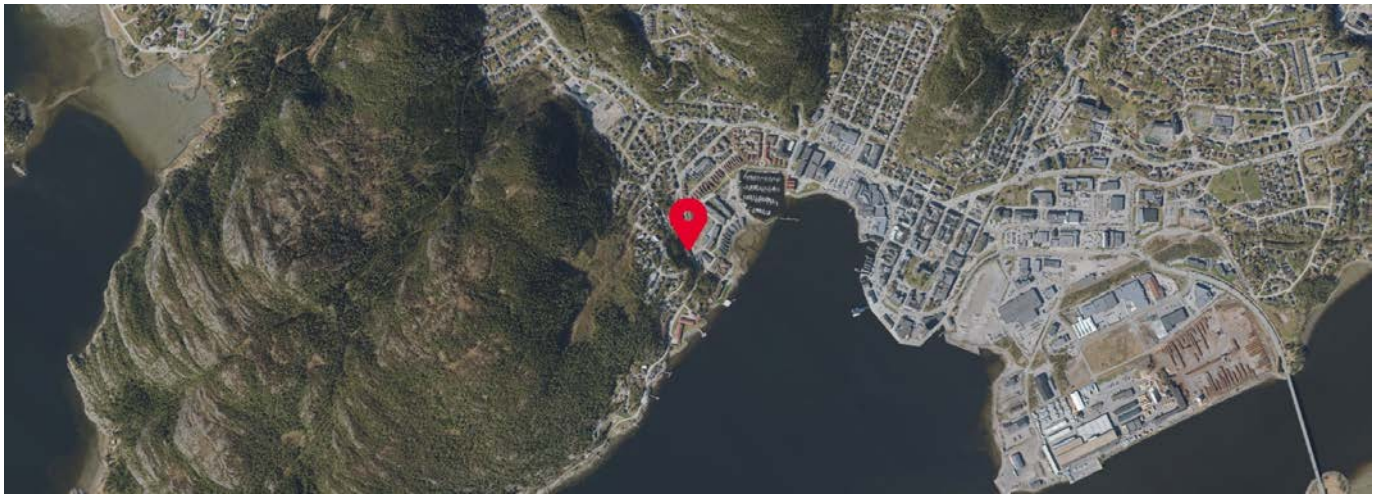


0% 55%

■ Prærien vestre/Byåsen
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Vedlegg

Strandvegen 32A 7802 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1997

BRA: 82 m²

BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

10

TG-1

5

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25264>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Alt ser ut til å ha vært malt innvendig nylig og med bra stand.
Ytterdør med mindre skade ved lås og ellers lås med noe slitasje på ytterdør og altandør.
Er også kommet i en alder hvor det ikke kan utelukkes punktering av glass.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Delvis innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Noe av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Med stoppekran ved bereder på vaskerom.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 10 mm her og kan fungere på vaskerom såfremt ikke større lekkasje.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til kaldbod uten noe å bemerke.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for vannrør.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte trolig noen år plassert på kaldbod, men fungerer godt ved befarung. Ukjent alder og restfunksjonstid.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.7.2025

Rapportdato
14.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Framfestere: Gaute Haug Valø og Ivan Ruben Holm.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Strandvegen 32A, 7802 Namsos
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 65 Bruksnr: 1724 Festenr:
Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1997
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i ytterkant Namsos sentrum på litt hellende festet tomt.

Vurdert leilighet på hovedplan i ende av rekke i bolig på to etasjer over støpt plate på mark med tre enheter i hver etasje. Er av trekonstruksjon med utvendig liggende og noe stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av betongstein.

Med asfaltert adkomst og gårdsplass med belegningsstein foran garasje. Område bak som felles med noe grøntareal og paviljong.

Område utenfor leiligheta i front som plen skjermet med levegg mot vei.

Det medfølger en halvpert dobbelgarasje bygd i ca. 2008 med støpt gulv som utgjør ca. 21 m2 av trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av decra. Med leddport av tre uten motor. Det mangler utvendig håndtak på port. Garasje med innlagt strøm og noe innredning.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Etablert nytt bad fra bunnen av.	Ja
2025	Nytt kjøkken med integrerte kvitevarer.	Ja
2024	Skiftet varmtvannsbereder.	Ja
Bygd ny altan.	2025	Ja
2025	Oppgradering av innvendige overflater.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet.	82	76	6	0	8
Garasje.	21	0	21	0	0
Totalt m²	103	76	27	0	8

Bygning: Leilighet.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	76	6	0	8
Totalt m²	82	76	6	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	76	6	Vf, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom.	Utvendig kaldbod.
Totalt m²	82	76	6		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	21	0	21	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		Et garasjerom.
Totalt m²	21	0	21		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med ny altan Med royalimpregnerert dekke utenfor strupe/kjøkken som to trinn opp fra terreng uten behov for rekkverk. Altan over fungerer som tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Ikke noe å bemerke.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass og malt utvendig overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Alt ser ut til å være fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Alt ser ut til å ha vært malt innvendig nylig og med bra stand. Ytterdør med mindre skade ved lås og ellers lås med noe slitasje på ytterdør og altandør. Er også kommet i en alder hvor det ikke kan utelukkes punktering av glass.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Gulvet som støpt plate på terreng.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen vesentlige skjevheter registrert. Med nye overflater.	

TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Murpipe trolig av elementer innvendig pusset og malt og to sider skjult bak plater.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn på stue satt på ny metallplate.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Ikke annet å bemerke enn løsnet pakning nedre side av dør på ovn som kan medføre utettheter. Har ikke vært tilsyn siden 2004.	

TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Med ny innredning med høyglans grå fronter og laminert benkeplate. Med integrert stekeovn og microovn i høyskap over benkhøyde, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Med vannstopper i benk og komfyrvakt.	

TG-0

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Med ny avtrekksvifte.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Pulverapparat ser ut til å være kontrollert i 2020.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Lite synlig av avløpsrør som er av plast antatt fra byggeår. Mindre lokale innvendige utskiftninger i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Delvis innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør sav kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det har vært noen utskiftninger i forbindelse med oppgradering av baderom, kjøkken og skiftning av bereder.	
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
Noe av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Med stoppekran ved bereder på vaskerom.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Siste gang kontroll i 2000	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er skiftet termostat for gulvvarme på stue og baderom i 2011 iflg. samsvarserklæring. Har også nylig vært en del oppgradering i forbindelse med generell oppgradering av leiligheta.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig 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-1	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
190liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-0	
Bereder ny.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i vindu. Mekanisk fra våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning iht byggeårets krav.	

6.12 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet nylig oppusset med fliser på gulvet fra byggeår, vegger nylig malte og takes i himling. Med større benkeplate over noe skap. Stoppekran og ny bereder.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 10 mm her og kan fungere på vaskerom såfremt ikke større lekkasje. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til kaldbod uten noe å bemerke.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for vannrør.	
TG-2	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med bereder, tilkobling for vaskemaskin og med stoppekran. Sotluke.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Med avtrekksvifte i kaldbod ved siden med tilluft under skyvedør.	
TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Rommet har ikke vært i bruk, men oppussing siden forrige befaringsgang hvor det ble tatt hull fra kjøkken uten tegn å registrere fuktskader. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
TG-0	

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet nylig oppgradert fra bunnen av med nytt gulv med belegg over med varme. Våtromsplater som vegger og malte plater som himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ikke noe å bemerke.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Med innfellbare dusjvegger, servantskap og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Nytt og fint.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekksvifte trolig noen år plassert på kaldbod, men fungerer godt ved befarings. Ukjent alder og restfunksjonstid.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og har ikke vært i bruk.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Toalettrom

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

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250082	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gaute Haug Valø	Ivan Ruben Holm
Gateadresse	
Strandvegen 32A	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7802
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706250082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	EL-midt på EL arbeid, Husby fargesenter på gulvbelegg og sparkling, Namsos rør på rørarbeider. Og eget arbeid på resterende (fagbrev Tømrer)
Arbeid utført av	EL-midt på EL arbeid, Husby fargesenter på gulvbelegg og sparkling, Namsos rør på rør arbeider.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tette sjikt membran, men ikke sluk
-------------	------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny varmtvannstank, og tilkobling av alle kraner og avløp til eksisterende anlegg.
Arbeid utført av	Namsos rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe råteskade på plater bak forrige kjøkken, dette ble plukket ut og området ble bygget på nytt.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye varmekabler på bad, samt al el på bad. Nye kurser til kjøkken. Samt at de fleste stikk, termostater og brytere er byttet.
Arbeid utført av	EL-midt

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ligger i boligmappa
-------------	---------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1706250082

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gaute Valø	9d985283fb054ea07824a 1cc870934cb30772461	15.07.2025 13:41:00 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivan Holm	d7b7a3d9a897e1fe2905ff 9351aeb24b673d48cf	11.07.2025 07:30:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250082

- 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>



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BGW2694
Matrikkel: 5007-65/1724/0/1
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Gaute Valø, Ivan Ruben Holm



Adresse:
Strandvegen 32 A,
7802 NAMSOS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Garantiskjema varmekabel	ELMIDT AS	Ikke spesifisert	2025-06-30
Rapport fra risikovurdering	ELMIDT AS	Ikke spesifisert	2025-06-30
Rapport fra sluttkontroll	ELMIDT AS	Ikke spesifisert	2025-06-30
Samsvarserklæring	ELMIDT AS	Ikke spesifisert	2025-06-30

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

ERKLÆRING

fra

SAMEIER TIL SEKSJON NR. 1... UNDER GNR. 65 BNR. 460 I NAMSOS KOMMUNE

1. Fortrinnsrett til garasje og bod, uteareal og kryploft:

Undertegnede kjøper av eierseksjon nr. 1 under gnr.65 bnr.460 i Namsos kommune er innforstått med og samtykker i at det skal høre fortrinnsrett til bruk av garasje for de enkelte sameiere slik som vist på vedlagte skisse, hvor de enkelte garasjer er avmerket med samme nummer som boligenheten (eierseksjonen). Som eier av seksjonsnr. 1... har jeg fått tildelt nr. 1...

Tilsvarende er fortrinnsretten til bruk av uteareal slik vist på skissen.

Seksjonene i 2 etasje har enerett til bruk av kryploft over sin seksjon.

2. Sameiets panterett:

Som sameier er jeg innforstått med at sameiet har panterett i hver seksjon med inntil kr. 20.000,- til sikkerhet for sameiets rettigheter og krav etter kjøpekontrakt og denne erklæring samt de vedtekter og ordensregler som måtte bli fastsatt av sameierne iht. eierseksjonsloven.

Som sameier er jeg også innforstått med at dette beløp kan endres dersom det av prismessige grunner skulle bli nødvendig. Slik endring må særskilt tinglyses.

Panteretten har prioritet etter friville pantsettelser i sikkerhet for lån fra bank og andre kreditinstitusjoner.

3. Vedlikehold og bruk av sameiearealet:

Tak, samt utvendig bygg og utearealene skal vedlikeholdes av sameiet.

Brak og utnyttning av sameiearealet, vedlikehold mv. skjer ellers iht. lov om eierseksjoner.

Jeg er innforstått med at det snarest mulig etter innflytting skal avholdes sameiermøte, hvor det vil bli tatt opp slike beslutninger og opprettet de organer som får nødvendig flertall etc. i samsvar med eierseksjonsloven.

4. Tinglysning:

Nærværende erklæring skal tinglyses.

Namsos den 28.10.2019

Eierseksjonsnr. 1

Navn: Tror Oskar Skage

personnr.:

Navn: Eiendomsforvalter Namsos Kommune

personnr.:

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1724	Festenr:	0	Seksjonsnr:	1
Adresse:	Strandvegen 32A, 7802 NAMSOS						
Dato:	20.11.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.08.2000	
Merknader:		



AREAL PR. LEIL.: BRAK: 77 m^2 BA: 82 m^2

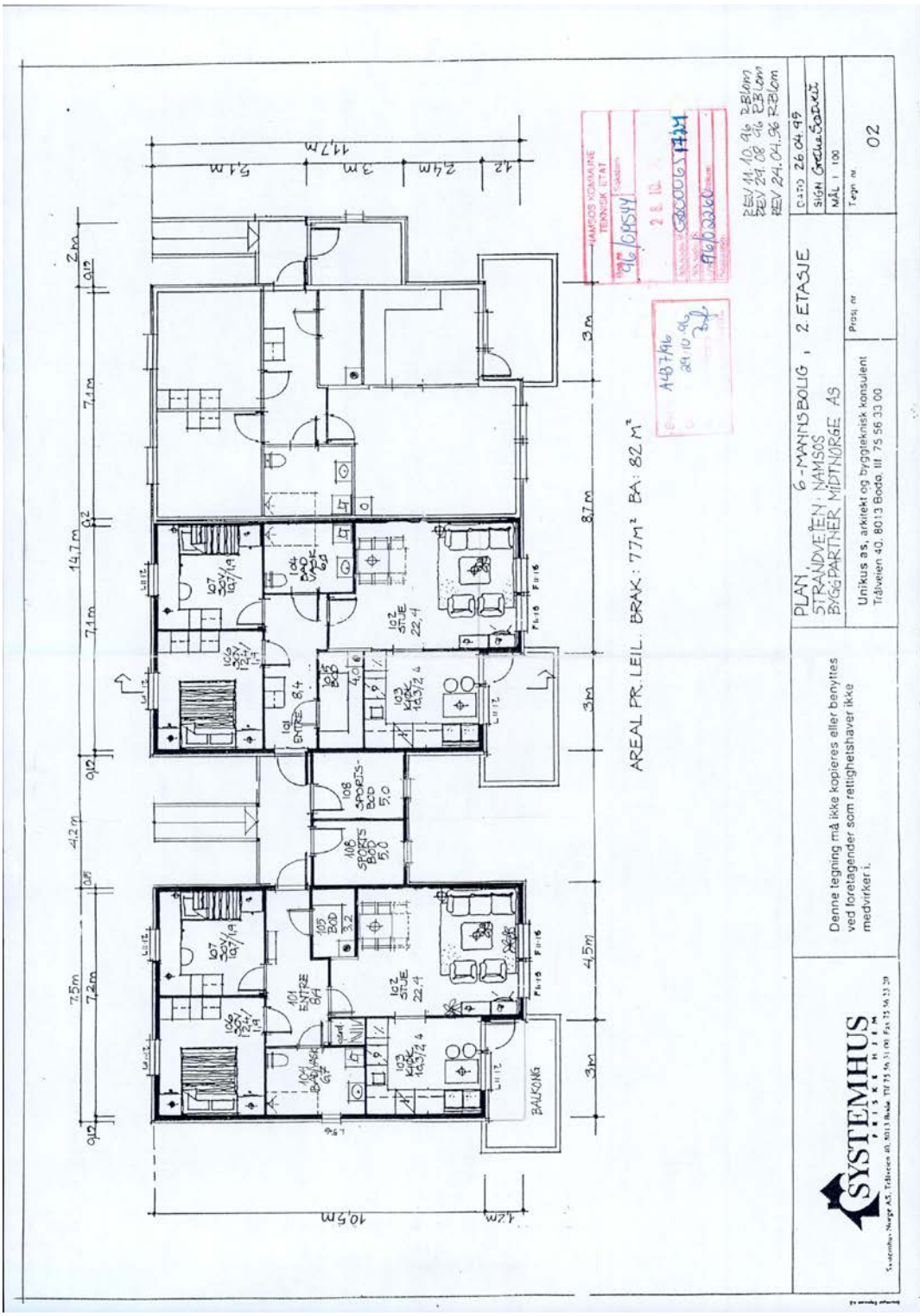
4437/96
29 10 96
22

REV 11.10.96 PBL/m
REV 29.08.96 PBL/m
REV 24.04.96 PBL/m



Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes
ved foretagender som rettelighedsnavn ikke
medvirker i.

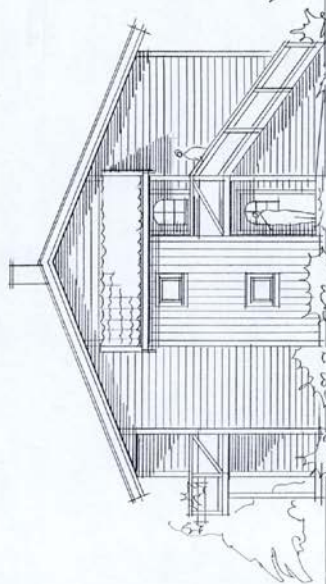
PLAN, 6-MANNSBOLIG, 1. ETAGE STRANDVEJEN, NAMSØS BYGGPARTNER MIDTHORSE AS	DATO 26.04.99 SIGN GJØRGE SØRENSEN MÅL 1:100 Tegnet af: 01
---	---



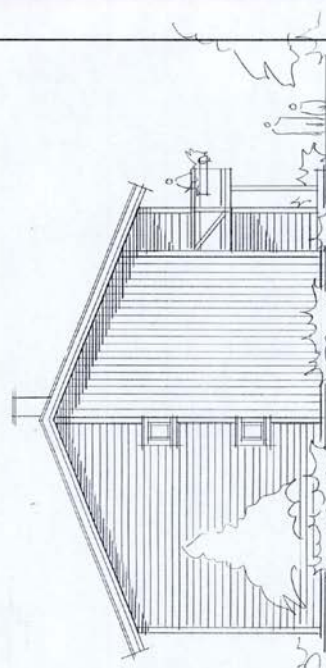
AREAL PR. LEIL. BRUK: 77m² BA: 82m²

HANS KJØNN
TILBYR ETAT
28.10.2014
14.10.2014
24.10.2014
24.10.2014

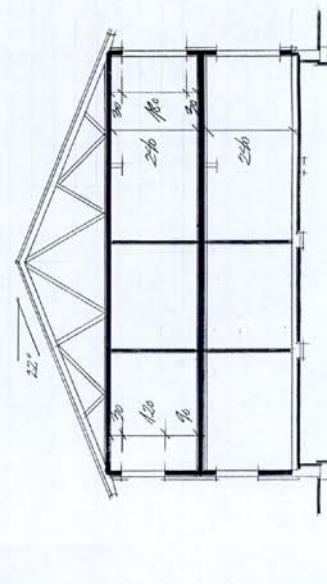
SYSTEMHUS Systemhus Norge AS, Tølløse 40, 8013 Bodo. Tlf 75 56 33 00. Fax 75 56 33 29	Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighetshaver ikke medvirker i.	
	PLAN 6-MANNSBOLIG, 2 ETASJE STRANDVEIEN 1, NAMSØS BYGGPARTNER MIDT-NORGE AS Unikus as, arkitekt og byggesjekk konsulent Tråvæien 40, 8013 Bodo. Tlf 75 56 33 00	Pris nr 02



FASADE D



FASADE B



SØTT

SWISS 4137 96
Cultured 28.10.96

RAMSØS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
9/6/1994
28.10.96
9/6/1994
9/6/1994

REV 14.10.96 BBlom
REV 24.04.96 RBlem



Systemhus Norge AS, Tølluene 40, 4013 Bode, Tlf 75 56 31 00 Fax 75 56 23 20

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettelighetshaver ikke medvirker i.

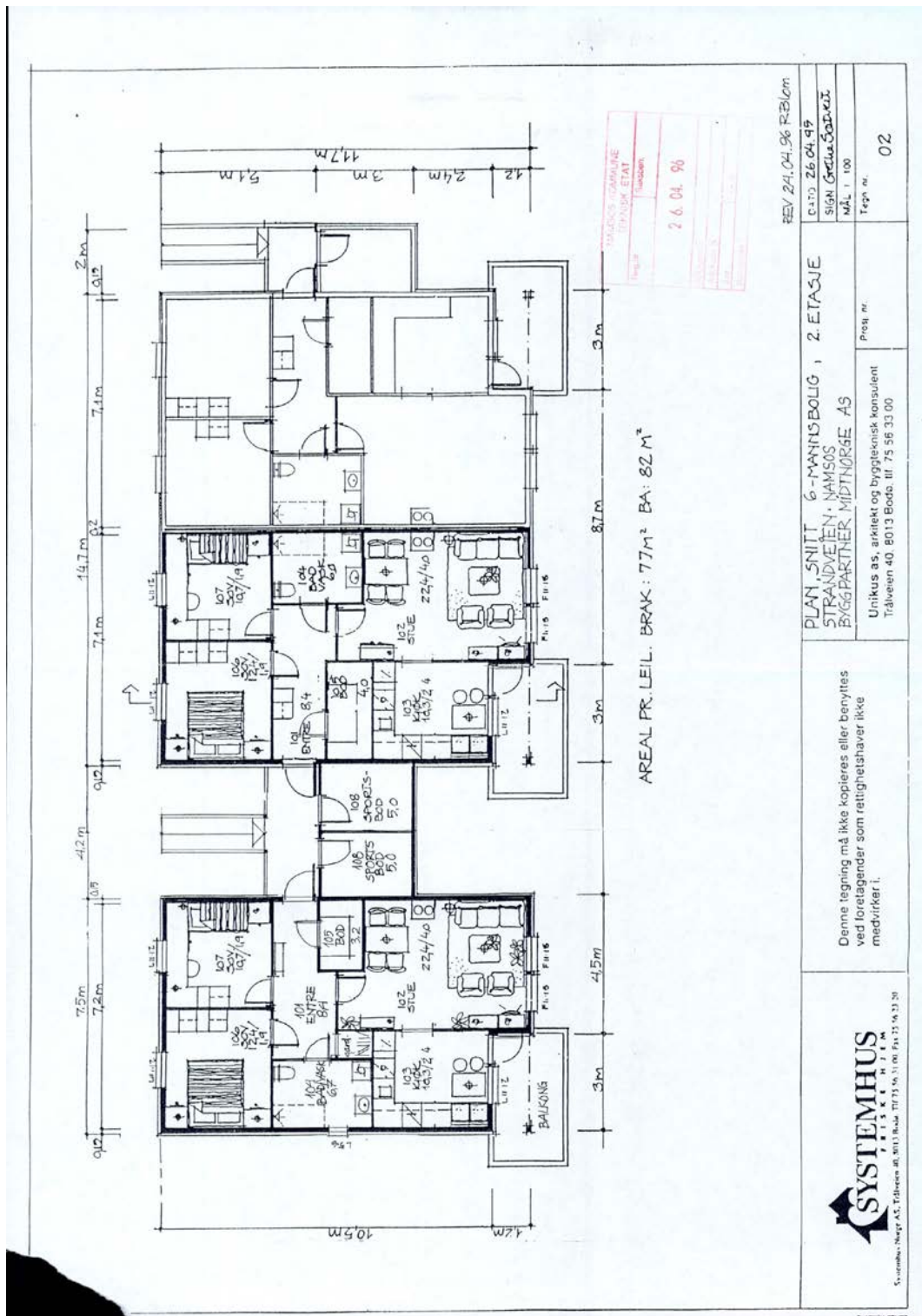
FASADER
STRANDVEIEN 6 - MANNBOLIG
BYGGEREN NAMSØS
BYGGEREN MIDT-NORGE

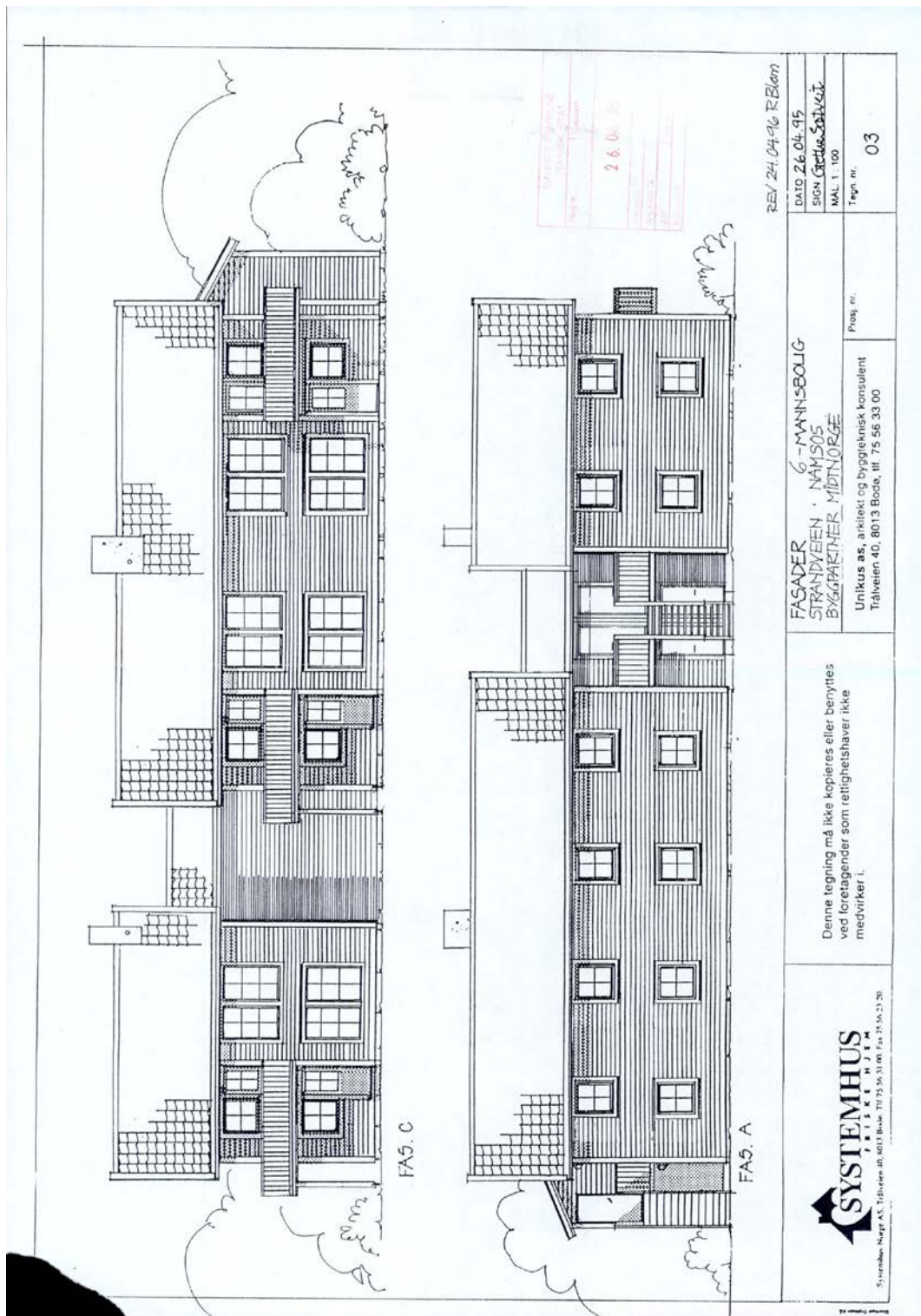
Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent
Tråværen 40, 8013 Bode, tlf. 75 56 33 00

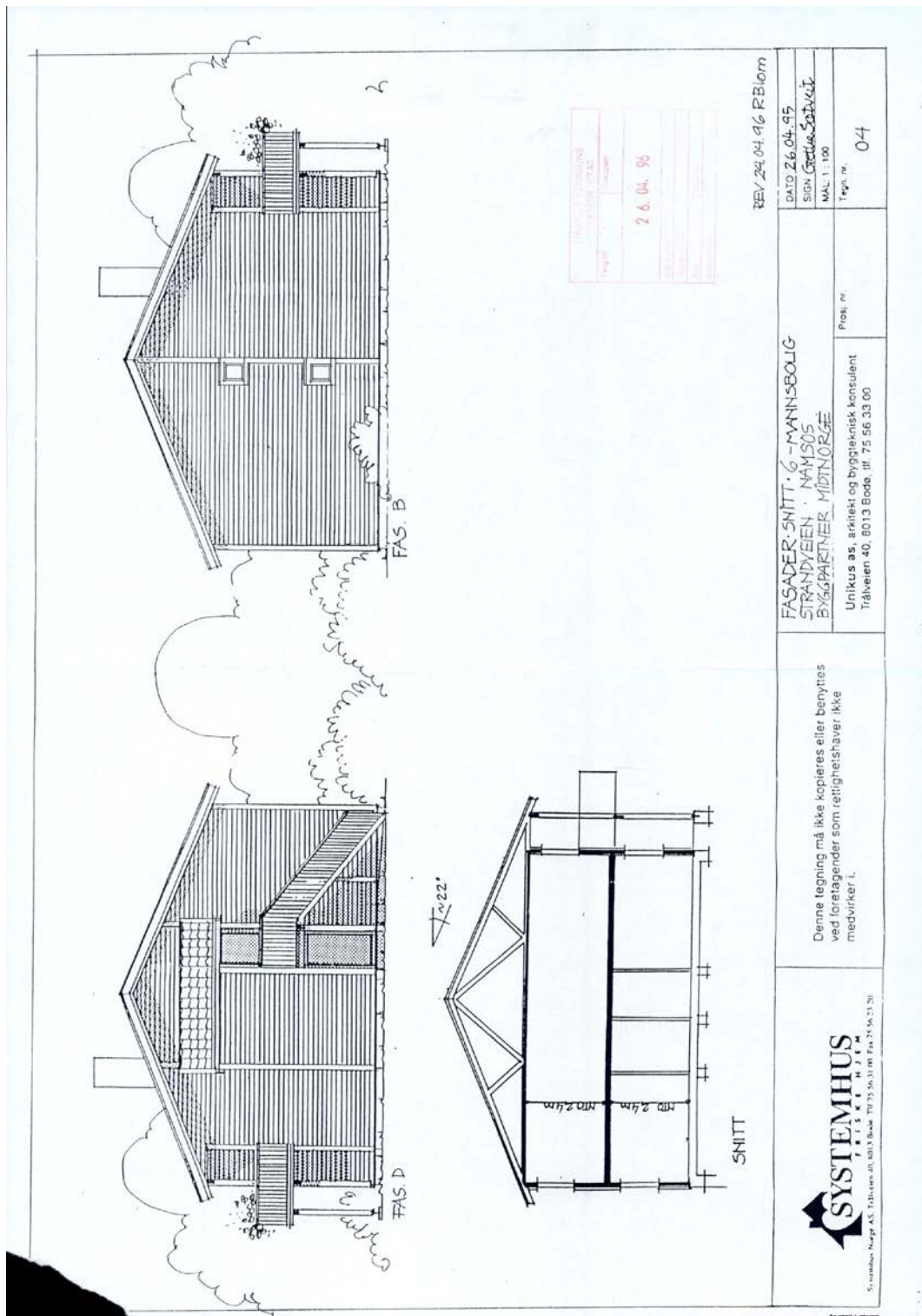
Prosj. nr.

03

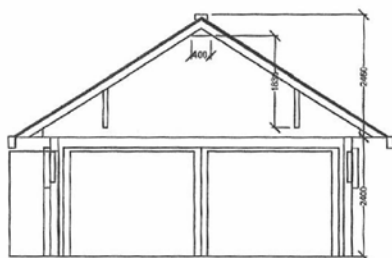
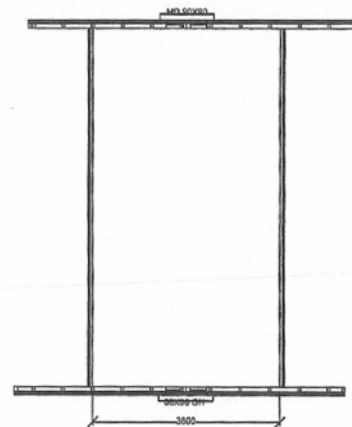
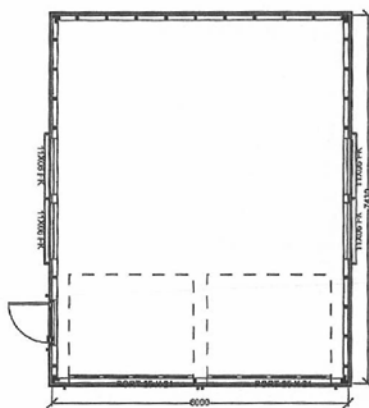
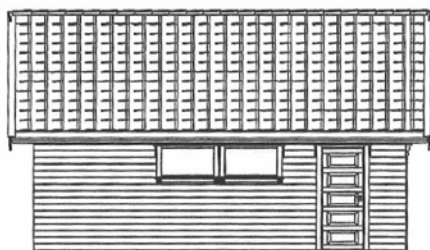
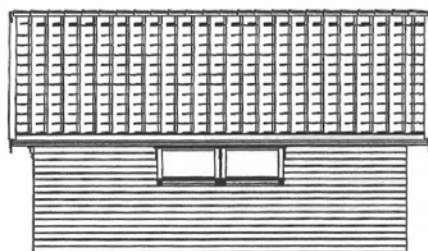
DATO 26.04.95
SIGN. Gerdh. Sævi
MAL 1:100
Tegn. nr.







Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettigehedsaver ikke medvirker i.	SYSTEMHUS Systemhus A/S, Ebeltofte Allé 8013 Bude Tlf 75 56 31 00 Fax 75 56 31 50	Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent Trålvæien 40, 8013 Bode, tlf. 75 56 33 00	Prosj. nr. Tegn. nr. 04
REV 24.04.96 RBlom			
FASADER, SNITT · 6-MANNSBOLIG STRANDVEIEN · NAMSØS BYGGPARTNER MIDT-NORGE			
DATE 26.04.95 SIGN. <i>Grethe Solvåg</i> MÅL 1:100 Tegn. nr. 04			



Denne tegning kan ikke brukes som arbeidstegning
Og ikke uten tilatelse fra Trønderelement AS

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
25.06.08	Egil		1:100		
Garasje Højem Trønderelement AS				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:				Beregning:	

VEDTEKTER FOR STRANDVEIEN

Undertegnede sameiere i Strandveien, gnr.65 bnr.¹⁷²⁴~~460~~ i Namsos kommune er enige om at følgende regler skal gjelde for sameiet:

§ 1

Sameiet er oppdelt i 6 selveierseksjoner. Sameiebrøkene er fastsatt i henhold til sameieandelenes/seksjonenes fordelingsliste i tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

§ 2

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til tinglyst begjæring om oppdeling i eierseksjoner, eller i tinglyst "erklæring", omfattes av seksjoner eller enerett til bruk, er fellesarealer. Fellesareal kan ikke seksjoneres. Deler av fellesareal, bl.a. uteareal og garasjer, disponeres av den enkelte seksjon iht. egne bruksavtaler.

§ 3

Sameierne skal opprette velforening som tar seg av felles anliggender. Eiendommens fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne iflg. sameiebrøken. Overfor sameiebrøken er seksjonseierne proratorisk ansvarlig etter sameiebrøken. Jfr. eierseksjonslovens § 14. Til dekning av fellesutgiftene utlignes et beløp på hver sameier som innbetales 1 gang årlig. Budsjett for dekning av fellesutgifter fastsettes årlig på ordinært årsmøte.

§ 4

Sameierne har innvendig vedlikehold av sine seksjoner. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesareal.

§ 5

Velforeningstyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. De beløp seksjonseierne skal innbetale til felles utgifter fastsettes av årsmøte i velforening og fordeles etter sameiebrøken.

§ 6

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Dette gjelder såvel salg av seksjonen, pantsetting av seksjonen samt øvrig disponering av seksjonen som feks. utleie.

Overdraging av seksjonen skal skriftlig meldes til de andre sameierne. Ny eier plikter å vedta sameiets vedtekter som bindende for seg.

§ 7

Den daglige drift av eiendommen skal foretas av et velforeningsstyre valgt på årsmøte. Styret skal bestå av 2 medlemmer med varamenn, som velges blandt sameierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og styremedlem i fellesskap.

§ 8

Det skal hvert år innen utgangen av februar månes avholdes ordinært årsmøte. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 høyst 20 dagers varsel. Saker man ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes styret skriftlig før møtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden hvorunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge årsrapport med regnskap. For at forslag som er nevnt i § 10 pkt. 4 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 9

Det ordinære årsmøte skal:

- 1 Behandle årsrapport fra styret.
- 2 Behandle og godkjenne årsregnskapet.
- 3 Foreta anvendelse av overskudd eller angi dekning av tap.
- 4 Fatte beslutning om nyanskaffelser eller igangsettelse av forbedringer/utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses vesentlige.
- 5 Fastsette størrelser på årlig innbetaling for den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter mm.
- 6 Foreta valg av formann og styremedlem.
- 7 Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Vedtak under pkt.4 krever 2/3 flertall.

§ 10

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært møte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

§ 12

Velforeningsmøtene ledes av styrets formann, eller hvis han har forfall, den møtet velger blandt de tilstedeværende møtedeltakerne. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av møtet. Protokollen skal umiddelbart etter møtet gjøres tilgjengelig for alle sameierne ved at kopi distribueres til sameierne.

§ 13

Eventuelle tvister i forbindelse med sameierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemållovens regler. Forøvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

§ 14

I tillegg til sameieavtalen reguleres forholdet mellom sameierne av ulike vedtak fattet på velforeningsmøtene. Herunder: bruksavtaler for fellesareal, parkering, snøbrøyting mm. Disse avtalene skal følge sameieavtalen som egne vedlegg.

Namsos, den

Seksj.nr. 1 -

Seksj.nr. 2

Seksj.nr. -

Seksj.nr. 4

Seksj.nr. 5 -

Seksj.nr. 6 -

Returneres til

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

DAGBOKFØRT

27 AUG. 1997 4987

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunens nr. i Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
1703 NAMSOS	65	1724
Festenr.		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
973051067	MIDT NORSK EIENDOM AS	6/6
		
Doknr: 4987 Tinglyst: 27.08.1997 Emb. 069 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.														
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1/6	11			21			31			41		
2	B	1/6	12			22			32			42		
3	B	1/6	13			23			33			43		
4	B	1/6	14			24			34			44		
5	B	1/6	15			25			35			45		
6	B	1/6	16			26			36			46		
7			17			27			37			47		
8			18			28			38			48		
9			19			29			39			49		
10			20			30			40			50		
Sum tellere:						6	= nevner:						6	

4. Supplerende tekst ⁶⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- ☒ bruksenhetens areal.
 eller
☐ bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byformyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byformyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

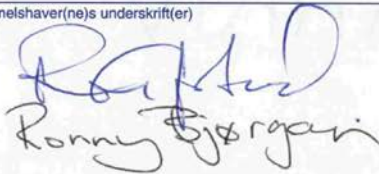
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.
 På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

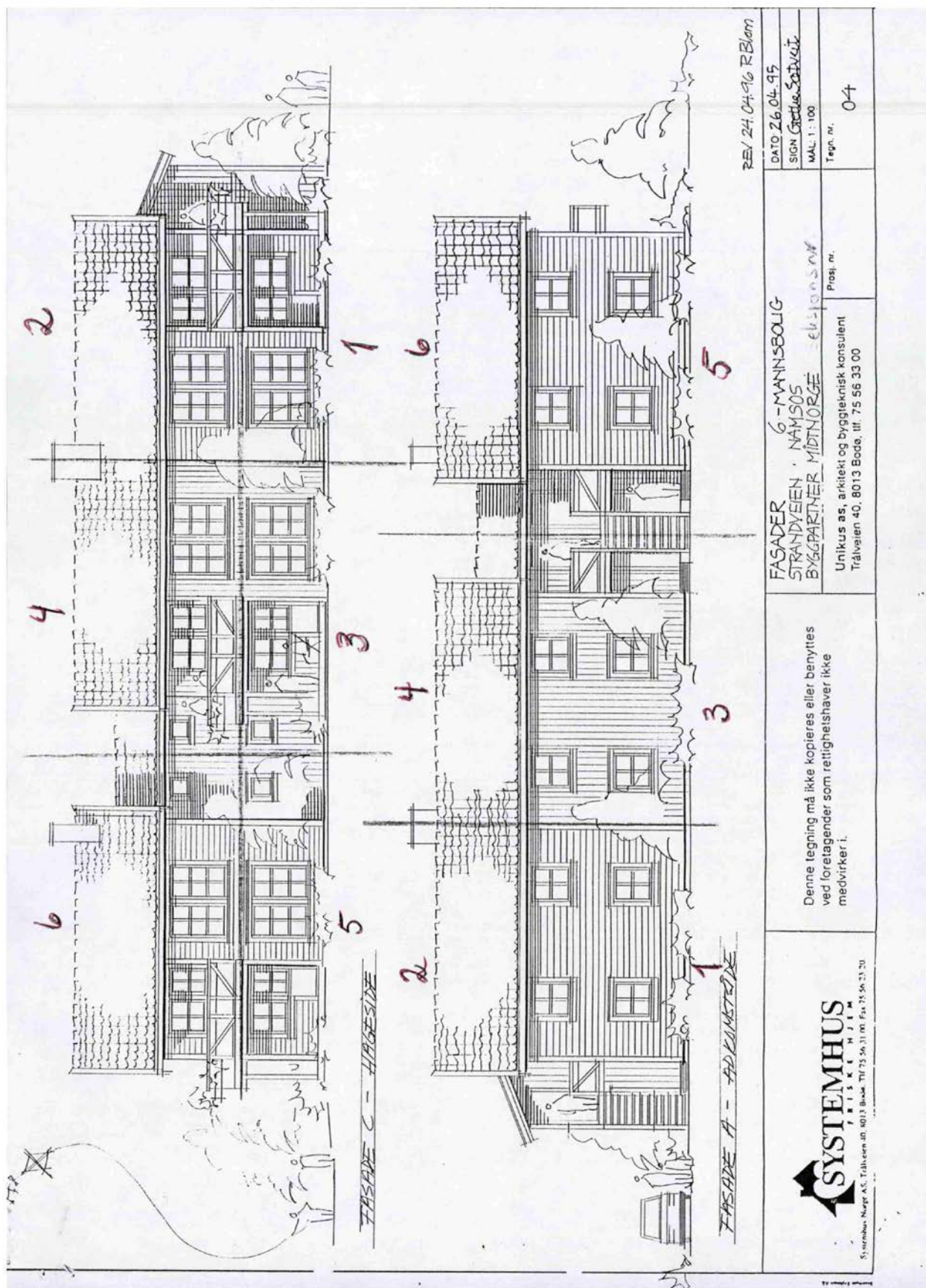
7. Underskrifter

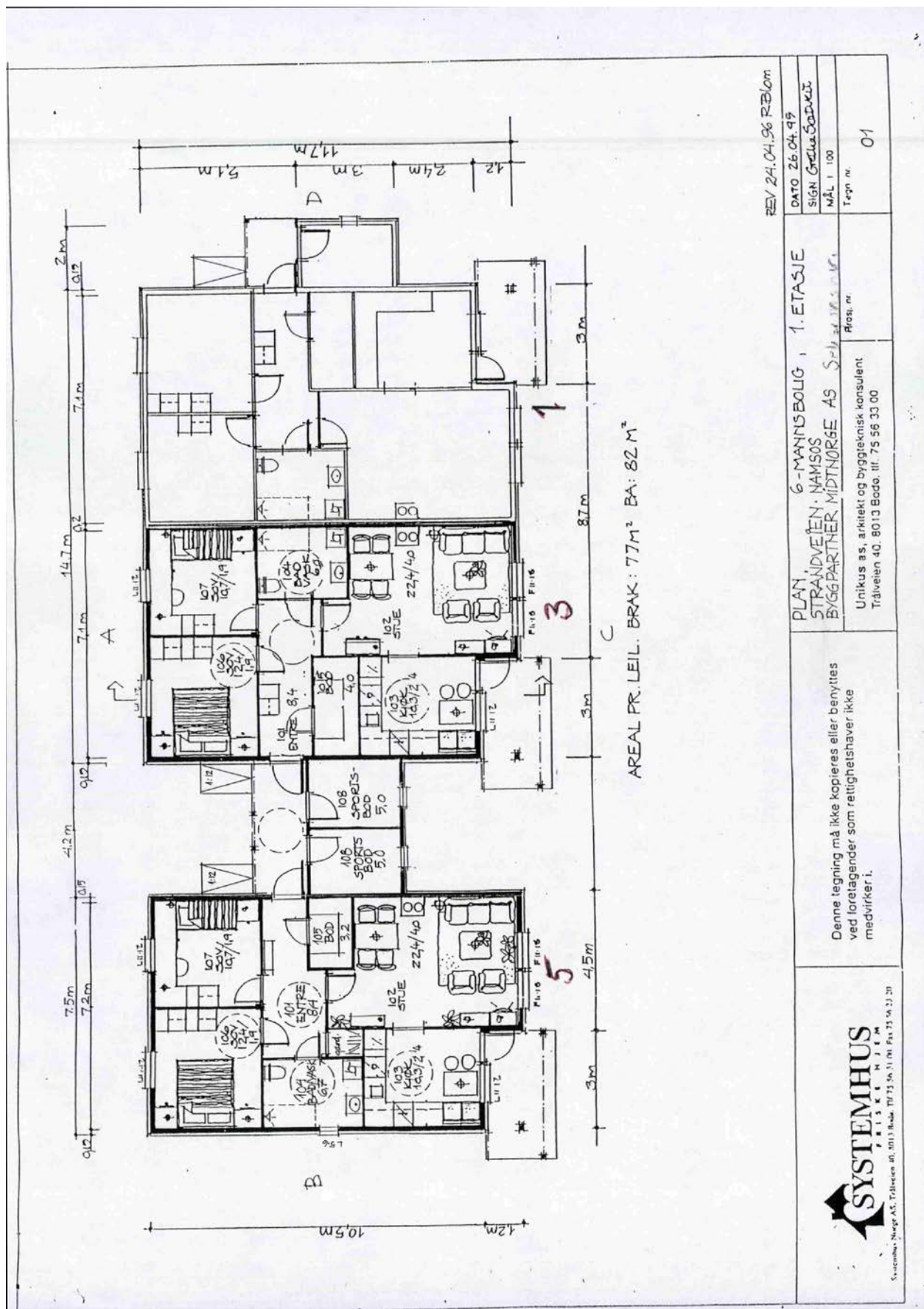
Sted, dato

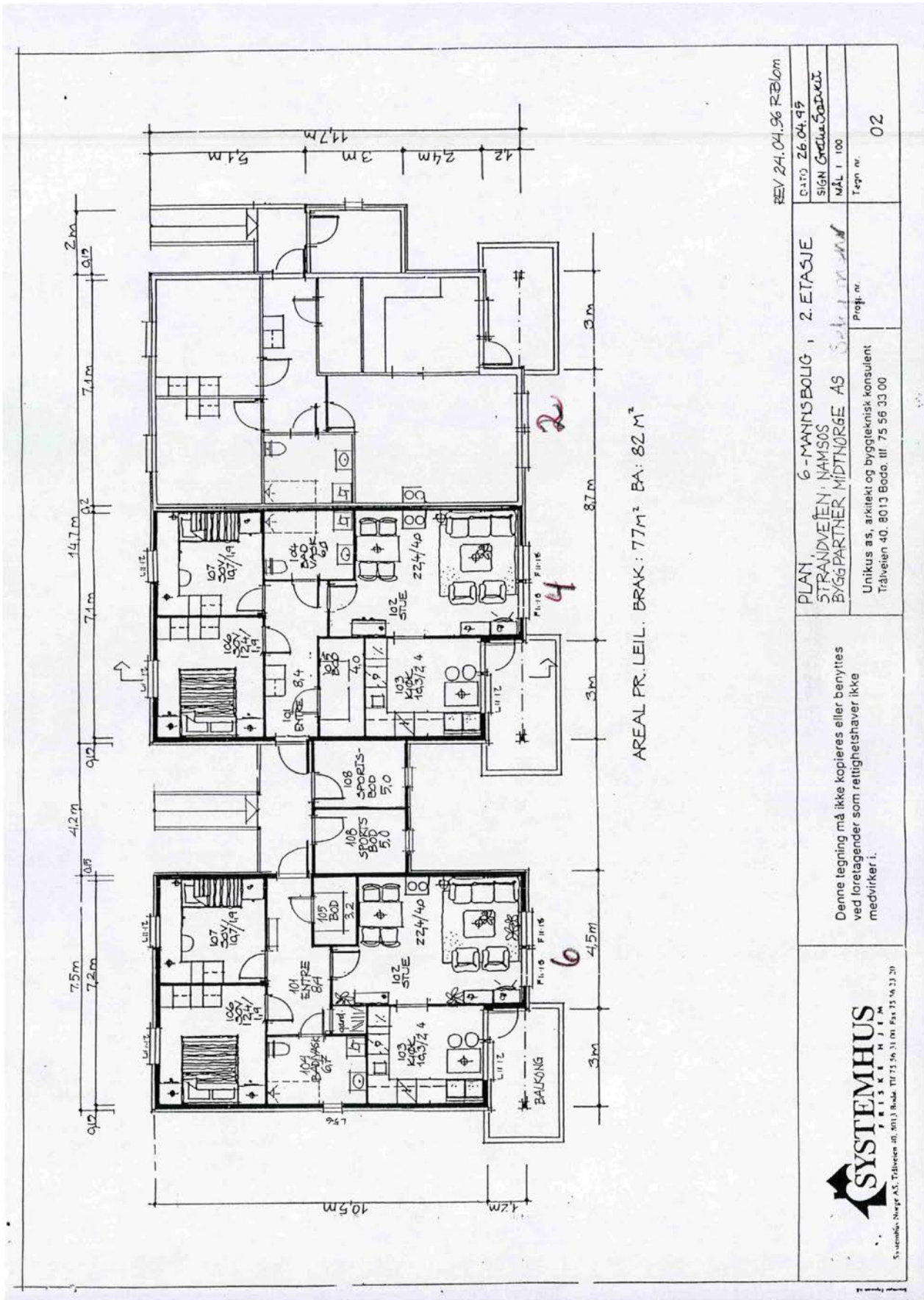
 21/8 97
 26/8-97

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)


 Ronny Bjørgen







Referat fra møte Sameiet Strandvegen 32, den 25.04. 2023

Tilstede:

Jan Hojem, Marit Guntvedt, Jens Petter Nilsen, Ivar Oskar Skage (Namsos kommune),
Gerd Kristiansen, Magnar Andersen og Steinar G. Olafsen (REF)

SAKSLISTE

Saker:

1. *Maling av huset – hva trenger vi av utstyr og hjelpemidler*
2. *Brøyting om vinteren. Jens har gjort en flott jobb – hvordan skal dette lønnes?*
3. *Fefdigstilling av grøft – innkjøring til 32 c,d,e og f. Leie inn godkjent entreprenør for å få jobben gjort?*
4. *Orienteringssaker – Økonomi*
5. *Vårrydding*

SAK 1.

Vi kutter ut leie av lift og bruker stilaser i stedet.

Jan og Jens sjekker angående lån av stilaser. Jan sjekker malingstilbud.

SAK 2.

Jens får 15.000 kroner for brøyting per år, Det vil si 2.500 per leilighet/enhet. Betaling til Jens fra hver enhet bør skje innen 1. mai hvert år.

Skage sjekker med kommunen angående fjerning av snø om vinteren – etter behov.

SAK 3.

Vi må muligens betale det forrige firmaet for røret og grus.

Leie inn et nytt og godkjent firma. Jens sjekker med Kåre og Jan sjekker med Kjetil. (Sorry. Men referenten er ikke sikker på etternavnet til noen av dem)...

SAK 4.

Når det gjelder oppussing av balkonger så bør vi se litt på hvordan de har gjort det på noen bygninger på Overhalla. Oppussinga gjør vi sjøl.

Økonomi. Saldo 19.4 2023 – Kr. 68.001.10 (Betaling fra hver leilighet til fellesutgifter gikk opp til kr. 800.- fra 400.- august i fjor.)

Forsikring april 2022 2413,-

Forsikring april 2023 2582 - Økning 169,-

Utgifter siste året:

Julepynt bakgården: kr. 331.20

Diamant kappskive for å skjære asfalt: Kr. 1.589.88

Lakk til snøfres kr. 119.-

Slange til høytrykkspyler kr. 1.449.-

SAK 5.

Vårryddinga tar vi på dugnad.

11.05. 2023

Steinar G. Olafsen

lisbant@gmail.com

5'

R. Byggespartner Midt-Norge

Festekontrakt

DAGBOKFØRT
11 NOV. 1997 b701
SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunensnr. Kommunensnavn	Gnr.	Bnr.	Festensnr. Underfestensnr.
1703 Namssø	65	1724	5nr. 1-6
Beskaffenhets: ☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd			
Hva skal grunnen brukes til? ☒ Bolig-Eiendom ☐ Fritids-Eiendom ☐ Forretn / V kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			

2. Bortfester(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
9.7.3.0.5.1.0.6.7.	Midt-Norsk Eiendom A/s	6/6

3. Bortfester(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	MARIT ELVERUM	1/1

4. Festeavgift pr. år	
Kr.	1350,-

5. Festeid	
Anfall år	Regnet fra - dato
80	1. Januar 1997

6. Panterrett for festeavgiften 2)		
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst 4)
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

E
7.757-

Noter:
 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
 3) Dersom intet sies her har man lovlestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtelesteoven (§ 12)
 4) Det er bare rettsstiltelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☒ Kartforretning/målebrev	Datoen 18/12-96	
	☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datoen	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter _____ år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestem- melser i lov om tomtefeste. ☐ I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestem- melsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra- gelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <u>Byggepartner Midt-Norge A/S</u> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	indeksregulering av festeavgiften hvert 10. år første gang 1. Januar 2007		

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

9. Underskrifter	
Sted, dato <u>Namsos 16/4-97</u>	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<u>Midt-Norsk Eiendom A/S</u> <u>Ronny Bjørge</u> <u>Rune Gjesdal</u>	<u>MIDT-NORSK EIENDOM A/S</u> <u>RONNY BJØRGE</u> <u>RUNE GJESDAL</u>
Sted, dato <u>22/8-97</u>	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<u>Marit Elverum</u>	<u>MARIT ELVERUM</u>

DAGBOKFØRT

11 NOV. 1997 6701

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

ES

TINGLYST

Leif Arne Hammer

LEIF ARNE HAMMER

etter fullmakt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1724, Seksjonsnr 1	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	401 Vestbyen 1
Veiadresse:	Strandvegen 32 A, gatenr 5008	Valgkrets:	1 Namsos
(fra bruksenhet)	7802 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	27.08.1997	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/6
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 035,1 kvm
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 verning / 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	5007/65/1724	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5007/65/1724/0/1	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/2	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/3	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/4	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/5	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/6	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/65/1724	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5007/65/1724/0/1	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/2	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/3	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/4	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/5	0,0
			Mottaker	5007/65/1724/0/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandvegen 32 A	H0101	Bolig	84,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.05.1996
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	504,0	Igangset.till.:	16.12.1996
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	504,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	27.10.1998
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	19474585			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		252,0		252,0				
H02	3		252,0		252,0				

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
Strandvegen 32 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	44,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	44,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300012436			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				44,0	44,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

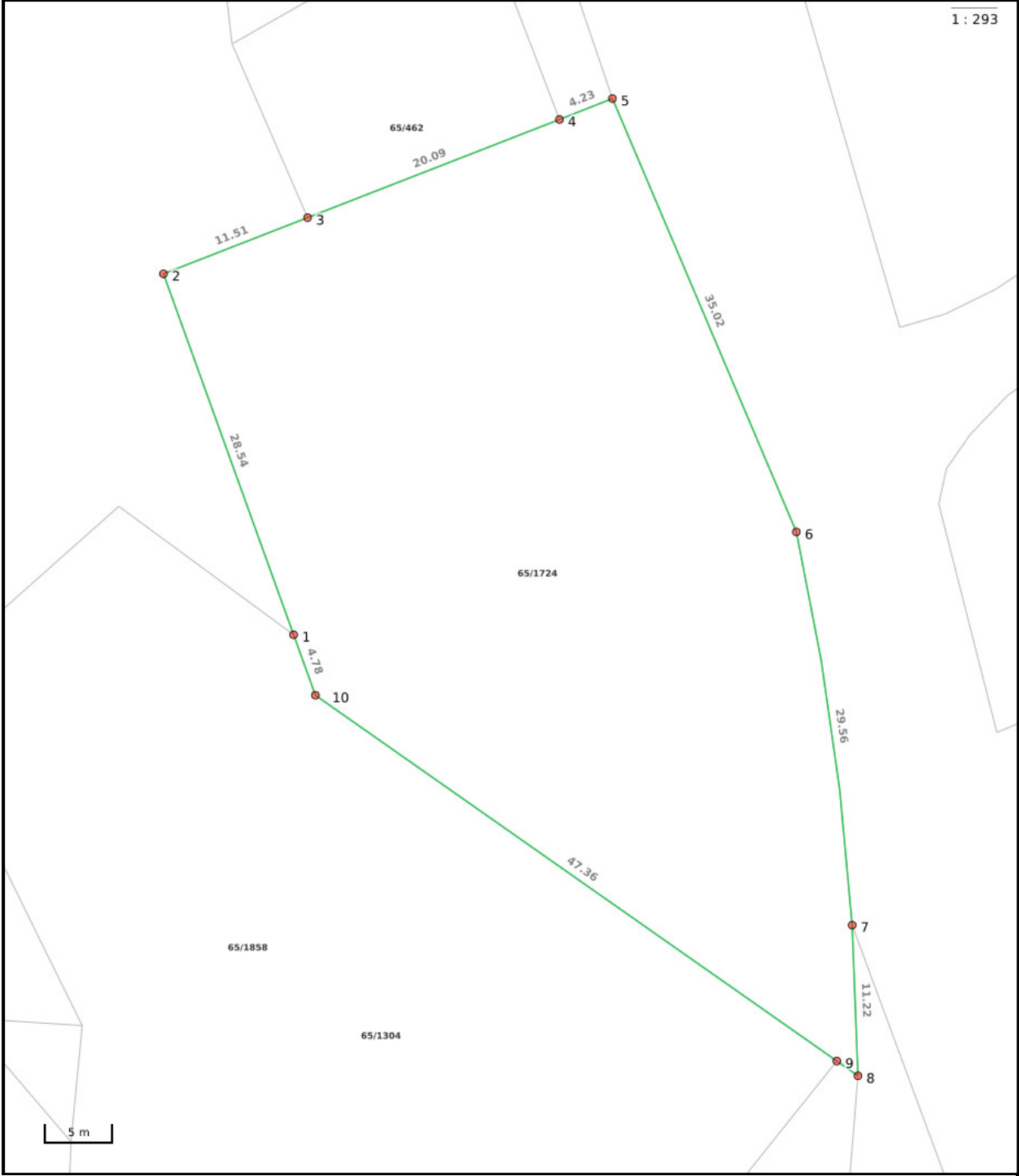
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 2 035,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 232,53	619 183,48	28,54m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 151 258,34	619 171,31	11,51m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 151 263,52	619 181,59	20,09m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 272,55	619 199,54	4,23m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 151 274,47	619 203,31	35,02m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 151 243,67	619 219,97	29,56m	Terrengmålt	14	199,96	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	7 151 214,95	619 226,86	11,22m	Terrengmålt	14	199,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	7 151 203,83	619 228,35	1,92m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 151 204,78	619 226,68	47,36m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 151 228,21	619 185,52	4,78m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

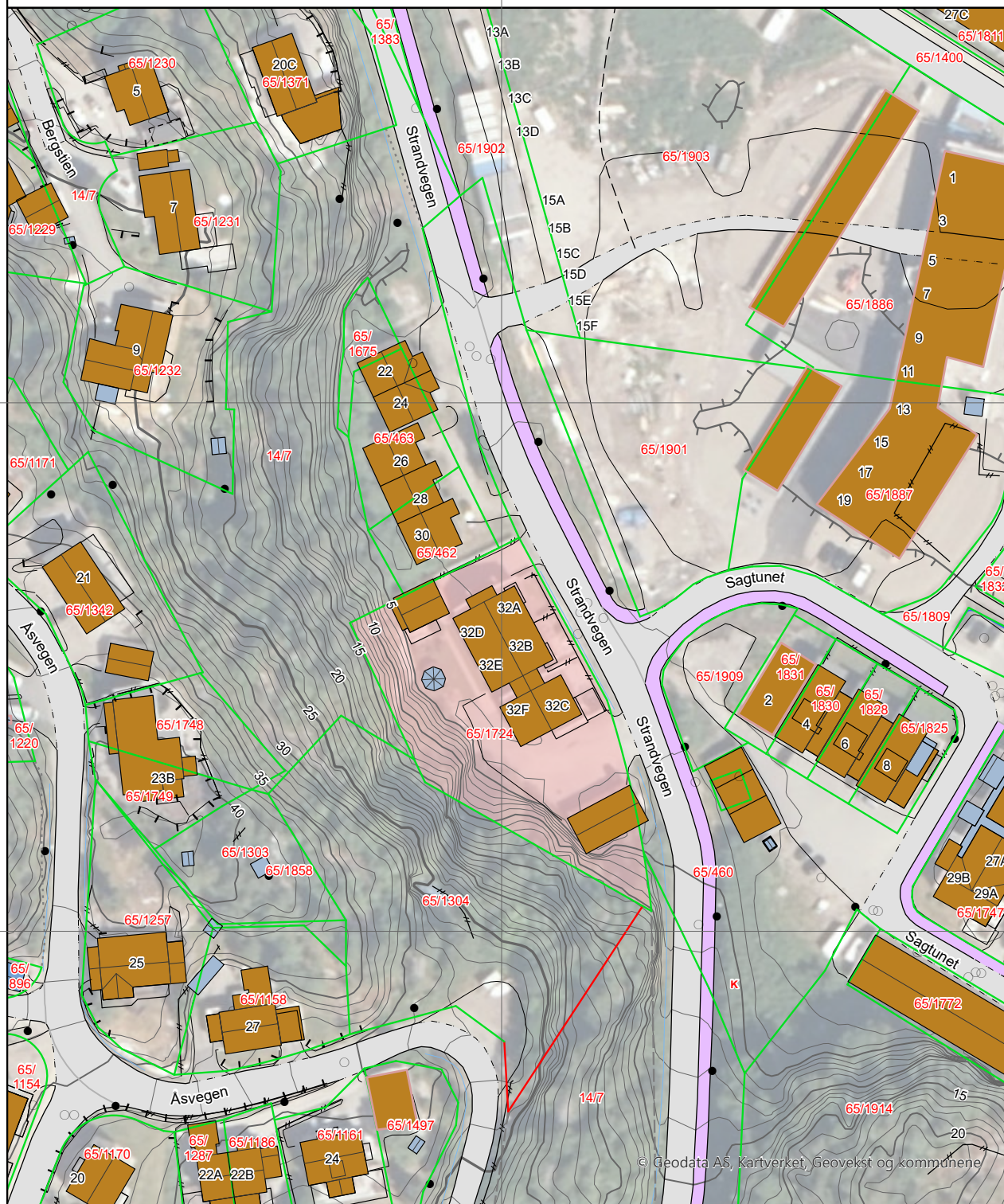
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/1724/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 15.11.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/1724/0/1

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|--------------------------------|-----------|---------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grense |
| — | Skissenøyaktighet eller uvisst | | Teigdeleining |
| — | Omtvistet grense | | Punktfaste |

Målestokk 1:1000
Dato: 15.11.2024



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



NAMSOS KOMMUNE

Marit Elverum
Strandvegen 32 A
7800 NAMSOS

Vår ref.
TEK/02260/96

Arkiv:
000651724

Dato
19. Desember 1997

MIDLERTIDIG BRUKSTILLTELSE FOR EIENDOMMEN GNR. 00065 BNR. 1724
FNR. SNEI

ARBEIDSSTED : Strandveien
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIGHUS

Brukstillatelsen gjelder for leilighet 32 A, kjøper Mari Elverum
Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Noe listverk mangler.
2. Fugarbeider på vaskerom, overgang mellom flis på gulv, og vegg.
3. Avslutning av gulv mot terskel i gang og bod.
4. Veggstige mangler.
5. Utomhusarbeider gjenstår.
6. Husnummerskilt monteres
7. Balkong/terrasse ferdigstilles.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før pålagte mangler er utført.

Med hilsen

Inge Fagerhaug
Inge Fagerhaug
avd.ark.

Kopi:
Namsos ligningskontor, her
Ansvarshavende: Tor Nyquist
7863 OVERHALLA

Melder: Byggpartner Midtnorge A/S
Verftsgt.9
7800 NAMSOS

97021426.MID/TEKN/KAN/MID

**NAMSOS KOMMUNE**

Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

Telefon.: 74 21 71 00
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 15.11.24

Gnr.: 65	Bnr.: 1724	Fnr.:	Snr.: 1
----------	------------	-------	---------

Adresse: **Strandvegen 32A, 7802 NAMSOS**

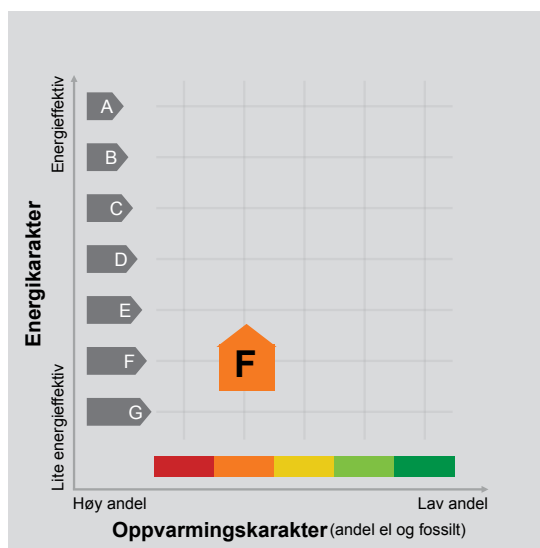
Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten siden 03.05.2004.

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

For bestilling av feiing/tilsyn eller andre spørsmål, ta kontakt med Feietjenesten mobil: 90 13 39 59.

ENERGIATTEST

Adresse	Strandvegen 32A
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1724
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19474585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-54166
Dato	26.11.2024



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

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

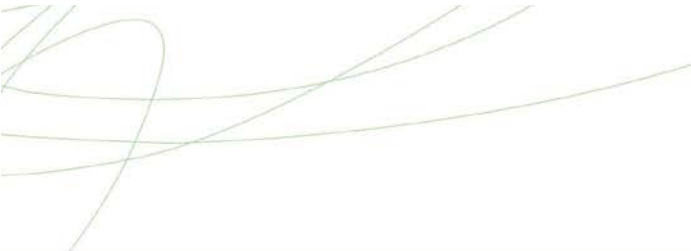
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot grunn

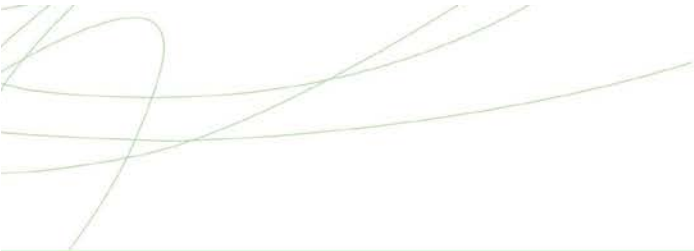
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Strandvegen 32A
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre