



aktiv.

Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS

**Ramsvikskogen | Enebolig med
flott utsikt | Renoveringsobjekt |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Selger: Forsikringsselskapene HDI, SCOR og Newline

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 157/166 kvm
Tomtstr.: 1070.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 30
Oppdragsnr.: 1706250117

Din nye bolig?

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag, med gode solforhold og lyse omgivelser. Boligen har østvendt beliggenhet med fin utsikt over Vemundvikbukta. Det er omtrent 4 km til Sørenget oppvekstsenter med både barneskole og barnehage, og ca. 7 km inn til Namsos sentrum.

Boligen har mangler og det er behov for renovering/oppgraderinger både innvendig og utvendig. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Inneholder

Plan 1 og 2: Vindfang, entre m/trapp, bad/wc, vaskerom, 3 soverom, hobbyrom.

Plan 3 og 4: Kjøkken/spis, stue, bad/wc, 1 soverom, bod ,utvendig kaldbod u/terrasse.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Oppsummering fra selger.....	28
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	56
Energiattest	59
Nabolagsprofil	65
Tegninger mottatt fra kommunen	67
Midlertidig brukstillatelse	71
Vedtak vedr. carport	73
Matrikkelkart og -rapport	76
Kommunale avgifter	82
Kommunal tilknytning	83
Opplysninger pipe/ildsted	84
El-opplysninger fra Tensio	85
Tinglyst erklæring	86
Reguleringskart	88
Reguleringsbestemmelser	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Vf, gang, soverom. Halvplan opp: Gang, 2 soverom hvorav et er utrevet, vaskerom, bad.

Øvre plan: To boder hvorav en er noe utrevet.

Utvendig bod er av enkel luftig konstruksjon under altan med noe fuktighet og dør som ikke kan lukkes.

BRA-e: 9 m²

2. etasje

BRA-i: 79 m² Stue, kjøkken, stue lavere nivå, bad, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

90 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1070.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 070 kvm.

Skrånende tomt i østvendt helning med høy og luftig beliggenhet. God lys og solforhold. Tomta er skjermet mot innsyn fra tiliggende eiendommer og har romslige naturområder/friområder i bakkant av eiendommen.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig nabolag, med gode solforhold og lyse omgivelser. Boligen har østvendt beliggenhet med fin utsikt over Vemundvikbukta. God lys og solforhold.

Det er omtrent 4 km til Sørenget oppvekstsenter med både barneskole og barnehage, og ca. 7 km inn til Namsos sentrum.

Adkomst

Avkjøring fra kommunal vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sørenget barnehage (1-5 år) 4 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 5.7 km

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 6.2 km

Skoler

Sørenget oppvekstsenter (1-7 kl.) 4 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 6.9 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 8.5 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 8.9 km

Olav Duun videregående skole 9.6 km

Grong videregående skole 50.6 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Med bebyggelse som enebolig med planløsning som fire halvplan grunnet skrånet terreng med grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over ellers av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av sementstein.

Med carport med bod på ca. 28 m² nede ved veien bygd i 2015. Ser hovedsakelig ut til å være med bra stand bortsett fra undertak som er med en del fuktskjolder/skader. Kan skyldes lengre tid med bare undertak før takteking ble etablert da decra er en tett løsning. Annen årsak kan være mye kondensering grunnet lite lufting. Ved gitte værforhold kan det medføre kondensering og drypp ned i carport/bod da undertaket stedvis med skader.

Grunnet registrering av stokkmaur ble det i tiden 2021-2022 utført en del tiltak for å kartlegge konsekvenser av maur, samt finne årsak og skadeomfang. Det har også vært tiltak for å fjerne maur.

På grunn av ovennevnt hendelse har det flere steder vært utført tiltak utvendig som stedvis åpning av vegger hvor noen er med påvist råte som ikke er ordnet. Innvendig er utføring på noen vegger under terreng og stedvis himlinger fjernet for å lokalisere maur. Dette har på noen områder avdekt råte som nå skal være lett synlig. Tidligere lekkasjer med råte som konsekvens nå med kjent og synlig årsak til vurderes hovedsakelig som årsak til angrep av stokkmaur. Nevnte demontering og skader vil bli nærmere beskrevet i rapport.

Det er ikke ryddet etter nevnte tiltak verken ut eller innvendig.

Ved gjennomgang av tilsendt dokumentasjon har jeg ikke funnet bekreftelse at det ikke finnes forekomst av levende maur. Jeg kunne heller ikke registrere aktiviteter av levende maur.

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører:

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

Kan også finnes her, men vanskelige å se grunnet lenge siden vasking.

Delvis med slitte overflater på mest utsatte områder.

Ikke alle steder tilfredsstillende fall på beslag under.

Det er fjernet utvendig omramming på ytterdør.

Dør til utvendig bodrom kan ikke lukkes.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Skiftet altandør med god stand.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging):

Undertak bærer preg av at det tidvis kan ha vært med noe fuktighet, men ikke skadet.

Gavlvegg vest som ikke er med papp innenfor med noen fuktskjolder. Kan også ha kommet noe fukt ned i isolasjon som delvis er fjernet under samme område.

Utsatt område uten kontrollmuligheter er lukket skråhimling hvor det er skal være separat lufting mellom isolasjon og undertak som ikke ser ut til å være med god funksjon. Vil medføre lite lufting i gesimser og skråhimling, men etablert lufting i gavler. Lufting synes tilfredsstillende på loftet ellers.

Kan ha vært mindre lufting tidligere.

Det kommet er 50 mm rør ned fra som ikke er tilkoblet noe. Om det ikke er tettet over på hatt er det potensiale for inntekk av fukt. Et bilde i tidligere dokumentasjon viser at det er lagt en plate på topp av luftehatt, noe som kan være tetting på dette røret. Så ikke ut som det har kommet noen vann under ved befaring.

Ellers bemerkes noe utradisjonell tetting i undertak ved med luftehatt.

Det registreres forekomster av muselort hvor et også var plassert en del musefeller med åte. Ikke mus i noen av fellene.
Isolasjon flere steder åpnet/fjernet uten synlig grunn til årsak. Så ikke ut som det har vært mus i områdene med åpen isolasjon.

Renner og nedløp

Oppsummering av renner og nedløp:

Takrenner med slik alder at lekkasjer ikke kan utelukkes.

Taktekking

Oppsummering av taktekking:

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

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

Vindskier delvis med noe råte.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekksvifte fungerte ved enkel test, men mangler filter under.

Trapp

Oppsummering av trapp:

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

Avløpsrør

Oppsummering av avløpsrør:

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

Vannledninger

Oppsummering av vannledninger:

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

Varmesentral

Oppsummering av varmesentral:

Varmepumpe ikke testet og var avslått ved befaring.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering av varmtvannsbereder:

Så ikke noe angående alder på bereder som ser ut til å være fra byggeår.

Våtrom: Bad øverste plan

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Ser membran i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Våtrom: Bad midterste plan

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Ser membran i sluk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr:

Side på servantskap med litt løsnet overflate.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Gulvbelegg med noen skjolder og rommet ellers med noe slitasje/sår.

Finnes noen døde maur på gulvet med ukjent omfang og konsekvenser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med gulvbelegg under klemming. Ellers virker ikke overflater å være beregnet for fuktbelastninger.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon:

Vifte fungerte, men er løsnet fra veggen. Trolig av eldre dato. Ikke med tilluft.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering av drenering:

Med synlig plast på mur øvre side under altan.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Også noe fuktighet i utforet mur under terreng.

Kan tyde på kapilæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på øvre side under altan, men grunnmursplast trukket høgt over terreng.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering av rom under terreng :

Grunnet flere steder åpninger og delvis fjernet utforinger var det mulighet for fuktmåling hvor det også ble benyttet piggmåler på andre steder hvor det ikke var åpninger.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Synlige fuktskader i utforinger skyldes lekkasjer fra utside som ved tilslutning altaner og delvis feil fall på beslag over utstikkende mur som det er flere steder.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: Gavl vest og front

Oppsummering av balkong, terrasse, platting:

Konstruksjonen med skjevheter og manglende rekkverk på større deler hovedsakelig på gavl.

Altanens feste til yttervegger synes å være årsak til råteskader i ytterveggen. Fungerer som tak over bod under.

Beslag på mur under også med feil fall som kan ha ledet vann inn i veggen, noe som det er flere andre steder. Godt synlig innvendig hvor vegg er åpnet.

Er i en høyde hvor det ikke har påvirket etasjeskiller innenfor.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering av yttervegger:

Kledning delvis fjernet på gavl vest som hovedsakelig er skjult bak presenning. Flere steder fjernet nederste bord som forsøk på å lokalisere angrep av maur. Som musesperre er det montert plastbørster på aktuelt område hvor kledning er fjernet. På gavl vest er kledning fjernet grunnet råteskader som også har medført skader bindingsverk. Er på et område med halvplan, så har ikke medført skader i etasjeskiller innenfor på synlige områder fra innsiden. Ellers ukjent tilstand bak presenning.

Beslag under vindu som også er over mur på soverom ved bod og vaskerom fjernet hvor det synlig er råde i svill. Skader andre steder som følge av manglende lufting/fukt

eller av stokkmaur kan ikke utelukkes.

Årsak til råte ser ut til å være manglende lufting bak kledning og feil fall på beslag over utstikkende mur og altanens tilslutning til vegger. Er vel også årsak til besøk av stokkmaur da den lettere etablerer seg i råttent porøst materiale.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering av utstyr på tak:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Grunnet pipas høyde over tak burde det vært feieplattform. Ingen bemerkninger ved siste kontroll i 2013.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 00

Elektrisk

Oppsummering av elektrisk:

Ukjent angående kontroll i seinere tid.

Grunnet delvis riving av innredning er det flere steder vært berøring av el-anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad midterste plan

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan være tilfredsstillende grunnet usikker utførelse ved dørterskel.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Utbedringskostnader overflater Under 10 000

Lovlighet

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

Carport tilbygd garasje på naboeiendom, derfor er en meter av carport på naboens eiendom.

Pulverapparat for gammelt (over 10 år) og delvis manglende batterier i røykvarslere.

Trappa som åpen malt tretrapp med eiketrinn og rekkverk av metall med eik håndlist.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsaeter, datert 07.11.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapene har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Selger har derfor ikke grunnlag for å fylle ut selgers egenerklæring. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Innhold

Plan 1 og 2:

Vindfang, entre m/trapp, bad/wc, vaskerom, 3 soverom, hobbyrom.

Plan 3 og 4:

Kjøkken/spis, stue, bad/wc, 1 soverom, bod ,utvendig kaldbod u/terrasse.

Standard

Enebolig bygd i 1986 med en del oppgraderinger gjennom årene. Begge badene og kjøkken er er renoverert i ca. 2010. De fleste rommene har en normal standard med tanke på overflater og farger. Oppvarming med varmepumpe, vedovn og elektrisk.

Gulv: Parkett, flis og belegg.

Vegger: Flis, panel og malte flater.

Tak: Takplater og panel.

Vedlagte rapporter avdekker funn av stokkmaur. I den forbindelse er 2 av rommene delvis revet.

Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i carport.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Skaderapporter / tilbud på utbedring som er tatt i forbindelse med reklamasjon kan fås hos megler. Side 1 og 2 med oppsummering ligger vedlagt salgsoppgave.

I henhold til kartopplysninger står deler av carport utenfor tomtegrensen. I søknad om oppføring av carport til Namsos kommune står det at det er vedlagt avtale mellom Ramsvikskogen 14 og 16 om kjøp av areal. Det vites ikke hvorvidt slik avtale er inngått og oppgjort. Forholder er ikke tinglyst. Ny eier overtar risikoen for forholdet og eventuelt oppfølging med nabo/kommune og eventuell betaling av kjøpesum, samt kostnadene rundt oppmåling/tinglysning. Dersom forholdet ikke er godkjent og ikke blir godkjent, kan det i ytterste konsekvens måtte rives.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik. Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Hjemmelshaver har innhentet enda en reklamasjonsrapport, hvor takstmann ikke ønsker at den skal fremlegges for nye eiere. Denne er derfor ikke fremlagt.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

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

Energi

Oppvarming

Hovedoppvarming med 2 stk luft/luft varmepumper og vedovn. Gulvvarme i hall og vindfang, samt på våtrom. Vedovn på plan 1.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 26 591

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og

tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

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

Formuesverdi primær

Kr 549 384

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 197 536

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 30 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/10/30:

16.05.1986 - Dokumentnr: 3967 - Erklæring/avtale

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

14.05.2025 - Dokumentnr: 539868 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Claims Link AS. Org.nr: 980 449 785

08.03.1984 - Dokumentnr: 901828 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:10 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 275502 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:10 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1415985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:10 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg datert 23.03.1987.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Terreng rundt huset må gis fall fra grunnmur.

Taknedløp må tilkoples bunnledninger.

Utvendig trapp må monteres.

Div. avslutningsarbeider i boligrom må fullføres.

I WC og badrom må det monteres mekanisk ventilasjon samt at de øvrige arbeider ferdigstilles.

Balkonggelener må forsterkes og opprettes.

Det må påsettes overbeslag på vinduer, slik at vann ikke trenger inn.

Utvendig felleskum må utbedres.

Det vites ikke hvorvidt anførte anførsler er utbedret. Kjøpers risiko og ansvar.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.1987.

Vei, vann og avløp

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

Privat vei.

Kommentar:

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

Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/

entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt. spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Ramsvikskogen datert 04.06.1981 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 557 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 59 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantdokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 425

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

18.11.2025







Ramsvikskogen 16

1-2. Etasje



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

Ramsvikskogen 16

3-4. Etasje



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

Vedlegg

Dokumentsamling til salgsoppgave

Ramsvikskogen 16, 7810 Namsos

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Reklamasjonssaken var gjenstand for rettslig tvist, hvor partene kom til forlik på heving av kjøpet før hovedforhandling. Dersom det er ønskelig med kopi av ytterligere dokumenter knyttet til rettstvisten, ta kontakt med megler.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Eiendommen har førsterisiko bygningsforsikring inntil 60% av verdi.

Kjøper har innhentet enda en reklamasjonsrapport, hvor takstmann ikke ønsker at den skal fremlegges for nye eiere. Denne er derfor ikke fremlagt.

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport, 10.12.2020 (innhentet ved forrige salg)
2. Servicerapport, Pelias, 01.09.2021
3. Servicerapport, Pelias, 30.09.2021
4. Vurderingsrapport, takstmann Stein Pedersen, 19.11.2021
5. Skaderapport, takstmann Håkon Vullum, 23.02.2022
6. Vurderingsrapport nr 2, takstmann Stein Pedersen, 04.05.2022
7. Vurderingsrapport nr 3, takstmann Stein Pedersen, 16.06.2022
8. Skaderapport, takstmann Håkon Vullum, 18.07.2022
9. Reklamasjonsrapport, takstmann Roar Sagen, 02.01.2023
10. Fotovedlegg til reklamasjonsrapport
11. Analyserapport, Mycoteam, 14.12.2022
12. Skaderapport, takstmann Stig Austli, 22.02.2023
13. Tilleggsnotat, e-post
14. Pristilbud, Byggmester Jakobsen, 15.03.2023
15. Tilbud, Birger Pedersen AS, 19.04.2023
16. E-post, Birger Pedersen AS, 15.06.2023
17. Tilbudsbeskrivelse, Birger Pedersen AS
18. Tilleggsrapport nr 2, Takstmann Håkon Vullum, 22.10.2023
19. Pristilbud, Byggmester Garnvik AS
20. El-kontroll, 28.11.2023
21. Prisoverslag, A-Elektriker, 28.11.2023
22. Skaderapport, takstmann Stig Austli, 13.10.2021
23. Servicerapport, Pelias, 05.05.2022

- 24. Servicerapport, Pelias, 05.08.2022
- 25. Rapport og beskrivelse, Recover, 05.10.2022
- 26. Recover, 18.10.2022
- 27. Recover, e-post
- 28. Reklamasjonsrapport, takstmann Magnus Hem, 23.12.2024

Ramsvikskogen 16

7810 NAMSOS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 166 m²

BRA-i: 157 m²

Rapportdato: 14.11.2025 (Gyldig til 14.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

18

TG-3

7

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 10 BNR: 30

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Ramsvikskogen 16
7810 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. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37640>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 skyldes manglende terrengfall fra mur øvre side og stedvis registrert fukt.
Rom under terreng	TG 3 hovedsakelig grunnet nevnte råteskade fra altaner/beslag og ikke bare på grunn av eldre drenering.
Balkong, terrasse, platting: Gavl vest og front.	TG 3 grunnet manglende rekkverk og ellers dårlig stand og må forventes revet i forbindelse med reparasjon av yttervegg som er med råte.
Yttervegger	TG 3 grunnet nevnte forhold med råte og usikkerhet angående skadeomfang av maur.
Utstyr på tak	TG 3 grunnet manglende snøstoppere som det iht dagens forskrift skal være.
Elektrisk	Tg 3 grunnet åpning i sikringsskap.
Våtrom: Bad midterste plan.	Tg 3 for avgrenset sluk.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG 2 grunnet alder. Skiftning vil på sikt være nødvendig.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 2 grunnet bemerket lite lufting i skråhimlinger, forekomst av muselort og delvis fjernet isolasjon.
Renner og nedløp	TG 2 for alder med mulig svikt/lekkasjer.
Taktekking	TG 2 grunnet alder.
Kjøkken	TG 2 for manglende filter.
Trapp	Tg 2 for manglende håndløper.
Avløpsrør	Tg 2 for generell alder.
Vannledninger	TG 2 grunnet alder. Skiftning vil på sikt være nødvendig.
Varmesentral	Tg 2 grunnet alder.
Varmtvannsbereider	Tg 2 for alder.
Våtrom: Bad øverste plan. - Membran, tettesjikt og sluk	TG 2 grunnet alder på membran.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad øverste plan. - Sanitærutstyr	Tg 2 for usikkerhet angående drenering av sisterner.
Våtrom: Bad øverste plan. - Ventilasjon	Tg 2 for naturlig avtrekk.
Våtrom: Bad midterste plan. - Membran, tettesjikt og sluk	Tg 2 for alder membran.
Våtrom: Bad midterste plan. - Sanitærutstyr	Tg 2 for ikke synlig lekkasjesikring.
Våtrom: Vaskerom. - Overflater	TG 2 for slitasje/alder.
Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk	Tg 2 for alder og generell slitasje.
Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon	Tg 2 for alder vifte og manglende tilluft.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad midterste plan.	TG IU grunnet ikke testet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Carport tilbygd garasje på naboeiendom, derfor er en meter av carport på naboens eiendom.

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

Pulverapparat for gammelt (over 10 år) og delvis manglende batterier i røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2025

Rapportdato
14.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Selges som fullmakt.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke utfyllt grunnet salg ved fullmakt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløesæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Ramsvikskogen 16, 7810 Namsos

Kommunenr: 5007

Gårdsnr: 10

Bruksnr: 30

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1986

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i øvre område etablert boligområde i Ramsvika, ca. 7 km fra Namsos sentrum. Som skrånet eiet tomt på 1070 m2 ikke vesentlig opparbeidet tilgrenset terreng i bakkant. Adkomst fra vei/carport som tretrapp opp til bolig.

Med bebyggelse som enebolig med planløsning som fire halvplan grunnet skrånet terreng med grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over ellers av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekking av sementstein. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft.

Med carport med bod på ca. 28 m2 nede ved veien bygd i 2015. Ser hovedsakelig ut til å være med bra stand bortsett fra undertak som er med en del fuktskjolder/skader. Kan skyldes lengre tid med bare undertak før taktekking ble etablert da decra er en tett løsning. Annen årsak kan være mye kondensering grunnet lite lufting. Ved gitte værforhold kan det medføre kondensering og drypp ned i carport/bod da undertaket stedvis med skader.

Grunnet registrering av stokkmaur ble det i tiden 2021-2022 utført en del tiltak for å kartlegge konsekvenser av maur, samt finne årsak og skadeomfang. Det har også vært tiltak for å fjerne maur.

På grunn av ovennevnt hendelse har det flere steder vært utført tiltak utvendig som stedvis åpning av vegger hvor noen er med påvist råte som ikke er ordnet. Innvendig er utførelser på noen vegger under terreng og stedvis himlinger fjernet for å lokalisere maur. Dette har på noen områder avdekt råte som nå skal være lett synlig. Tidligere lekkasjer med råte som konsekvens nå med kjent og synlig årsak til vurderes hovedsakelig som årsak til angrep av stokkmaur. Nevnte demontering og skader vil bli nærmere beskrevet i rapport. Det er ikke ryddet etter nevnte tiltak verken ut eller innvendig.

Ved gjennomgang av tilsendt dokumentasjon har jeg ikke funnet bekreftelse at det ikke finnes forekomst av levende maur. Jeg kunne heller ikke registrere aktiviteter av levende maur.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2010 Iflg tidligere prospekt er følgende ting utført: Skiftet altandør ved kjøkken og badevindu. Oppgradert begge bad. Skiftet kjøkkeninnredning. Montert vedovn. Nytt

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje. Som to halvplan.	79	79	0	0	90
1. etasje	87	78	9	0	20
Totalt m²	166	157	9	0	110

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje. Som to halvplan.	79	79	0	Stue, kjøkken, stue lavere nivå, bad, soverom.	
1. etasje	87	62	25	Vf, gang, soverom. Halvplan opp: Gang, 2 soverom hvorav et er utrevet, vaskerom, bad.	Øvre plan: To boder hvorav en er noe utrevet. Utvendig bod er av enkel luftig konstruksjon under altan med noe fuktighet og dør som ikke kan lukkes.
Totalt m²	166	141	25		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Med grunnmur for underetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke noe som tyder på tiltak siden byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Med synlig plast på mur øvre side under altan. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Også noe fuktighet i utforet mur under terreng. Kan tyde på kapilæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på øvre side under altan, men grunnmursplast trukket høgt over terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Vanskelig å vurdere kostnad grunnet vanskelig adkomst og altan hele øvre side.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
På grunn av synlig omkringliggende terreng kan det være fjellgrunn.	

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur ser ut til å være av lettklinkerblokker som på synlige flater utvendig er slemmet. Innvendig skjult bak utforminger, men også noe synlig grunnnet fjerning av utforinger.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
På synlige flater ikke registrert tegn til svikt.	
TG-1	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Grunnet mye skrånet terreng er boligen med fire halvplan, derfor deler under terreng i bakkant og delvis på gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Delvis fjerning av utforinger og delvis himlinger for å avdekke råteskader/årsak stokkmaur.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
Grunnet flere steder åpninger og delvis fjernet utforinger var det mulighet for fuktmåling hvor det også ble benyttet piggmåler på andre steder hvor det ikke var åpninger. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Synlige fuktskader i utforinger skyldes lekkasjer fra utside som ved tilslutning altaner og delvis feil fall på beslag over utstikkende mur som det er flere steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Reetablering av innredning etter at årsak til at den er fjernet er avklart og ordnet. Også her vanskelig med kostnadsvurdering da ikke alt nødvendigvis er åpnet for kontroll.	
Utbedringskostnader	
150 000 - 300 000	
TG-3	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med større altan på øvre side av trekonstruksjon med spaltet dekke. Område på ca 10 m2 som takoverbygd og med noen vegger.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ser ut til å være nyere enn boligen, men ukjent alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ikke noe vesentlig å bemerke bortsett fra uheldig med innfesting i bordkledning med råte på sikt som konsekvens.	
TG-1	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Gavl vest og front.

Type	Terrasse
Med altan i hele husets lengde front og på gavl vest av trekonstruksjon med spaltet dekke hvor det er etablert duk under dekke for å begrense fukt under da det også fungerer som tak over inngang og bod på gavl.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Konstruksjonen med skjevheter og manglende rekkverk på større deler hovedsakelig på gavl. Altanens feste til yttervegger synes å være årsak til råteskader i ytterveggen. Fungerer som tak over bod under. Beslag på mur under også med feil fall som kan ha ledet vann inn i veggen, noe som det er flere andre steder. Godt synlig innvendig hvor vegg er åpnet. Er i en høyde hvor det ikke har påvirket etasjeskiller innenfor.	
TG-3	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av ny altan/fjerning.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altandør øverste plan datert 2010. Ellers ser vinduer og dør ut til å være fra byggeår bortsett fra badevindu fra 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kan også finnes her, men vanskelige å se grunnet lenge siden vasking. Delvis med slitte overflater på mest utsatte områder. Ikke alle steder tilfredsstillende fall på beslag under. Det er fjernet utvendig omramming på ytterdør. Dør til utvendig bodrom kan ikke lukkes. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Skiftet altandør ,ed god stand.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-3	
Kledning delvis fjernet på gavl vest som hovedsakelig er skjult bak presenning. Flere steder fjernet nederste bord som forsøk på å lokalisere angrep av maur. Som musesperre er det montert plastbørster på aktuelt område hvor kledning er fjernet. På gavl vest er kledning fjernet grunnet råteskader som også har medført skader bindingsverk. Er på et område med halvplan, så har ikke medført skader i etasjeskiller innenfor på synlige områder fra innsiden. Ellers ukjent tilstand bak presenning. Beslag under vindu som også er over mur på soverom ved bod og vaskerom fjernet hvor det synlig er råte i svill. Skader andre steder som følge av manglende lufting/fukt eller av stokkmaur kan ikke utelukkes. Årsak til råte ser ut til å være manglende lufting bak kledning og feil fall på beslag over utstikkende mur og altanens tilslutning til vegger. Er vel også årsak til besøk av stokkmaur da den lettere etablerer seg i råttent porøst materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av nevnte skader og eventuelt ikke nevnte vil være naturlig. Vanskelig å vurdere kostnad grunnet ukjent omfang.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Med kaldtloft over det meste, men også noe som lukket skråhimling.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Undertak bærer preg av at det tidvis kan ha vært med noe fuktighet, men ikke skadet. Gavlvegg vest som ikke er med papp innenfor med noen fuktskjolder. Kan også ha kommet noe fukt ned i isolasjon som delvis er fjernet under samme område.

Utsatt område uten kontrollmuligheter er lukket skråhimling hvor det er skal være separat lufting mellom isolasjon og undertak som ikke ser ut til å være med god funksjon. Vil medføre lite lufting i gesimser og skråhimling, men etablert lufting i gavler. Lufting synes tilfredsstillende på loftet ellers. Kan ha vært mindre lufting tidligere.

Det kommet er 50 mm rør ned fra som ikke er tilkoblet noe. Om det ikke er tettet over på hatt er det potensiale for inntekk av fukt. Et bilde i tidligere dokumentasjon viser at det er lagt en plate på topp av luftehatt, noe som kan være tetting på dette røret. Så ikke ut som det har kommet noen vann under ved befarung.

Ellers bemerkes noe utradisjonell tetting i undertak ved med luftehatt.

Det registreres forekomster av muselort hvor et også var plassert en del musefeller med åte. Ikke mus i noen av fellene.

Isolasjon flere steder åpnet/fjernet uten synlig grunn til årsak. Så ikke ut som det har vært mus i områdene med åpen isolasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Reetablering av isolasjon i områder hvor den er fjernet. Mulig at stedvis fjerning skyldes leting etter indikasjon på maur eller mus. Jeg så ingen tegn til slikt. Kaltloft anbefales tidvis kontroll.

6.9 Renner og nedløp

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Takrenner ser ut til å være fra byggeår.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner med slik alder at lekkasjer ikke kan utelukkes.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Fra utside ikke noe å bemerke.

6.11 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Taktekking og undertak ser ut til å være fra byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein og undertak og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Vindskier delvis med noe råte.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Grunnet pipas høyde over tak burde det vært feieplattform. Ingen bemerkninger ved siste kontroll i 2013.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Grunnet mye skrånet terreng er gulv to nederste plan av betongdekke, ellers trekonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige skjevheter registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe innvendig pusset og malt. Helbeslag over tak hvor det ble montert ny topp over i 2011.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i underetasje montert i 2010 satt på fliser.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiløke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ikke annet å bemerke enn mindre sprekk i innmat i ovn.	

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**

Ny større innredning av laminerte skrog med glatte lyses fronter og laminert benkeplate kan være gira 2010.
Med integrebtstekeovn i benkhøye med nedfelt platetopp i øy. Også med oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.
Ikke noe å bemerke.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

ASvtrekksvifgte fungerte ved enkel test, men mangler filter under.

Anbefalte tiltak avtrekk

Montere filter.

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?

Ja

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

Carport tilbygd garasje på naboeiendom, derfor er en meter av carport på naboens eiendom.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Pulverapparat for gammelt (over 10 år) og delvis manglende batterier i røykvarslere.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Trappa som åpen malt tretrapp med eiketrinn og rekkverk av metall med eik håndlist.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ikke noe som tyder på utskiftninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør av kobber hvor det meste synes å være fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Kan være mindre utskiftninger i forbindelse med oppgradering av badene og nytt kjøkken i 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Med samsvarserklæring på arbeider som varmekabel i gang og montering av spotter i 2010. Montering av varmepumpe i 2010. Begge baderom i 2010. Montert automatsikringer i 2010. Ukjent om det har vært utført tiltak med anlegget som det skulle vært samsvarserklæring på.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-3
Ukjent angående kontroll i seinere tid. Grunnet delvis riving av innredning er det flere stredet vært berøring av el-anlegget. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En kontroll av anlegget anbefales. Ikke mulig på stipulere kostnad før kjent omfang av eventuelle tiltak.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Med varmpumpe luft/luft datert 2010	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmpumpe ikke testet og var avslått ved befarng. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
00

Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Så ikke noe angående alder på bereder som ser ut til å være fra byggeår.	

6.23 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Lufting som spalter i vinduer,	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning har tilfredsstillt ønsket funksjon. Mekanisk fra våtrom.	

6.24 Våtrom: Bad øverste plan.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med fliser på gulvet, flis som vegger og platehimling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet iflg tidligere prospekt fra 2010.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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
Med to sluker, en i dusj og en under badekar.	
Vindu er plassert i våtsone, men høgt på vegg.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekksvifte demontert.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ser membran i sluk.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med buet innfellbare dusjvegger, innredning med to servanter, toalett og hjørnebadekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Mekanisk avtrekksvifte fjernet, er nå som naturlig avtrekk.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Montere avtrekksvifte og etablere tilluftsmulighet til rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken bak område dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad midterste plan.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Mindre rom med fliser på gulv og vegger og platehimling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet iflg tidligere prospekt fra 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	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-3
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan være tilfredsstillende grunnet usikker utførelse ved dørterskel.	
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere åpning under dusjvegger så vann fra andre tappesteder renner til sluk om nødvendig.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Ser membran i sluk.	
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med innfellbare dusjdører, servantskap, og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Side på servantskap med litt løsnet overflate.	
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekksvifte ikke funksjonstestet da den var demontert. Lå på servant.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Montere vifte og etablere tilluftsmulighet til rommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-O
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet med belegg på gulvet med litt oppdrette langs vegger, ellers malte plater og plater i himling. Yttervegg som malt murvegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ser til å være som fra byggeår.	
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?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Gulvbelegg med noen skjolder og rommet ellers med noe slitasje/sår. Finnes noen døde maur på gulvet med ukjent omfang og konsekvenser.	

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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med gulvbelegg under klemming. Ellers virker ikke overflater å være beregnet for fuktbelastninger. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med skyllkum av metall med gammelt blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Bereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Vifte fungerte, men er løsnet fra veggen. Trolig av eldre dato. Ikke med tilluft. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking ikke vurdert som nødvendig for å vurdere rommets tilstand da en vegg med installasjoner/utsatt for vann er av malt mur. Ellers ikke fuktutsatt som vaskerom, men gulvbelegg med oppbrett langs vegger.
Ikke noe som tyder på fuktskader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250117	
Selger 1 navn	
Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Ramsvikskogen 16	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7810
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
xxx	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250117

Tilleggskommentar

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

Eiendommen eies og selges av tre forsikringsselskaper. De har overtatt eiendommen som ledd i et hevingsoppgjør etter en reklamasjonssak og forlik mellom tidligere selger og kjøper. Det foreligger en rekke skaderapporter, det vises til skadehefte som anses som del av salgsoppgaven. Selger har ikke bebodd boligen, og har ingen kunnskap om den ut over skadehefte. Det oppfordres derfor til særskilt gjennomgang av eiendommen, skadehefte og salgsoppgave for øvrig, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtagelse.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
camilla WeierudWilsgård	46c24556a6774d947cc04 d3bba7bd22bff7c34cc	22.10.2025 19:23:55 UTC	Signer authenticated by One time code

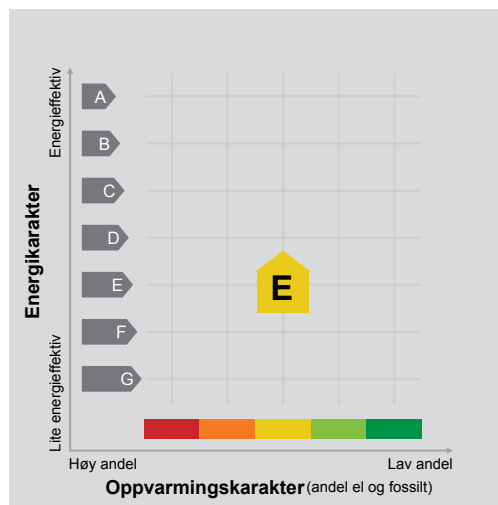
Document reference: 1706250117

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ramsvikskogen 1
Postnummer	7810
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185195538
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190043
Dato	14.11.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Spar strøm på kjøkkenet

- Tiltak utendørs

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 157
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 13: 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 vegg.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 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.

Nabolagsprofil

Ramsvikskogen 16

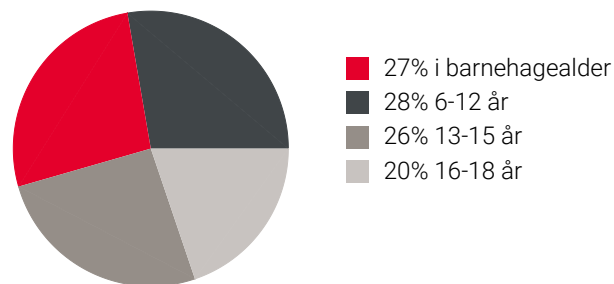
Offentlig transport

🚶 Ramsvikskogen Linje 665, 782	3 min 🚶 0.3 km
✈️ Namsos lufthavn	16 min 🚶

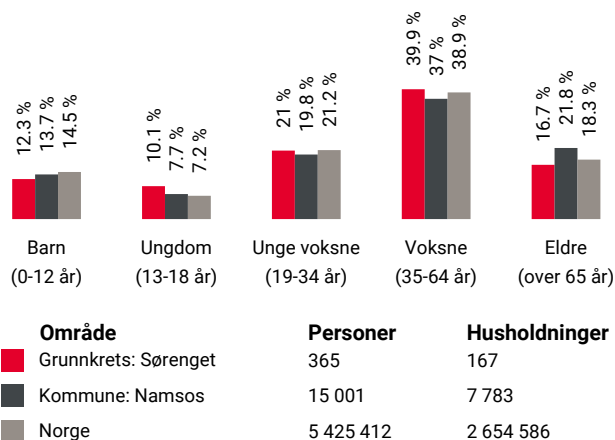
Skoler

Sørenget oppvekstsenter (1-7 kl.) 47 elever, 4 klasser	4 min 🚶 4 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	7 min 🚶 6.9 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	10 min 🚶 8.5 km
Høknas ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	12 min 🚶 8.9 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	14 min 🚶 9.6 km
Grong videregående skole 265 elever	54 min 🚶 50.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

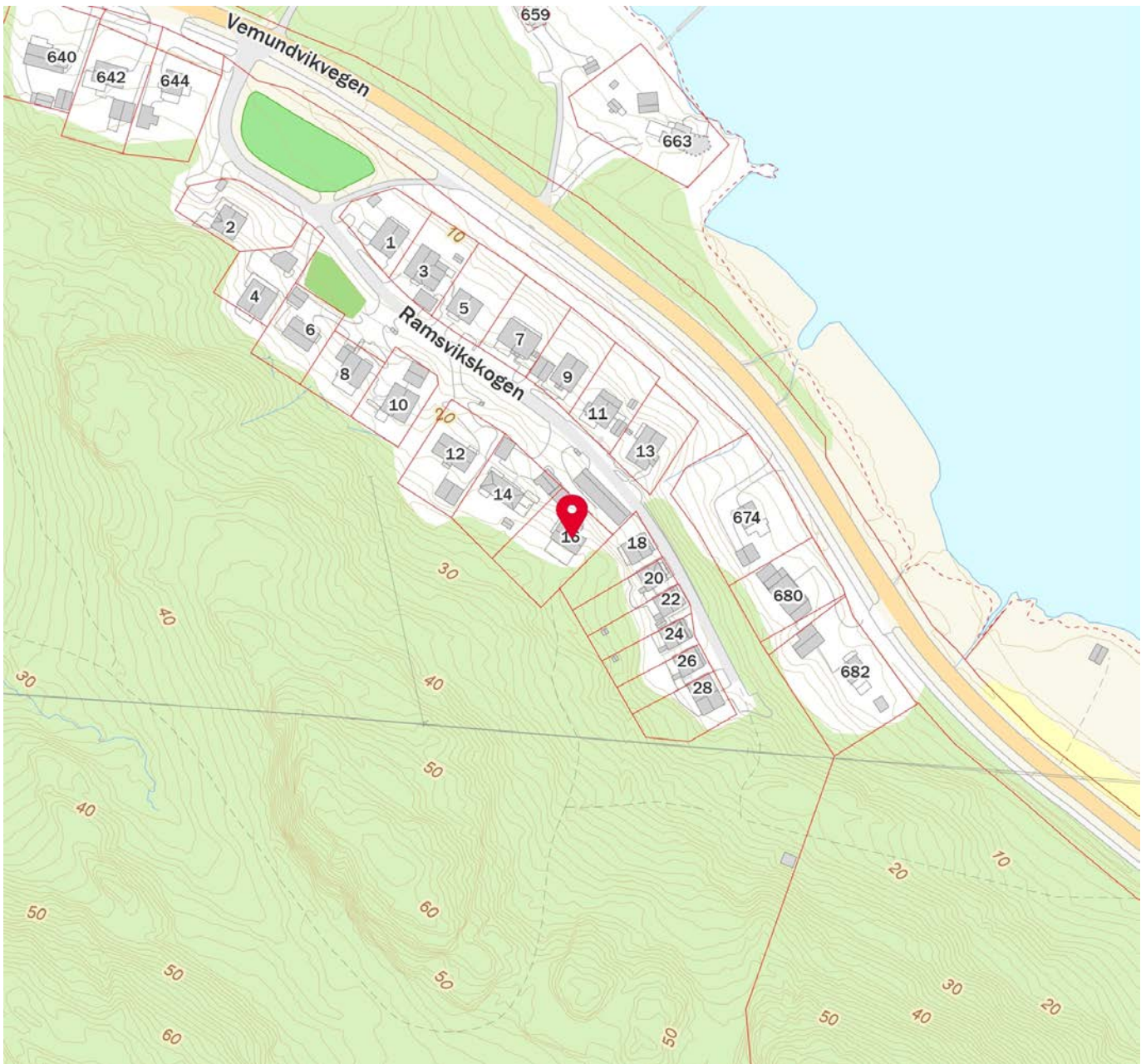
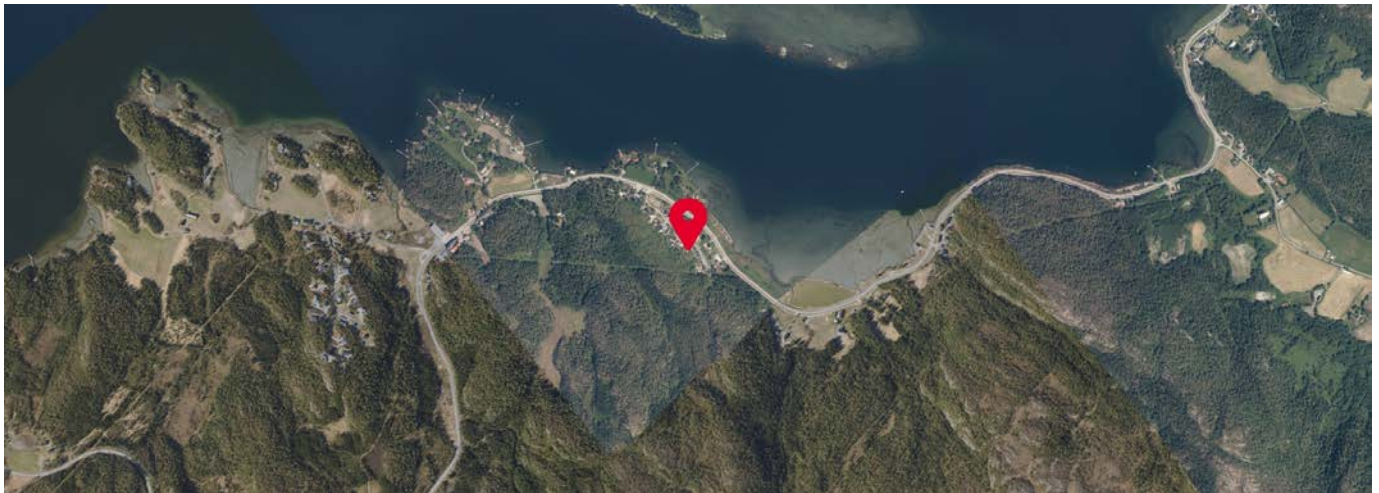
Sørenget barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 🚶 4 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ... 41 barn	5 min 🚶 5.7 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 41 barn	6 min 🚶 6.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 7 km
Coop Extra Verftsgata	8 min 🚶

Sport

⚽ Sørenget skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 3.9 km
⚽ Bråten balløkke Ballspill	6 min 🚶 6.4 km
🏊 Care Namsos	10 min 🚶
🏊 Træn Namsos	11 min 🚶





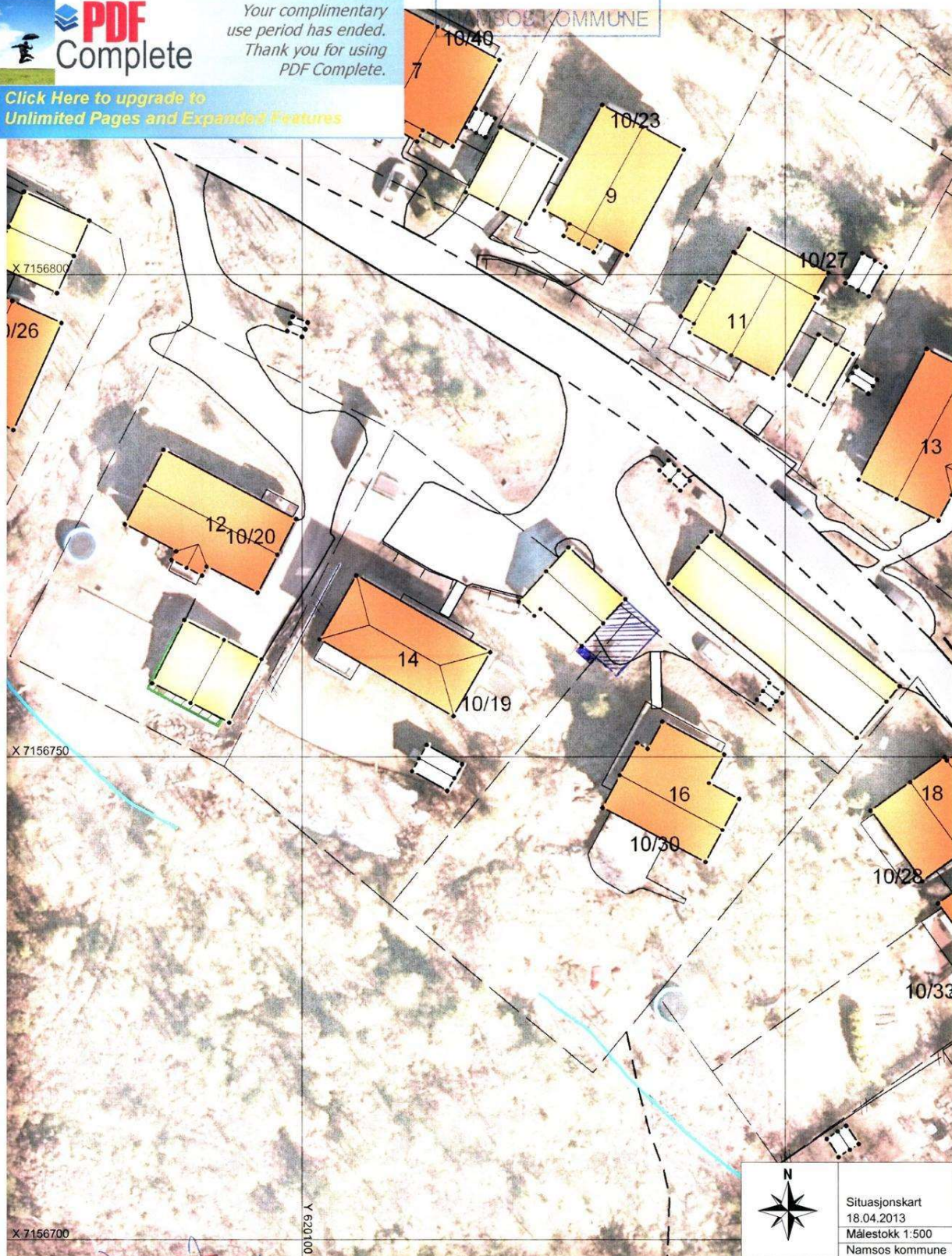
Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

NOTIATT

3 1 AUG 2015

NAMSOS KOMMUNE



GODKJENT
01 OKT 2015
Namsos kommune
Byggesak / kart / oppmåling

MÅLSTAV
31 AUG 2015
NAMSOS KOMMUNE

1700 3000

Bod 2,85m²

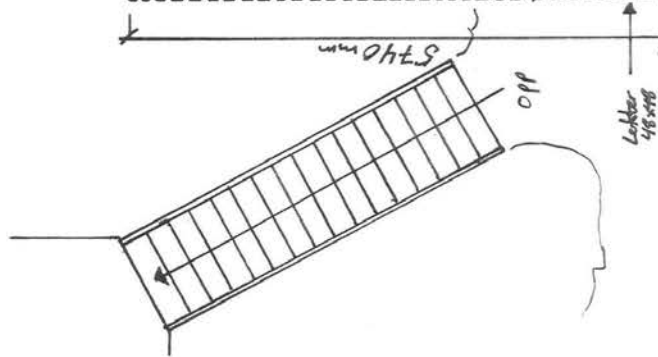
Carport 23,2m²

Eksisterende
garasje (Nabo)

7520mm

41700mm

Nord-Øst



GØDKJENT
15.10.84
01.01.2015
Namsmos kommune
Byggesak/kartoppmåling

Dato	10/14-13	Kartoppmåling	Gårdkont	Målestokk	1:50
Plantegning carport					Etterlyst av:
Hensikts:					Odd R. Ingebrigtsen
Beregning					Namsvikstegen 16
					Nam 505



NAMSOS KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Øvereng, Stig

7800 NAMSOS

Namsos, 23.mars 1987

Vår ref. 00430/87/BL

Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR.10, BNR. 30, FNR. 0

ARBEIDSSTED : Ramsvikskogen 16
ARBEIDETS ART : NYBYGG BYGGETS ART : BOLIGHUS

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

- Terreng rundt huset må gis fall fra grunnmur.
- Taknedløp må tilkoples bunnledninger.
- Utvendig trapp må monteres.
- Div. avslutningsarbeider i boligrom må fullføres.
- I WC og badrom må det monteres mekanisk ventilasjon samt at de øvrige arbeider ferdigstilles.
- Balkonggelender må forsterkes og opprettes.
- Det må påsettes overbeslag på vinduer, slik at vann ikke trenger inn.
- Utvendig felleskum må utbedres.

Frist for utførelse av arbeidene: 18. mai 1987.

Bjørn Logisch
bygn.sjef

Torberg Hestø
bygningssjef

Kopi: Ansvarshavende: Varmbohus A/S v/J. Liones
Fjordgt. 50
7000 TRONDHEIM



Namsos kommune

Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Odd Rune Ingebrigtsen
Ramsvikskogen 16
7810 NAMSOS

Deres ref:

Vår ref:
2015/6864-3

Saksbehandler:
Britt Frantzen

Dato:
2.10.2015

Tiltak uten ansvarsrett

Tillatelse til arbeid etter plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3

Vedtaksnr:
295/15

Behandlet i:
Namsos Delegerte vedtak Drift

Byggested:	Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS	Gnr/Bnr:	10/30
Tiltakshaver:	Odd Rune Ingebrigtsen	Adresse:	Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS
Tiltakets art:	Carport som tilbygg til garasje på naboeiendom	Åpent overbygget areal:	30m ²

Vedtak:

Administrativ godkjenning med vedtaksnr. 295/15 er utstedt 2.10.2015 av leder byggesak, kart og oppmåling i medhold av delegert myndighet etter delegasjonsreglementet for Namsos Kommune.

Namsos kommune gir i medhold av § 20-4 i plan- og bygningsloven tillatelse til oppføring av carport på gnr. 10 bnr. 30 som tilbygg til garasje på naboeiendom gnr. 10 bnr. 19.

Som begrunnelse for vedtaket vises til saksutredningen.

Merknader / vilkår for godkjenningen:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i- og i medhold av plan- og bygningsloven (Pbl).

Bygningene (garasje og carport) skal skilles med bygningsdeler med brannmotstand EI-30 eller bedre.

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

Besøksadresse
Carl Gulbrandsensgt. 4, Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217101

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

Tiltakshaver er pliktig til å påse at utbyggingen ikke kommer i konflikt med offentlig eller privat ledningsverk (vann, avløp, elektrisitet og teleledninger samt andre typer kabler). Det er ansvarlig søker sitt ansvar å undersøke dette før graving igangsettes.

Jfr. notat av 29.9. 2015 kommer omsøkte tiltak ikke i konflikt med kommunale VA-ledninger. Carport vil sannsynligvis komme i konflikt med stikkledninger til nabo, og tiltaket må gjennomføres i overensstemmelse med nabo. Dersom kum kommer i konflikt med carporten, vil det være en fordel å flytte denne utenfor veggliv.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tiltaket, jfr. byggesaksforskriften § 8-1. Det er tiltakshavers ansvar å sende inn søknad om ferdigattest evt. midlertidig brukstillatelse. Skjema vedlegges.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl § 21-9 1. ledd.

Kopi av denne tillatelsen samt godkjente tegninger skal være tilgjengelig på byggeplassen.

Klageadgang:

Eventuelle vilkår kan påklages i medhold av § 1-9 i plan- og bygningsloven og § 27, 28 i forvaltningsloven. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Faktura for behandlingsgebyr følger vedlagt.

Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2015/6864.

Med hilsen

Hanne Marthe Breivik
Leder Byggesak, kart og oppmåling

Britt Frantzen
Saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknad
Skjema: Ferdigattest

Eksterne kopimottakere:

Sverre Sletten Ramsvikskogen 14 7810 NAMSOS

Saksutredning:**Søknaden:**

Vi viser til søknad mottatt ved avdeling for byggesak, kart og oppmåling i Namsos kommune den 31.8.2015. Søknaden er vedlagt: Situasjonsskart, tegninger, inngått avtale mellom Ramsvikskogen 14 og 16 om kjøp av areal, naboerklæring, samtykke fra Styret i Ramsvikskogen Borettslag, kvittering for nabovarsling.

Tiltaket:

Det søkes om oppføring av carport og bod som tilbygg til garasje på naboeiendom. Carport og bod får et bebygd areal på 30m² BYA. Det er inngått avtale mellom partene at Ramsvikskogen 14 skal avgi nødvendig areal slik at carport på Ramsvikskogen 16 kommer inn på egen tomt. Slik søknad er ikke innlevert pr. d.d. men det foreligger naboerklæring som tillater bygging som omsøkt.

Avstander:

Tiltaket kommer delvis inn på felles parkeringsareal i reguleringsplanen. Ramsvikskogen Vel har samtykket i plasseringen. Fellesarealet ligger imidlertid på kommunens eiendom gnr. 10 bnr. 3. Det er innhentet erklæring som tillater bygging som omsøkt. Tiltaket kommer videre inn på naboeiendommen ca. 10 bnr. 19 med ca. 1,5 m. Nabosamtykke er avgitt.

Saken har vært forelagt Namsos bydrift med hensyn til avstand til kommunale ledninger. Bydrift har den 29.9.15 avgitt følgende uttalelse:

«Se vedlagt kart. Ledningene treger ikke være korrekt lagt inn i kartet, men har noe en lignende beliggenhet. Vann- og avlopsledninger inn til tomtene Ramsvikskogen 14 og 16 tilhører nevnte tomter, og eierne er ansvarlige for drift og vedlikehold: Felles ansvar hvor ledningene er felles og separat ansvar for ledninger fra grenpunkt og inn til bolig. Planlagt garasje kommer ikke i konflikt med kommunale VA-ledninger. Men garasjen vil sannsynligvis komme i konflikt med stikkledninger til nabo, og tiltaket må gjennomføres i overensstemmelse med nabo. Dersom kum kommer i konflikt med garasjen, vil det være en fordel å flytte denne utenfor garasjevegg.»

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Plangrunnlag:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for «Ramsvikskogen», stadfestet 27.5.1982. Vi kan ikke se at tiltaket kommer i strid med planen eller bestemmelsene.

Miljøforhold:

Tiltaket i seg selv har ingen negative innvirkninger på miljøet.

Utforming og tilpasning:

Plan- og bygningslovens § 29-1 pålegger kommunen å vurdere om tiltak som omfattes av pbl. tilfredsstiller kommunens skjønn vedr. skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Vi anser at omsøkt tiltak tilfredsstiller kravene jfr. pbl. §29-1.

Avfall:

Avfall fra byggeplassen skal behandles i henhold til forurensningsforskriften.

Dokumentasjon ved tilsyn:

Kopi av denne tillatelse sammen med beskrivelse av tiltaket, godkjent kart for plassering, tegninger og ansvarsrett, skal være tilgjengelig på byggeplassen for evt. tilsyn med byggesaken.

Gebyr:

Gebyr ilegges jfr. gebyrregulativet for 2015 med kr 3.750,-

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 10, Bruksnr 30	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	302 Sørenget
Veiadresse:	Ramsvikskogen 16, gatenr 1032	Valgkrets:	4 Sørenget
	7810 Namsos	Kirkesogn:	9110103 Vemundvik
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.02.1984	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 070,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	101287	Tetlie Daniel Jakobsen	1/2	Bosatt i Norge
		Ole Rølvågs gate 9, 8800 Sandnessjøen		
Hjemmelshaver	170790	Flasnes Ragne Omli	1/2	Bosatt i Norge
		Ole Rølvågs gate 9, 8800 Sandnessjøen		

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/10/30	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/10/30	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.02.1984	Avgiver	5007/10/3	-1 071,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/10/30	1 071,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ramsvikskogen 16	Bolig	157,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.04.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	157,0	Igangset.till.:	01.05.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	157,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.10.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10813883			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			78,0		78,0				
H01	1		79,0		79,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.10.2015
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.11.2022
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300739973			Antall etasjer:	1

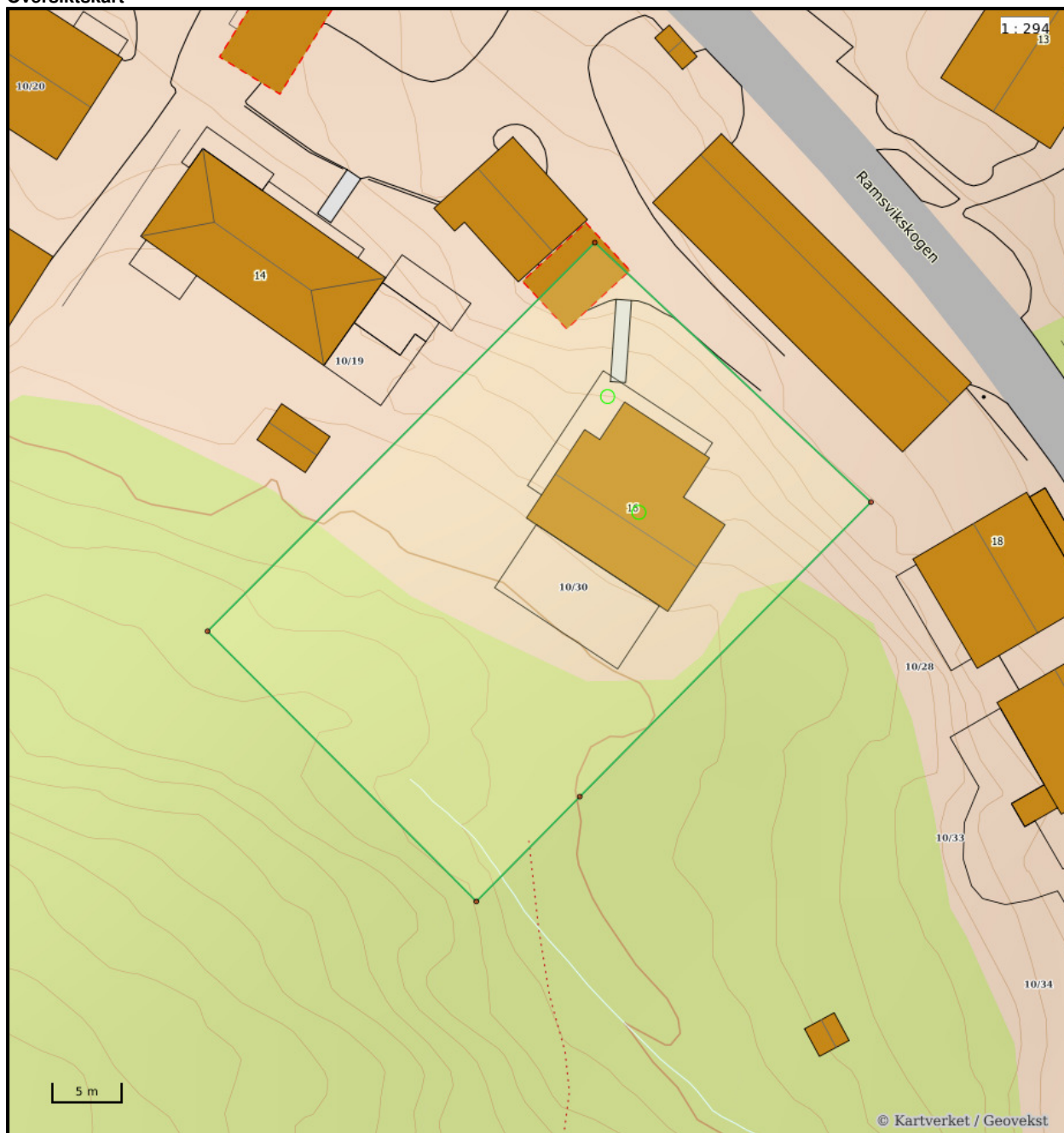
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

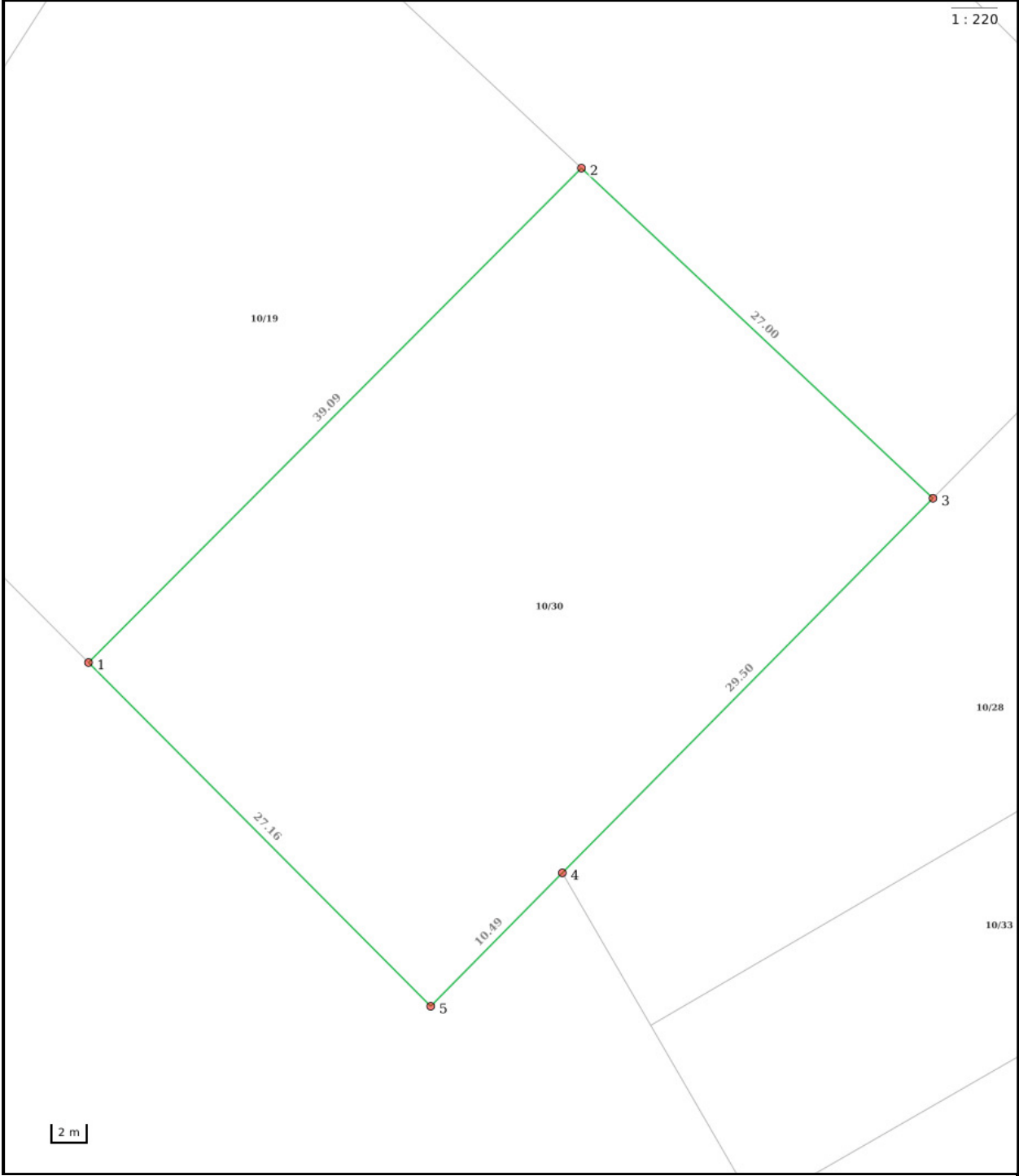
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 070,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 156 734,67	620 109,20	39,09m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 156 764,84	620 134,06	27,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 156 748,29	620 155,39	29,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 156 725,45	620 136,72	10,49m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 156 717,32	620 130,09	27,16m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 10 **Bruksnr.:** 30**Adresse:** Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS**Referanse:** 1706250117

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6226
Avløp		8341
Renovasjon		6270
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	5260

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 927 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 10 Bruksnr.: 30

Adresse: Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS

Referanse: 1706250117

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 23.10.25

Gnr.:	10	Bnr.:	30	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----------	-------	-----------	-------	--	-------	--

Adresse: **Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS**

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 07.01.2013.

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	10	Bruksnr:	30	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ramsvikskogen 16, 7810 NAMSOS						
Dato:	23.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.10.2021	
Merknader:		

S K J Ø T E

NAMSOS
DAGBOKFØRT
16 MAI 86 03967
SØRENSKRIVEREN I
NAMDAL

Namsos kommune v/ordføreren, 7800 Namsos, skjøter og overdrar med dette til

Stig Øvereng personnr. 170161/ [redacted] og
Kirsti Ofstad personnr. 010564/ [redacted]

begge adr. 7810 Alhusstrand

vår eiendom gnr. 10, bnr. 30, areal 1.070.7 m² iflg. målebrevskart

for en kjøpesum

kr 100.609.20 - kroner etthundretusensekshundreogni 20/100
hvorav kr 69.000.- utgjør anleggskostnader inkl. arealkostnader for fellesareal. Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Tomteeiere/festere innenfor samme gruppe er forpliktet til å delta i samarbeid om opparbeidelse og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Etter utført arbeid plikter tomtekjøperne/festerne å sette opparbeidede vegger og ledninger i samme stand som før.

Vedlikehold av stikkledninger fra anboringspunkt og inn til tomten og vedlikehold av avkjørsler, herunder snørydding, påligger eier av disse.

Hvis tomteeierne/festerne ikke blir enige om fordelingen av omkostningene med opparbeidelse og vedlikehold av fellesareal, blir fordelingen å avgjøre ved lensmannsskjønn på de berørte tomteeiere/festeres bekostning.

I tilfelle det går offentlige ledninger over tomta, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Namsos kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen.

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

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

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

- 2 -

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bygging på tomta innen 2-to år regnet fra skjøtets tinglysingsdato. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomta tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum i henhold til kontrakt med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper.

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

Forøvrig vises til vilkår inntatt i kjøpekontrakt av 20.10.85.

Namsos, ^{23/4/1986}.....

Som selger:

Namsos kommune

Gunnar Østun
Namsos kommune
ordfører

Som kjøper:

Stig Øvereng
Stig Øvereng

Kirsti R. Ofstad
Kirsti R. Ofstad

Rett gjenpart
bekreftes

Den norske Creditbank
ifølge spesialfullmakt

Undertegnede bekrefter at Stig Øvereng og Kirsti R. Ofstad har undertegnet dette dokument i vårt/mitt nærvær og at de er over 18 år.

Randi Henden Tjørns
advokat.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
RAMSVIKSKOGEN, NAMSOS KOMMUNE

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2

Tomtene nr. 15-21 skal bebygges med toetasjes bygninger, saltak med møneretning som vist i planen.

§ 3

Garasjer tillates ikke bygget større enn 35 m² og skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. I de tilfeller der det forutsettes garasjeløsninger på tomte skal garasjeplasseringen være vist på situasjonsplanen som følger søknad om byggetillatelse for bolighuset.

§ 4

Underetasjen i eneboliger kan innredes til beboelse så fremt dette skjer i samsvar med bestemmelser i bygningslov, forskrifter og vedtekter. Dette gjelder også innredning av egen boligenhet i sokkel. Laveste del av grunnmur skal utgjøre maks. 50 cm over ferdig naturlig planert terreng. Bygningsrådet kan avslå å oppføre bygninger som i fallende terreng gir høyere grunnmurer uten vindu.

§ 5

Eksisterende vegetasjon på tomter og i friområder skal i størst mulig utstrekning bevares.

§ 6

Hvor det er forutsatt garasje på tomte er avkjørselen markert

på reguleringskartet med pil. For alle andre tomter skal garasje oppføres på det regulerte felles parkeringsareal. Garasjer på tomten kan uavhengig av byggegrensene forøvrig plasseres inntil 4 m fra regulert vegkant. Før bygging av fellesgarasjer igangsettes skal det foreligge en samlet plan som skal være godkjent av bygningsrådet. Garasjer i samme gruppe skal fortrinnsvis bygges sammen og ha lik takform, takvinkel og fasadeutforming. Bygningsrådet kan forøvrig stille de betingelser som ansees for nødvendig for at anlegget skal få en funksjonell form og et tiltalende utseende.

§ 7

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter rådets skjønn kan virke sjenerende på offentlig ferdsel. Innenfor frisiktslinjen forutsettes fri sikt i en høyde på 0.5 m over tilstøtende vegarmers planum. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 8

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 0.85 m inkl. eventuell sokkel. I området mot R.v. kan bygningsrådet gjøre unntak fra denne bestemmelsen.

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når spesielle grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 10

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.



Stadfestet

Stenkjer, 27. mai Namsos, 4. juni 1981

1982



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ramsvikskogen 16
7810 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre