

Prestekragevegen 4A



Velkommen til

Prestekragevegen 4A



Salgsoppgaven produsert 16. oktober 2025

Gullholmstranda

Flott enderekkehus med alt på ett plan - Hage - Selveid tomt - Parkering i carport - Bad renovert i 2022 -TG1 på kjøkken

Prisantydning	1 850 000,-
Omkostninger	47 630,-
Totalpris	1 897 630,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1989
Ansvarlig megler	Camilla Forsland
Telefon	916 85 107
E-post	c.forsland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Prestekragevegen 4 A!

- Nå har du muligheten til å sikre deg et lyst og pent enderekkehus med beliggenhet i et rolig boområde på Gullholmstranda. Boligen består blant annet av en åpen stue-/ kjøkkenløsning med ypperlige møbleringsmuligheter, 2 gode soverom, bad/vaskerom og en stor balkong. Badet ble renovert så sent som i 2022. Parkering i egen carport. Det er også god plass til oppbevaring i utvendige boder. Eiendommen har en pent opparbeidet selveid tomt med plen og godt med boltreplass.

- Boligen ligger i et koselig boområde bestående av hovedsakelig familieboliger. Fra boligen er det kort veg til blant annet barnehage, skole, fotballbane og flotte turområder. Det er også kort veg inn til Namsos sentrum med det meste av servicefunksjoner.

- Velkommen til en hyggelig visning

Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	74 kvm
TBA:	30 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 30 kvm.



Prestekragevegen 4A

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.




















JØTUL
602 N








BOSCH


BOSCH














LOVE










4 A





Informasjon

Prestekragevegen 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0046/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Prestekragevegen 4A, 7802 NAMSOS
Gnr 14, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Selger
Marthe Kari Stieng

Kjøpesum og omkostninger
1 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
46 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
47 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
62 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 897 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 912 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm.
BRA-e: 7 kvm.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 30 kvm.

Innhold

Primærrom:
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom.

Standard

1. etasje
Vindfang: Belegg på gulv, malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Gang: Teppe på gulv, malt panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Stue: Teppe på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, malte plater på vegger og flis på vegg over benkeplate. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

BYGNINGSDELER MED TG3:

- Yttervegger Oppsummering
Det registreres råteskader i deler av kledningen som ikke ble skiftet i 2024.
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er
ikke montert museklosser bak hjørnebord i karnapp.
Anbefalte tiltak
Kledning i dårlig tilstand må skiftes. Det bør i den forbindelse utføres ytterligere undersøkelser av
bakenomliggende konstruksjoner under vinduer mtp. mulige oppståtte skader forårsaket av kledningens
tilstand.
Mustetting må kompletteres det dette er mangelfullt.
Ifb. med utskiftinger av kledning bør bedre ventilering etableres.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Taktekking: Taktekking over carport Oppsummering
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
Det registreres lekkasje i taktekking ved takfot ut mot takrenne. Dette har forårsaket råteskader i undertak
og takbjelke lokalt ved takfot.
Anbefalte tiltak
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang må utføres. Årsak til avvik / lekkajse med følgeskade må
utbedres.
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke
skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue over 20 mm.
Anbefalte tiltak
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget,
må tiltak påregnes.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og
skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Øvrig: Utebod Oppsummering
Det registreres setninger og utettheter i tak og overganger.
Anbefalte tiltak
Opparbeidelse av ny bod må utføres for å lukke avviket.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

BYGNINGSDELER MED TG2:

- Drenering Oppsummering
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt
belastning på dreneringen.
Anbefalte tiltak
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.
Grunnmursplast må klemmes til grunnmur med tettelister.

- Grunnmur og fundament Oppsummering
Det registreres enkelte sprekker i overgangen mellom lettklinkerblokker og banketter. Dette blir ikke vurdert
å være vesentlig slik dette fremstår i dag, men tiltak for å unngå fuktvandring mellom banketter og mur må
utføres for å hindre at skader oppstår.
Anbefalte tiltak
Murpuss mellom banketter og mur bør påføres der dette er mangelfullt for å hindre at skader oppstår mtp.
frostspreng ol.

- Balkong, terrasse, platting Oppsummering
Rekkverk i dårlig tilstand.
Anbefalte tiltak
Tiltak på rekkverk, alternativt opparbeidelse av nytt rekkverk i balkongen er påregnelig.

- Vinduer og dører Oppsummering
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres slitasje i enkelte vinduskarmer.
Det er fuktskade i dørpanel på balkongdør.
Det er råte i dekkbord/omramming rundt fastkarmvinduer på stue.
Anbefalte tiltak
Tiltak rundt skader / råte i omramming er påregnelig.
Vinduer og dører fremstår med et økt vedlikeholdsbehov der enkelte utskiftinger vil være naturlig ifb. med
utskiftinger av bordkledning.

- Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerkene i undertaket på loftet. Det registreres
at undertaket i 2 områder har skade, trolig forårsaket av en eldre lekkasje. Undertaket har i disse områdene
begrenset effekt.
Det er tegn til aktivitet etter mus på loftet. Omfanget ble ikke kartlagt eller undersøkt nærmere.
Anbefalte tiltak
Lokale tiltak rundt avvik i undertak bør utføres for å ivareta tiltenkt funksjon.
Ytterligere undersøkelser mtp. aktivitet etter mus må utføres.

- Renner og nedløp Oppsummering
Det registreres slitasje, avvik i spillblikk ved takfot sporadisk drypplekkasjer i renner.
Anbefalte tiltak
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking

- Taktekking Oppsummering
Det registreres partier med knekte takstein.
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det
vises til "Loft" vedr. skader i undertak.
Det er partier med mosevekst på taket.
Anbefalte tiltak
Taket må rengjøres for mose, anses som et vedlikeholdstiltak.
Skader i takstein må utbedres for å unngå unødig belastning på undertaket i påvente av en omtekking av
taket.
Vindskibord i dårlig tilstand må skiftes.

- Utstyr på tak Oppsummering
Avstand mellom stigetrinn til pipe er for store.
Anbefalte tiltak
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres

- Ildsted/Skorstein Oppsummering
Det er rust i beslag rundt pipa over tak. Det er i overgangen mellom beslag og taktekking skader i enkelte
takstein som øker risikoen for lekkasjer og utettheter ved gjennomføringen i konstruksjonen.
Det registreres riss/sprekkdannelser i pipemur/fuger ved røykrørgjennomføring bak pipe på stue.
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av
pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Tiltak rundt beslagsløsning over tak må utføres for å hindre at lekkasjer oppstår.

- Avløpsrør Oppsummering
De deler av avløpsanlegget som er fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan
oppstå.
Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak da anlegget fungerer i dag men ved en oppgradering av kjøkken vil
det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Elektrisk Oppsummering
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det mangler deksel/betjeningspanel på enkelte lysbrytere.
Anbefalte tiltak
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon samt alder på deler av
anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes
deretter. Generelt anbefales det at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av
ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat:
Brannslokningsapparat eldre enn 10 år.

Parkering

Parkering i Carport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert av comfort i 2022.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort har utført arbeidet.
Totalrenovert 2022

Dette er salg ved fullmektig og fullmektig har ikke kjennskap til boligens tilstand.
Det henvises derfor til vedlagte takstrapport.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Byggemåte

Rekkehusleilighet oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 441,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann kr 4 341,-
Avløp kr 5 861,-
Renovasjon kr 6 426,-
Branntilsyn, feiing kr 3 494,-
Eiendomsskatt kr 3 319,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Selger har månedlig fakturering av kommunale gebyrer. Om dette ønskes videreført, ta kontakt med Namsos kommune.

Eiendomsskatt

Kr 3 319,- pr. 01.01.2025
Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten. Eiendomsskattetaksten er kr. 1 216 000,-.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 515 588,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 062 352,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Adkomst

Fra Namsos sentrum: Kjør mot Vestbyen. Følg deretter Gullvikvegen, ta så av til venstre inn på Kattmarkvegen. Følge denne og ta av andre veg til venstre inn på Prestekrageveien. Boligen ligger på høyre side.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har fin beliggenhet på Gullholmstranda. Fra leiligheten er det kort vei til Vestbyen skole, barnehage og bysentrum med det meste av servicefunksjoner. I nærområdet er det også kort vei til blant annet fotballbane, samt flott turterreng. Å gå opp til Valan er blant annet en populær turrute i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.04.1989. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av boligen. Følgende avvik foreligger:
- 2 uteboder fremkommer ikke av byggegodkjente tegninger.
- Terrasse er bygd på bakside av boligen
- Vegg mellom stue og kjøkken er åpnet

Det gjøres videre oppmerksom på at det er inngjerdet noe mer areal enn det som tilhører tomten. Dette gleder inngjerdet område nederst på baksiden av huset. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg: Tilknytningsforhold ikke vurdert.

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

Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel Namsos kommune 2024-2036 (15.05.2025).

Gjeldende regulering for eiendommen er plan 1703079 "Guldholmstrand/Guldvik, etappe II, alt.2", vedtatt 05.11.1985.

Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/14/120:
15.06.1989 - Dokumentnr: 4688 - Erklæring/avtale
Best. ang. veg, vann, kloakk etc.ellers div. vilkår.

15.10.2025 - Dokumentnr: 1238667 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.03.1989 - Dokumentnr: 1705 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 18412 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:14 Bnr:120

01.01.2020 - Dokumentnr: 193641 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:14 Bnr:120

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

I området er det mulig å melde seg inn i Gullholmstranda velforening. Ved innmelding må det betales løpende kontingent. Det er per nå frivillig om man ønsker å melde seg inn eller ikke. Velforeningen arbeider blant annet med å forbedre områdene rundt på Gulholmstranda, samt arrangerer samlinger for medlemmer.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 250,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Camilla Forsland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91685107

Meglerforetaket

Nordvik Namsos
Kirkegata 5
7800 NAMSOS
Juridisk navn: Namsos Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 931648667

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Prestekragevegen 4A

Prestekragevegen 4A
7802 NAMSOS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1989
BRA: 74 m^2
BRA-i: 67 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	11	4	0

Supertakst
GNR: 14 BNR: 120
Frode Kvaløsæter
Takst-Forum Trøndelag
frode.kvaloseter@tft.no
92208459
Prestekragevegen 4A
7802 Namsos

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 opplysningspliikt 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.

Takstrapporten

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/36754

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres råteskader i deler av kledningen som ikke ble skiftet i 2024.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert museklosser bak hjørnebord i karnapp.

Anbefalte tiltak

Kledning i dårlig tilstand må skiftes. Det bør i den forbindelse utføres ytterligere undersøkelser av bakenomliggende konstruksjoner under vinduer mtp. mulige oppståtte skader forårsaket av kledningens tilstand.

Mustetting må kompletteres det dette er mangelfullt.

Ifb. med utskiftinger av kledning bør bedre ventilering etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking: Taktekking over carport

Oppsummering

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

Det registreres lekkasje i taktekking ved takfot ut mot takrenne. Dette har forårsaket råteskader i undertak og takbjelke lokalt ved takfot.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang må utføres. Årsak til avvik / lekkajse med følgeskade må utbedres.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue over 20 mm.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utebod

Oppsummering

Det registreres setninger og utettheter i tak og overganger.

Anbefalte tiltak

Opparbeidelse av ny bod må utføres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmursplast må klemmes til grunnmur med tettelister.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekker i overgangen mellom lettklinkerblokker og banketter. Dette blir ikke vurdert å være vesentlig slik dette fremstår i dag, men tiltak for å unngå fuktvandring mellom banketter og mur må utføres for å hindre at skader oppstår.

Anbefalte tiltak

Murpuss mellom banketter og mur bør påføres der dette er mangelfullt for å hindre at skader oppstår mtp. frostspreng ol.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk i dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak

Tiltak på rekkverk, alternativt opparbeidelse av nytt rekkverk i balkongen er påregnelig.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres slitasje i enkelte vinduskarmer.

Det er fuktskade i dørpanel på balkongdør.

Det er råte i dekkbord/omramming rundt fastkarmvinduer på stue.

Anbefalte tiltak

Tiltak rundt skader / råte i omramming er påregnelig.

Vinduer og dører fremstår med et økt vedlikeholdsbehov der enkelte utskiftinger vil være naturlig ifb. med utskiftinger av bordkledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerkene i undertaket på loftet. Det registreres at undertaket i 2 områder har skade, trolig forårsaket av en eldre lekkasje. Undertaket har i disse områdene begrenset effekt.

Det er tegn til aktivitet etter mus på loftet. Omfanget ble ikke kartlagt eller undersøkt nærmere.

Anbefalte tiltak

Lokale tiltak rundt avvik i undertak bør utføres for å ivareta tiltenkt funksjon.

Ytterligere undersøkelser mtp. aktivitet etter mus må utføres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres slitasje, avvik i spillblikk ved takfot sporadisk drypplekkasjer i renner.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres partier med knekte takstein.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det vises til "Loft" vedr. skader i undertak.

Det er partier med mosevekst på taket.

Anbefalte tiltak

Taket må rengjøres for mose, anses som et vedlikeholdstiltak.

Skader i takstein må utbedres for å unngå unødig belastning på undertaket i påvente av en omtekking av taket.

Vindskibord i dårlig tilstand må skiftes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Avstand mellom stigetrinn til pipe er for store.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa over tak. Det er i overgangen mellom beslag og taktekking skader i enkelte takstein som øker risikoen for lekkasjer og utettheter ved gjennomføringen i konstruksjonen.

Det registreres riss/sprekkdannelser i pipemur/fuger ved røykrørgjennomføring bak pipe på stue.

Anbefalte tiltak

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

Tiltak rundt beslagsløsning over tak må utføres for å hindre at lekkasjer oppstår.

Avløpsrør

Oppsummering

De deler av avløpsanlegget som er fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak da anlegget fungerer i dag men ved en oppgradering av kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det mangler deksel/betjeningspanel på enkelte lysbrytere.

Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon samt alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales det at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år
Brannslokningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.10.2025	**15.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Marthe Kari Stieng** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Prestekragevegen 4A, 7802 Namsos**

Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **14** Bruksnr: **120** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1989** - Midlertidig brukstillatelse
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehusleilighet oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Renovering av bad.	Nei
2022	Montert ny liggende bordkledning i gavlvegg, montert ny kledning rundt karnapp.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	67	7	0	30
Totalt m²	**74**	**67**	**7**	**0**	**30**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	74	67	7	Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.	2 utvendige boder.
Totalt m²	**74**	**67**	**7**		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmursplast må klemmes til grunnmur med tettelister.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark

Støpt plate på mark.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres enkelte sprekker i overgangen mellom lettklinkerblokker og banketter. Dette blir ikke vurdert å være vesentlig slik dette fremstår i dag, men tiltak for å unngå fuktvandring mellom banketter og mur må utføres for å hindre at skader oppstår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Murpuss mellom banketter og mur bør påføres der dette er mangelfullt for å hindre at skader oppstår mtp. frostspreng ol.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting

Det er etablert en treplatting i impregnert treverk foran inngangspartiet.

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
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Ingen symptomer på skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse fra byggeår oppført i impregnert treverk foran stue, adkomst ned til hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverk i dårlig tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på rekkverk, alternativt opparbeidelse av nytt rekkverk i balkongen er påregnelig.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongdør skiftet i 2002.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det registreres slitasje i enkelte vinduskarmer.	
Det er fuktskade i dørpanel på balkongdør.	
Det er råte i dekkbord/omramming rundt fastkarmvinduer på stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak rundt skader / råte i omramming er påregnelig.	
Vinduer og dører fremstår med et økt vedlikeholdsbehov der enkelte utskiftinger vil være naturlig ifb. med utskiftinger av bordkledning.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Det er liggende kledning i gavlvegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bordkledning rundt karnapp, liggende kledning i gavlvegg ble skiftet i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-3**
Det registreres råteskader i deler av kledningen som ikke ble skiftet i 2024.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert museklosser bak hjørnebord i karnapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning i dårlig tilstand må skiftes. Det bør i den forbindelse utføres ytterligere undersøkelser av bakenomliggende konstruksjoner under vinduer mtp. mulige oppståtte skader forårsaket av kledningens tilstand.	
Mustetting må kompletteres det dette er mangelfullt.	
Ifb. med utskiftinger av kledning bør bedre ventilering etableres.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er et kaldtloft med adkomst via en uisolert luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerkene i undertaket på loftet. Det registreres at undertaket i 2 områder har skade, trolig forårsaket av en eldre lekkasje. Undertaket har i disse områdene begrenset effekt. Det er tegn til aktivitet etter mus på loftet. Omfanget ble ikke kartlagt eller undersøkt nærmere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lokale tiltak rundt avvik i undertak bør utføres for å ivareta tiltenkt funksjon. Ytterligere undersøkelser mtp. aktivitet etter mus må utføres.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner og nedløp i plast fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Det registreres slitasje, avvik i spillblikk ved takfot sporadisk drypplekkasjer i renner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**
Ingen symptomer på skader ble oppe fra taket registrert. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det registreres partier med knekte takstein. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det vises til "Loft" vedr. skader i undertak. Det er partier med mosevekst på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taket må rengjøres for mose, anses som et vedlikeholdstiltak. Skader i takstein må utbedres for å unngå unødig belastning på undertaket i påvente av en omtekking av taket. Vindskibord i dårlig tilstand må skiftes.	

6.11 Taktekking: Taktekking over carport

Type tekking	Papp
Tak over carport er tekket med papp.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-3**
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres lekkasje i taktekking ved takfot ut mot takrenne. Dette har forårsaket råteskader i undertak og takbjelke lokalt ved takfot.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang må utføres. Årsak til avvik / lekkajse med følgeskade må utbedres. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-2**
Avstand mellom stigetrinn til pipe er for store.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue over 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn fra byggeår på stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-2**
Det er rust i beslag rundt pipa over tak. Det er i overgangen mellom beslag og taktekking skader i enkelte takstein som øker risikoen for lekkasjer og utettheter ved gjennomføringen i konstruksjonen. Det registreres riss/sprekkdannelser i pipemur/fuger ved røykrørgjennomføring bak pipe på stue.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak rundt beslagsløsning over tak må utføres for å hindre at lekkasjer oppstår.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra byggeår med malte glatte fronter og malt benkeplate i laminat. Det er ingen symptomer på skader utover normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader ved enkel test.	

6.16 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
Midlertidig brukstillatelse datert 26.04.1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokningsapparat eldre enn 10 år.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt utskiftinger på deler av anlegget ifb. renovering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
De deler av avløpsanlegget som er fra byggeår har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det ble ikke registrert behov for tiltak da anlegget fungerer i dag men ved en oppgradering av kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Synlige vannrør i plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i boligen ble skiftet ifb. med oppgraderingen av bad.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Ingen symptomer på skader.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. Det er montert automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet / oppgradert ifb. med renovering av bad i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det mangler deksel/betjeningspanel på enkelte lysbrytere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon samt alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Generelt anbefales det at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2021	
Størrelse	
112 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen symptomer på skader.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon med luftelyrer i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ventileringen av boligen fungerer tilfredsstillende med det etablerte anlegget opp mot normal bruk / bruksbelastning.	

6.22 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert bad fra 2022.	
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?	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-1**
Ingen symptomer på skader.	

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-1**
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, innfellbare dusjvegger, bereder og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i tak med hastighetsregulering via vifte på kjøkken.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Øvrig: Utebod

Beskrivelse	
Det er etablert en redskapsbod i tilknytning til bolig og carport. Vegger og gulv i tre kledd med stående panel. Taket er et skråtak tekket med pappshingel.	
Oppsummering av øvrig	**TG-3**
Det registreres setninger og utettheter i tak og overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opparbeidelse av ny bod må utføres for å lukke avviket.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stieng, Trine	9578-5999-4-1953689	2025-10-13 15:26:00

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
38-0046/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prestekragevegen 4A, 7802 NAMSOS

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Marthe Kari Stieng

Fullmektige
Trine Stieng for Marthe Kari Stieng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. juli 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Marthe stieng

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92459675
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort har utført arbeidet. Totalrenovert 2022

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad totalrenovert av comfort i 2022

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen heftelser

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen uenigheter

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er det ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 38-0046/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Stieng, Trine	**2025-10-13**

Identifikasjon

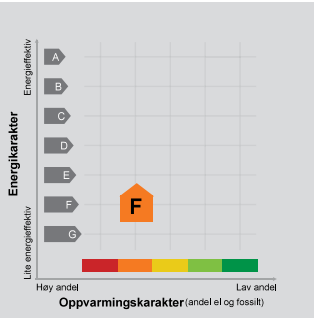
bankID Stieng, Trine

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Prestekragevegen 4A
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	120
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10818028
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-180021
Dato	14.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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 energimerkeordingen. 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/om-energiattesten/).

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.

Pliktene 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Byt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner,Dersom varmtvannsbereder en har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

NAMSOS KOMMUNE

TEKNISK ETAT

JENSEN ANN KARIN
PRESTEKRAGEVEGEN 4A

7800 NAMSOS

Namsos , 26. April 1989

Vår ref. 02205/89/BL Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR. 14 BNR. 120 FNR. 0.

ARBEIDSSTED : PRESTEKRAGEVEGEN 4A
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIGBYGG

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ferdigattest kan begjæres etter at følgende er utført:

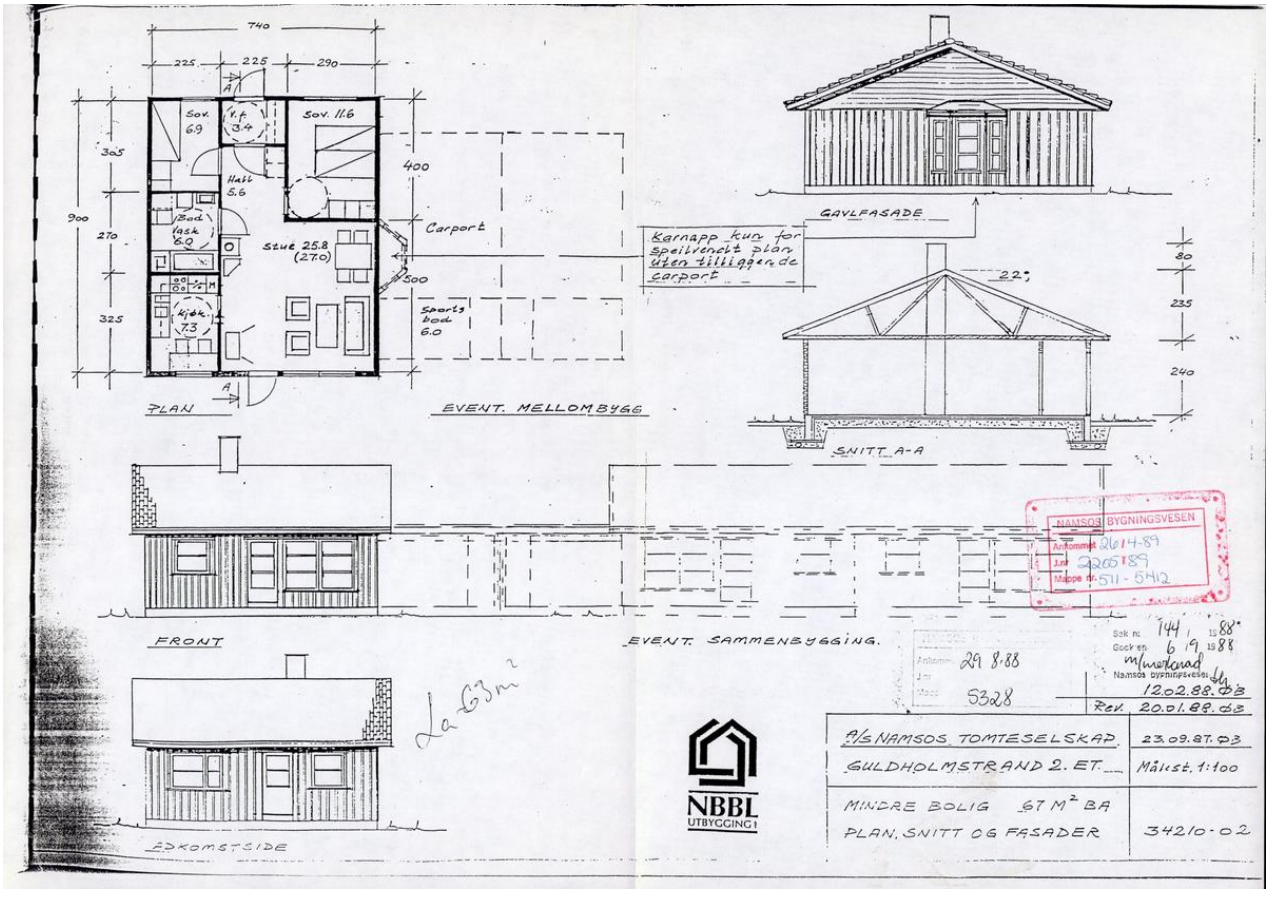
- Utvendig beising
- Montering av takstige
- Montering av veggstige
- Montering av husnummer skilt
- Takned løp føres ned i oppsamler
- Permanent utvendig trapp/rampe monteres
- Montering av brannvarsler

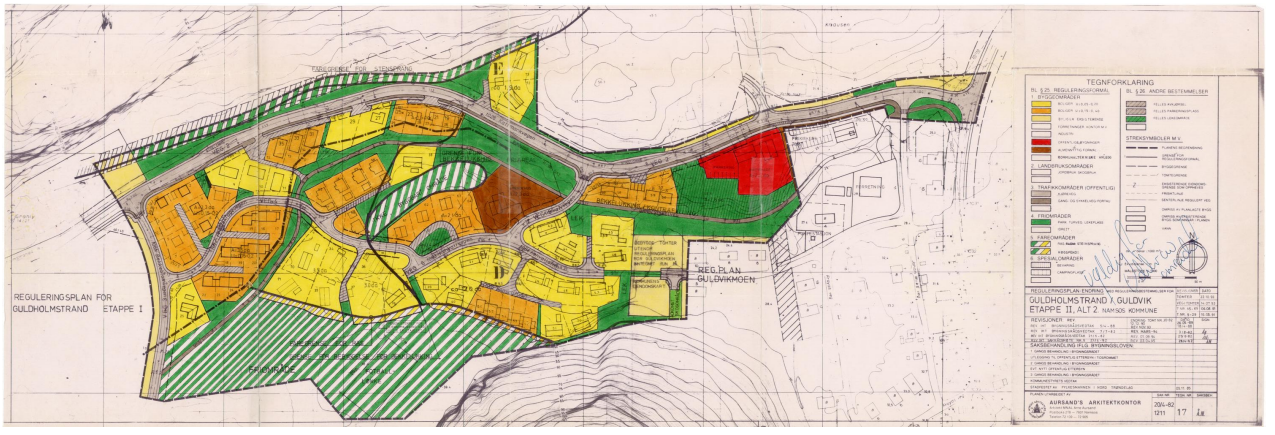
Med hilsen

Bjørn Logisch
bygningssjef

Tom Kvitnes
bygn.kontrollør

Kopi: Namsos ligningskontor, her
Ansvarshavende JØRSTADHUS A/S
Bygningskontrollen


740
225
225
290
Sov. 6.9
n.f. 3.4
Sov. 11.6
Hall 5.6
Bad/ vask 5.2
Stue 25.8 (27.0)
Kjøk. 7.3
Carport
Sports bod 6.0
365
900
270
325
400
500
PLAN
EVENT. MELLOMBYGG
Karnapp kun for speilvendt plan uten tilliggende carport
GAVLFASADE
22°
80
235
240
SNITT A-A
FRONT
EVENT. SAMMENBYGGING.
ADKOMSTSIDE
La 63m²
NAMSOS BYGNINGSVESEN
Ankommet 26/4-89
Jnr 2205/89
Mappe nr. 511 - 542
Sak nr. 144 / 1988
Gnr/bnr 6 / 19 1988
Ankom. 29.8.88
Jnr 5328
Namsos byggnemnd
12.02.88. ØB
Rev. 20.01.88. ØB
NBBL UTBYGGING
P/S NAMSOS TOMTESELSKAP
23.09.87. ØB
GULDHOLMSTRAND 2. ET.
Målest. 1:100
MINDRE BOLIG 67 M² BA
PLAN, SNITT OG FASADER
342/0-02


REGULERINGSPLAN FOR
GULDHOLMSTRAND ETAPPE I
REG. PLAN
GULDVIKMOEN
TEGNFORKLARING
GULDHOLMSTRAND V. GULDVIK
ETAPPE II, ALT 2 NAMSOS KOMMUNE
AUBAND'S ARKITEKTKONTOR

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

§ 1

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

§ 2

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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

7700 STEINKJER, 5.november 1985.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag

ambita

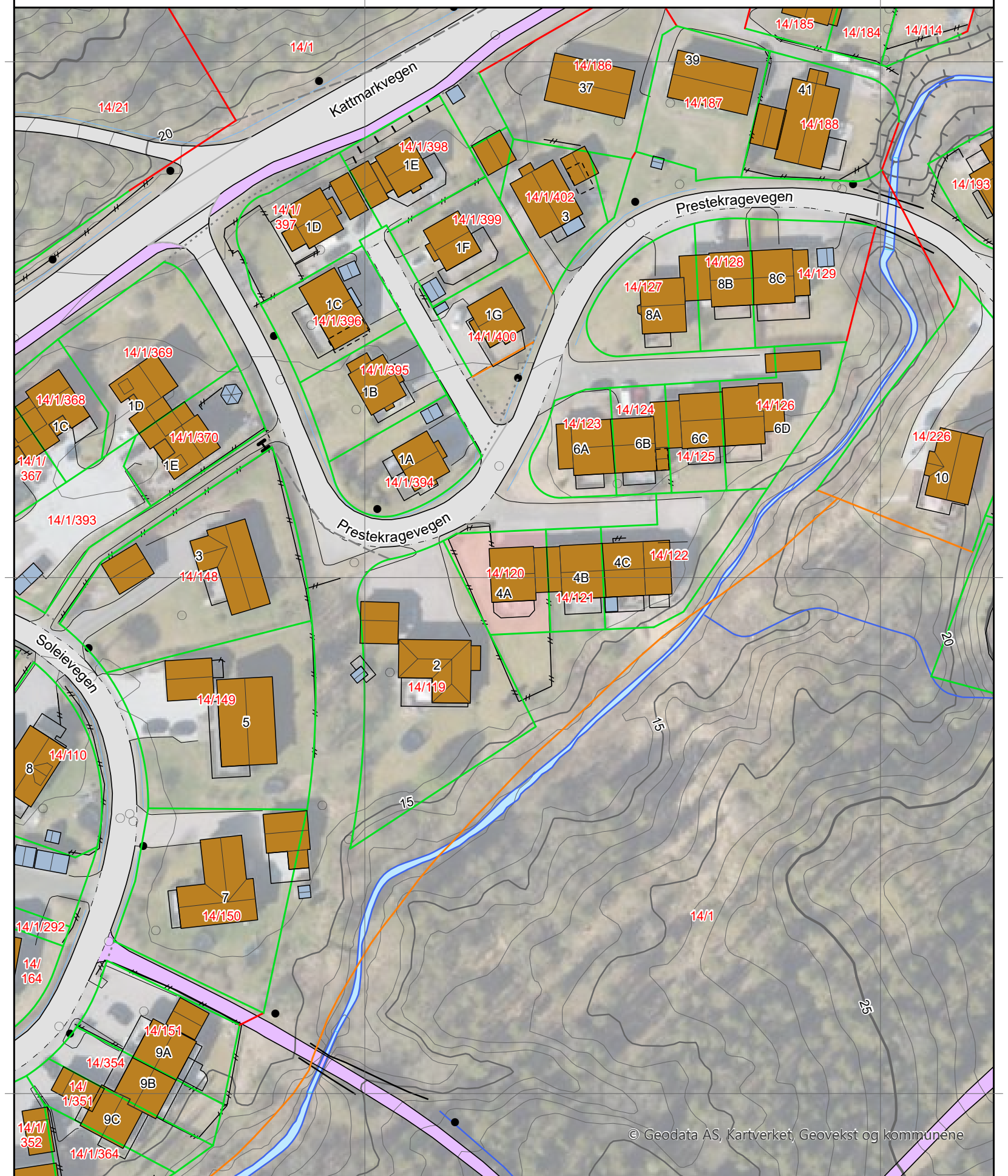
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/14/120/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2025



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.

ambita

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/14/120/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2025



0 25 50 m

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
- Trafikkøy
- VegKjørende

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

Prestekragevegen 4A

Nabolaget Gullvika - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

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

Offentlig transport

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

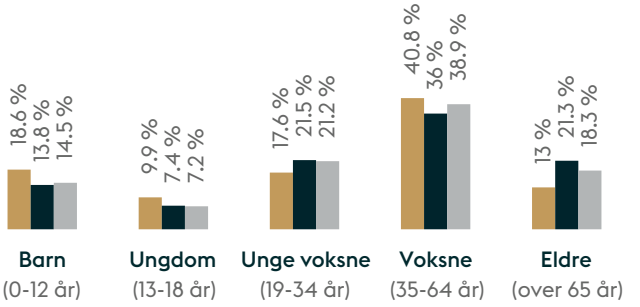
Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.6 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 å... 41 barn	10 min 0.9 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråt... 41 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	5 min
Coop Extra Verftsgata	5 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

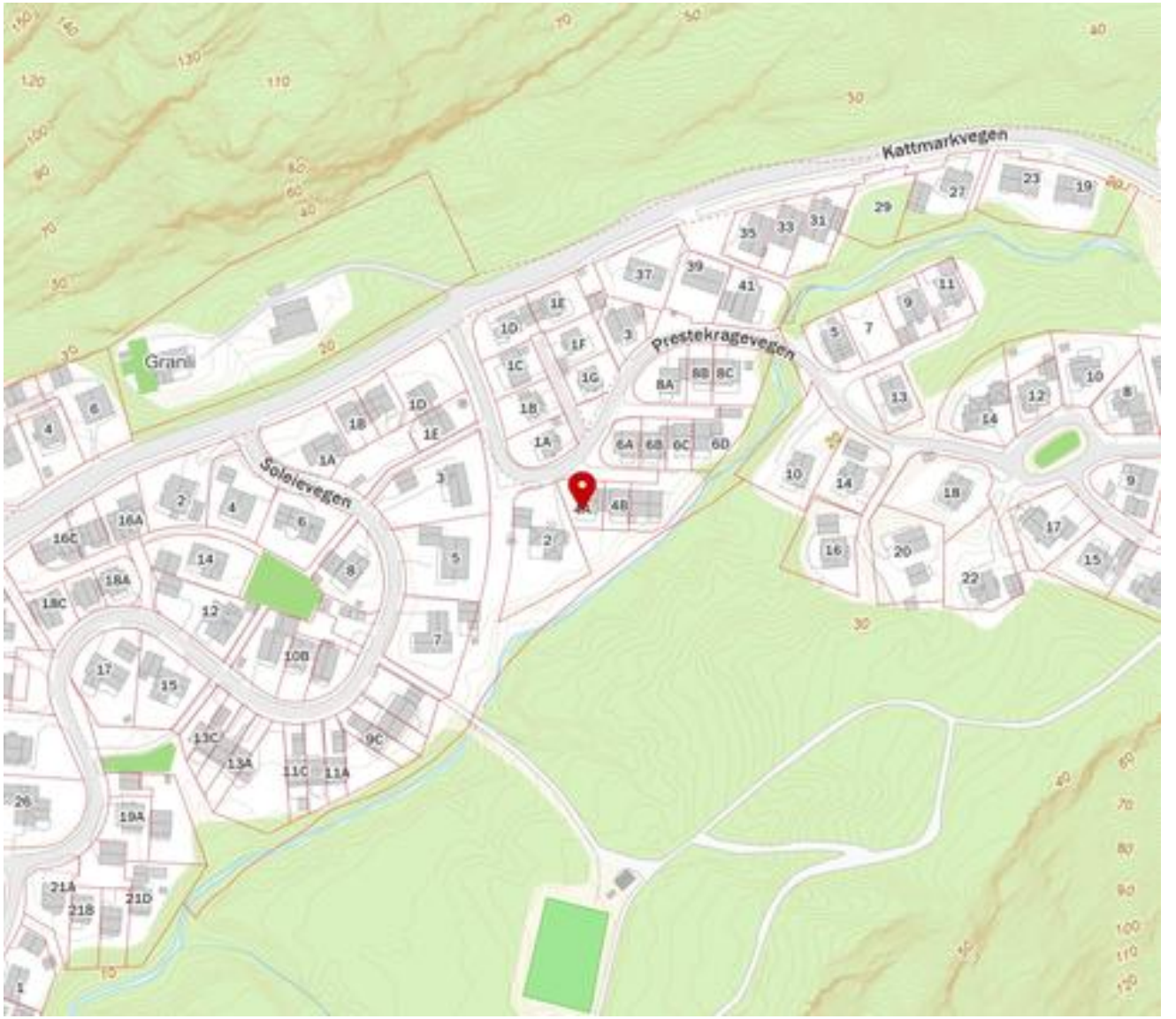
Sport

Gulholmstranda balløkke	10 min
Vestbyen skole ballbinge	17 min
Care Namsos	8 min
Træn Namsos	8 min

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Velkommen til

Nordvik Namsos

Kirkegata 5, 7800 NAMSOS

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som setter kvalitet, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Namsos og Namdalen. Gjennom de beste digitale løsninger og en attraktiv presentasjon, gjør vi din bolig synlig. God rådgivning før, under og etter salg. Vi vet hva det er verdt!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

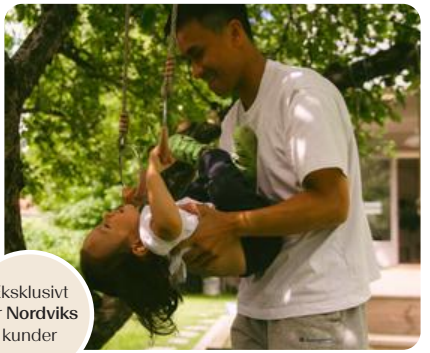
[!*!avdelings netside**!*!]**

904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 38-0046/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Prestekragevegen 4A 7802 NAMSOS

Betegnelse: Gnr 14, bnr 120 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no