NORDVIK

Vemundvikvegen 712

3 soverom | 425 kvm | Småbruk



Velkommen til

Vemundvikvegen 712

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
32	Om boligen
45	Vedlegg
78	Tilstandsrapport
95	Egenerklæringsskjema
109	Andre vedlegg
131	Nabolagsprofil
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026









Nøkkelinformasjon

Ramsvikmoen Gård - Idyllisk småbruk med sjølinje og naust - Vakker sjøutsikt - Bakerhus - Selveid tomt på ca. 332 dekar

Prisantydning	**5 800 000,-**
Omkostninger	**150 580,-**
Totalpris	**5 950 580,-**
BRA-i	**425 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Småbruk**
Byggeår	**1934**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Vemundvikvegen 712!

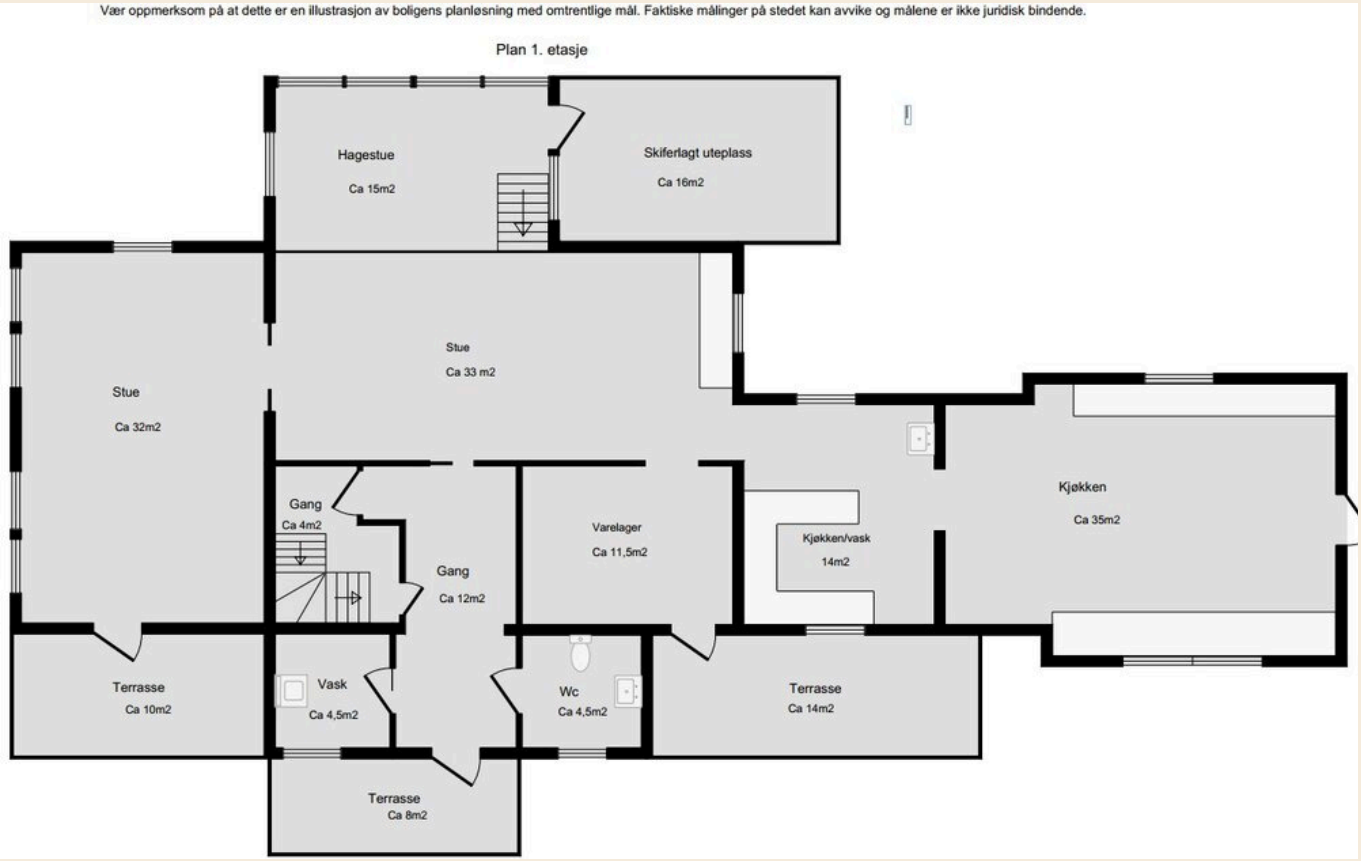
En sjelden mulighet til å overta et innholdsrikt og stemningsfullt småbruk med fantastisk beliggenhet. Her bor du i landlige og fine omgivelser, samtidig som Namsos sentrum kun er en kort kjøretur unna.

Eiendommen kan skilte med egen strandlinje, sjøutsikt, naust, røykeri og nytt bakerhus – alt omgitt av vakker natur og rolige omgivelser. Et stort høydepunkt er det nyetablerte restaurantkjøkkenet med profesjonell standard, som åpner for et bredt spekter av bruksmuligheter. Våningshuset har vært objekt for større påbygg/oppgraderinger i nyere tid. På eiendommen er det også et stort driftsbygg med gode lagringsmuligheter.

Her får du en innholdsrik eiendom på ca. 332 dekar, med blant annet ca. 9,4 dekar fulldyrka jord og ca. 176,4 dekar produktiv skog.

Planløsning

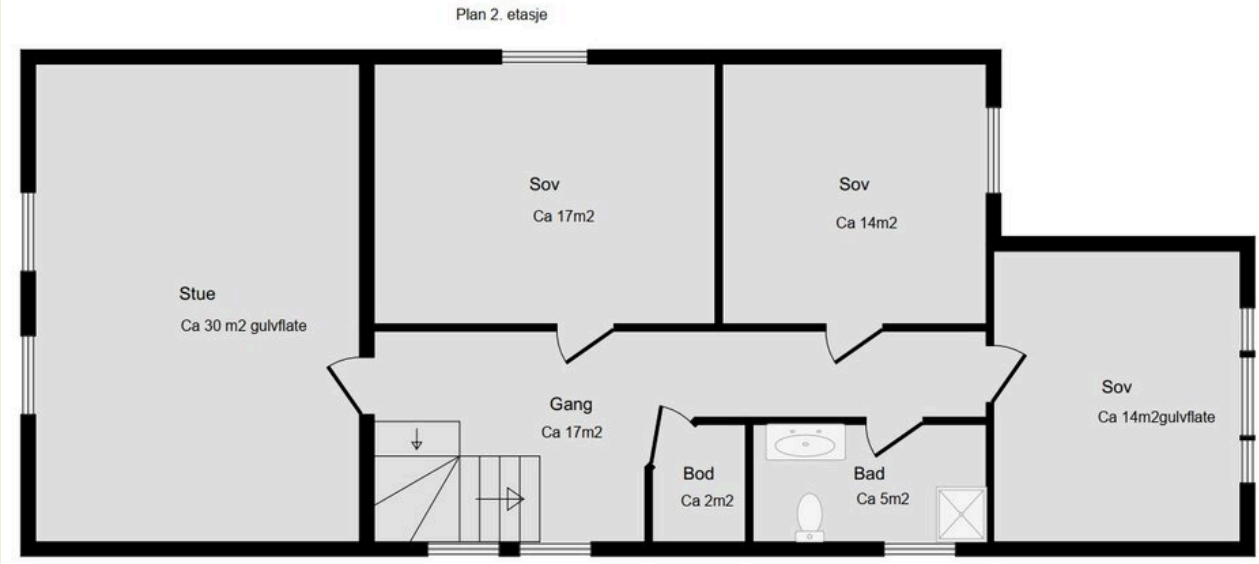
1. Etasje
BRA-i: 152 kvm
Total BRA: 152 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

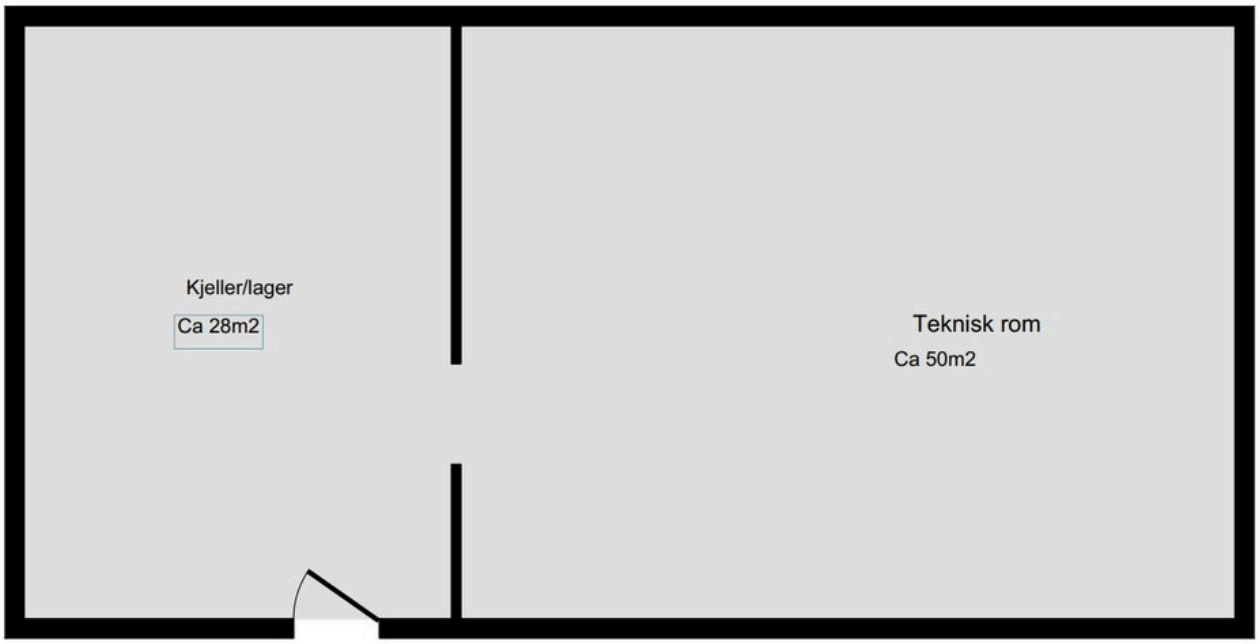


Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

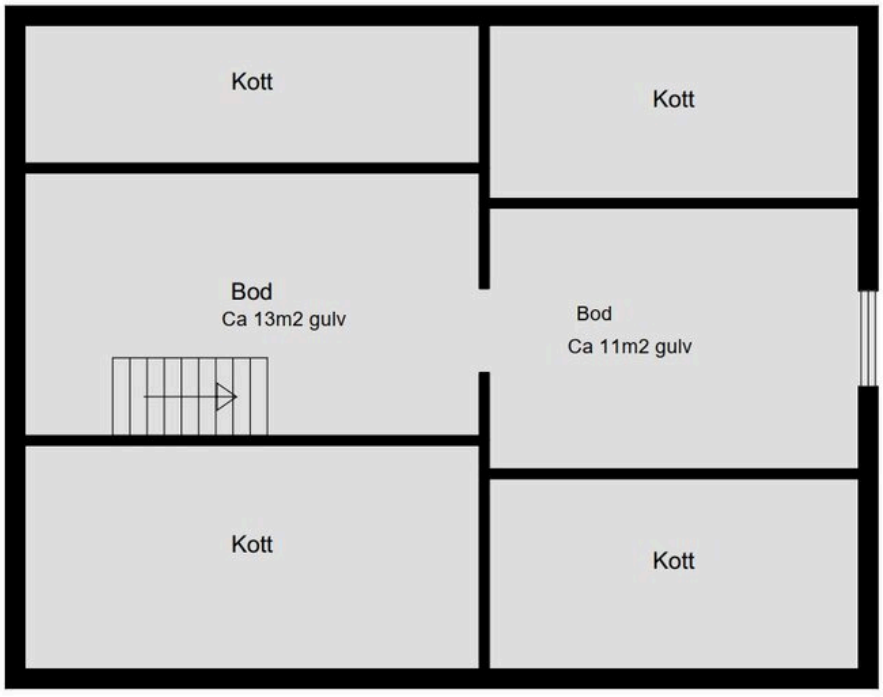
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plan kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plan loft



Kjeller
Total BRA: 79 kvm








Alarm




































støvsuger
tilbehør
arbeids
verktøy































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0027/26

Boligtype og eierform
Småbruk (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vemundvikvegen 712, 7810 NAMSOS
Gnr 10, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Selger
Namsos Røde Kors

Kjøpesum og omkostninger
5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
145 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
4 200,- (Søknad om konsesjon)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
150 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
5 950 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1934

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 425 kvm
BRA-e: 276 kvm
Totalt BRA: 701 kvm
TBA: 50 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
1. etasje:
BRA-i: 152 kvm. Stue, stue 2, gang, vaskerom, vindfang, bod, kjøkken, toalettrom, hagestue
Total BRA: 152 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod, stue
Total BRA: 84 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Bod, bod 2
Total BRA: 23 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 79 kvm. Teknisk rom, lagerrom
Total BRA: 79 kvm.

Annet
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm.
BRA-e: 31 kvm. Bakerhus
BRA-e: 81 kvm. Bod, bod 2, gang, bod /garasje
Total BRA: 193 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm.
BRA-e: 85 kvm. Lagerrom
Total BRA: 170 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at totalt BRA også inkluderer driftsbygning, bakerhus og våningshuset. Total BRA for kun våningshuset er 338 kvm.

Innhold
Kjeller: Teknisk rom, lagerrom
1. etasje: Stue, stue 2, gang, vaskerom, vindfang, bod, kjøkken, toalettrom, hagestue
2. etasje: Soverom, soverom , soverom gang, bad, bod, stue

Loft: Boder

Standard
UTVENDIG
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taktekking er av profilerte sementplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Taktekkingen på mellombygg er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i stål. Stigetrinn opp til pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de enkelte byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på tilbygg stue, hagestue samt resterende av hovedbygg fra 1995 mens tilbygg kjøkken er fra 2023. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på eldste del, og W-takstoler på tilbygg stue og tilbygg kjøkken. Adkomst til delen over tilbygg stue er fra loftsetasjen på eldste del. Det er ingen adkomst til den nyeste delen over tilbygg kjøkken. Eldste del er fra byggeår, øvrige deler fra henholdsvis 1995 og 2023. Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass og fastkarm i nedre stue. Side hengslede vinduer er fra 1995 og fastkarm fra 1991. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med 3 lags glass. Dør til varelager og til kjøkken som malte hovedytterdør med 2 lags glass. Dør i kjøkken fra 2021 mens dør i varelager er uten datostempling i glass. Balkongdører tilbygg stue og stue nedre del som malte balkongdør i tre med 2 lags glass. Terrasser utenfor inngang samt utenfor stue. Terrasse utenfor inngang anlagt på en tidligere betongtrapp mens utenfor stue på trepillar satt ned på betongsøyle/ fundament. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Dekke foran hovedinngang som betongdekke. Utvendig trapp til terrasse utenfor stue utført som tretrapp og rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett, fliser, heltre furugulv og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Mye av overflater og spesielt eldste del av 2. etasje er fra byggeåret men med noe maling av panel og sliping av gulv. Etasjeskiller er av trebjelkelag på eldste del og betongplate på grunn i kjøkkendel. Varierende alder men eldste del fra byggeår, stue mot fra og tilbygg kjøkken fra 2021. Det er målt med planlaser i begge stuer 1. etasje eldste del, kjøkken samt stue og 2 soverom i 2. etasje. Boligen har mursteinspipe fra byggeår med innlagt foringsrør av stål i eldste del og elementpipe i tilbygg stue fra først på 1990 tallet. Overflater som pusset og malt. Sotluker i kjeller der det er ny luke på teglsteinspipe og luke på stålrør. I stue eldste del er det tilkoblet en nyere vedkomfyr og i tilbygg stue en vedovn. Begge ovner satt på flis på gulv. Vedovn i gang satt på steinplate. I stue 2. etasje en eldre vedkamin satt på kobberplate. På 1 soverom 2. etasje er det en eldre vedovn men denne er ikke tilkoblet pipe og hull i pipe er tettet. Ikke vurdert at det er spesielle avvik men henvises til det lokale brann og feiervesen for full kontroll. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble ved befaring ikke avdekket tegn til fuktproblemer og da det ene rommet er teknisk rom med mye elektronisk styringer slik at det er vurdert dette med fukt ved bruk av dette rommet. Det er under deler av kjøkken krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst vi hull i mur fra teknisk rom. Det er anlagt plast på bakken og det ble ved befaring ikke avdekket tegn på fukt som kan medføre skader på konstruksjon. Men det anbefales likevel at slike rom holdes jevnlig under oppsikt med tanke på fukt. Boligen har en malt tretrapp opp til 2. etasje, med parkett i trinnene og aluminiums trappenese. Rekkverket består av stående spiler i øvre del, mens det mangler rekkverk i nedre del. Det er rekkverk langs trappeåpningen i 2. etasje med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Rekkverket har en høyde på 60 cm, og åpningene i rekkverket er 15 cm brede. Trappen vurderes generelt å være i bra stand, men det er noe overflateslitasje og knirk i enkelte trinn. Tiltak på høyde rekkverk på loft samt montering av rekkverk i nedre del anbefales, men dette er kommentert under kapittel Helse, miljø og sikkerhet. Trapp ned til hagestue som tretrapp. Montert håndlist på en side. Anbefales rekkverk grunnet sikkerhet men dette er kommentert under kapittel HMS. Trapp til loft som enkel tretrapp. Trapp vurderes funksjonell ut fra bruk men mangler rekkverk som er kommentert under Helse, miljø og sikkerhet. Innerdører som malte profilerte heltredører fra byggeår i 2. etasje samt 2 dører i gang 1. etasje. Mellom stuer 1. etasje og mellom stue og gang skyvedører som heltre furudører med glass. fra 1995. Dør til toalett som finerdør.

VÅTROM
Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje trolig fra først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og trepanel på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og en eldre oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag fra tidligere kjøkkeninnredning. Hulltaking er ikke foretatt da røropplegg er åpent, våtsoner ligger mot yttervegg. Foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten å finne symptomer på fukt i konstruksjon. Ved oppgradering av våtrommet vil konstruksjon bli tilgjengelig.

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom i 2. etasje trolig oppgradert først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og malt trepanel på vegger. Innredet med baderomsinnredning med heltre malte profilerte fronter, flislagt benkeplate med nedfelt servant og veggmontert toalett. Ventilert med avtrekksvifte på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot yttervegg og tidligere yttervegg som er mot soverom med større tykkelse. Det ble ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ikke avdekket symptomer på skader men ved oppgradering av rommet vil det eventuelt avdekkes fuktskader i konstruksjon.

KJØKKEN
Kjøkken som et storhusholdningskjøkken med innredninger i rustfritt stål. Det er godt utstyrt med koke/steke muligheter, vasking og kjøling for storhusholdningsbruk.
Det er avtrekk via balansert anlegg med større avtrekkshetter i stål over soner for steking/koking

TOALETTROM
Toalettrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med toalett og servant. Noe ukjent men ut fra utførelse er det trolig de senere år i forbindelse med oppgraderinger

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingsstokker åpent i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon for 1. etasje som et større anlegg beregnet for næringsbygg. Anlegget plassert i teknisk rom med avtrekkskanaler innkledd i rom i 1. etasje. Ikke opplyst om feil eller mangler men det kreves spesiell kompetanse for slikt anlegg og ved eventuelt utvidet kontroll anbefales det en spesifikk kontroll av fagpersonell. Varmepumpe for vannbåren varme plassert i teknisk rom. Varmtvannstanken er på 281 liter. Vannbåren varme med fordeling til veggmonterte radiatorer og gulvvarme i kjøkken. Ikke opplyst om feil eller mangler men det kreves spesiell kompetanse for slikt anlegg og ved eventuelt utvidet kontroll anbefales det en spesifikk kontroll av fagpersonell. Større fordelingstavle i teknisk rom i kjeller samt et sikringsskap under trapp i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Det er noe ukjent angående drenering, men rundt tilbygget ved stuen er det synlig grunnmursplast som indikerer at dette ble utført ca. 1995, og at det er benyttet rørdrens av plast. Basert på forholdene i kjeller og krypkjeller er det ikke tegn som indikerer sviktende drenering, og dette vurderes derfor å være i god stand. Bygningen har betonggrunnmur på eldste del fra byggeåret og ringmur på tilbygg kjøkken trolig som thermomur med utvendige sementplater fra 2023. En synlig mindre sprekk innvendig på mur fra byggeåret men ellers engen synlige svekkelser. Boligen står i lett skrånende terreng. Noe varierende terrengforhold rundt boligen men generelt noe fall fra mur men og stedvis flatt. Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Noe ukjent alder men trolig er en del oppgradert i forbindelse med oppgradering av bygningen på 1990 tallet. Det er ikke opplyst om svekkelser eller funksjonssvikt men det kan plutselig oppstå feil eller mangler da mye er godt ut i forventet levealder. Septiktanken er av betong med ukjent alder men ut fra utførelse er den trolig fra før 1990 tallet. Ikke registrert eller opplyst om avvik men betongkum er godt ut i forventet levetid og restlevetid vil være noe usikker

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Innvendige trapper: Det mangler rekkverk på trappen fra stue ned til hagestue, samt manglende rekkverk i nedre del av trappen fra 1. etasje til 2. etasje. Det er også manglende rekkverk og håndlister på trappen fra 2. etasje til loft. Rekkverket langs trappåpningen i 2. etasje har en høyde på 60 cm, noe som vurderes som for lavt i forhold til sikkerhet. Det mangler rekkverk langs trappåpningen på loftet.

På deler av utvendig terrasse ved inngang er høyden fra bakken over 50 cm, og det kreves rekkverk. Rekkverket på terrassen utenfor stue har en høyde på 63 cm, noe som vurderes som lavt i forhold til sikkerhet.

Tiltak: Det må iverksettes tiltak for å utbedre manglende rekkverk samt øke høyden på eksisterende rekkverk langs trappeåpning 2. etasje samt på utvendig terrasse av hensyn til sikkerhet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Taktekking,TG2
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Vurdering av avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er stedvis noe groing av mose på taktekkingen.
Vindskiene har en del slitasje og stedvis råteskader.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør utføres rens og vask av taket for å fjerne mose, samt lokal utbedring eller utskifting av vindskier med slitasje og råteskader. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging, ytterligere råteskader og redusert levetid på taktekking og vindskier.

Nedløp og beslag,TG2
Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i stål. Stigetrinn opp til pipe
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er noe mangelfull adkomst til pipe. Det er montert stigetrinn på hovedtaket, men det er avstand fra taket på tilbygget og opp til hovedtaket. Det er montert et platå ved adkomst til den ene pipen, men dette er noe lavt for å nå opp til hovedtaket. Det er ikke montert snøfangere, men taket har en ru overflate som begrenser faren for snøras.
Tiltak
- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe ved å montere nødvendige stigetrinn og eventuelt justere platået, slik at krav til sikkerhet for feier oppfylles.

Mangelfull adkomst kan medføre økt risiko for fallulykker og at nødvendig tilsyn og vedlikehold av pipe ikke blir utført. Det bør også vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, selv om takets ru overflate begrenser faren. Manglende snøfangere kan medføre fare for skade på personer og eiendom ved snøras. Men det bemerkes at det ved hovedinngang er takoverbygg slik at det ikke er fare for snøras foran inngang.

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de enkelte byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på tilbygg stue, hagestue samt resterende av hovedbygg fra 1995 mens tilbygg kjøkken er fra 2023
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kledningen, med unntak av den nyeste delen, har noe slitasje og det er observert soppdannelser på overflatebehandlingen. Omrammingene rundt vinduene står helt ned til vannbordet under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i endeveden. På enkelte værutsatte sider er det tegn til råte. Den nyeste kledningen er kun grunnet. Det anbefales å følge opp og utbedre forholdene for å forhindre ytterligere skadeutvikling.
Tiltak
- Tiltak:
- Det bør gjennomføres utbedring av kledning med soppdannelser og råteskader for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen. Omramminger rundt vinduer bør tilpasses slik at endeved ikke står i kontakt med vannbord, for å unngå fuktopptrekk og forlenget levetid på kledningen. Den nyeste kledningen bør ferdigstilles med egnet overflatebehandling for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glass og fastkarm i nedre stue. Sidehengslede vinduer er fra 1995 og fastkarm fra 1991
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er avvik:
- Vinduer har generelt utvendig overflateslitasje på karm og rammer, samt underliggende beslag. Fastkarmvinduer har punkterte glass. På vinduet ved siden av balkongdøren i nedre stue er det råteskade på glasslisten. Det er også tegn til råte i enkelte omrammingsbord. Se for øvrig punktet om kledning for nærmere beskrivelse av utførelse og råteskader.
Tiltak
- Tiltak:
- Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Råteskader på glasslister og omrammingsbord må utbedres for å hindre videre forringelse av vinduene og omkringliggende konstruksjoner. Utvendig overflateslitasje på karm, rammer og beslag bør utbedres med nødvendig vedlikehold og maling for å beskytte treverket mot fukt og råte. Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Ytterdør varelager,TG2
Dør til varelager og til kjøkken som malte hovedytterdør med 2 lags glass. Dør i kjøkken fra 2021 mens dør i varelager er uten datostempling i glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er mindre utetthet i nedre hjørne på åningsside på dør til varelager og dør i kjøkken tar noe i terskel.
Tiltak
- Dører må justeres.
- Dørene bør justeres for å utbedre utettheten og sikre korrekt lukking mot karm og terskel. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og økt energiforbruk, samt risiko for fuktskader ved kondens.

Balkongdør tilbygg stue og stue nedre del.,TG2
Balkongdører tilbygg stue og stue nedre del som malte balkongdør i tre med 2 lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:
- Dørene tar i terskelen, og spesielt døren i tilbygg stue er vanskelig å lukke. Det er ellers generelt noe utvendig overflateslitasje, særlig på døren i nedre stue.
Tiltak
- Dører må justeres.
- Dørene bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten problemer, og utvendige overflater bør vedlikeholdes eller behandles for å hindre videre slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skade på dørblad og karm, samt redusert funksjon og levetid for dørene.
Innvendig

Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av parkett, fliser, heltre furugulv og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Mye av overflater og spesielt eldste del av 2. etasje er fra byggeåret men med noe maling av panel og sliping av gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- De eldste overflater som fra byggeåret er med noe slitasje samt parkett i stuer 1. etasje.
Tiltak
- Vurderes ikke strakstiltak men må påregnes noe i årene framover. Vurderes litt ut fra framtidig bruk og behov. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell verdi over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3
Etasjeskiller er av trebjelkelag på eldste del og betongplate på grunn i kjøkkendel. Varierende alder men eldste del fra byggeår, stue mot fra og tilbygg kjøkken fra 2021. Det er målt med planlaser i begge stuer 1. etasje eldste del, kjøkken samt stue og 2 soverom i 2. etasje.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- I 1. etg. er det et avvik på 20 mm i overgang stuer på avstand 1 meter. I stue eldste del er det et totalt avvik på 30 mm på hele rommet. På 1 soverom i 2. etasjer er det et totalt avvik på 40 mm. Ellers er det noe merkbar svikt i soverommene i 2. etasje. Ellers er det noe nivåforskjeller mellom enkelte rom.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å utbedre høydeforskjellene og svikten i gulvene bør det vurderes oppretting av bjelkelag og eventuelt forsterkning av gulvkonstruksjonen. Merkbare skjevheter kan forringe bokomfort og gjør det vanskelig å eventuelt legge flytende gulv som laminat/parkett
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendige dører,TG2
Innerdører som malte profilerte heltredører fra byggeår i 2. etasje samt 2 dører i gang 1. etasje. Mellom stuer 1. etasje og mellom stue og gang skyvedører som heltre furudører med glass. fra 1995. Dør til toalett som finerdør.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:
- Dører fra byggeåret med noe skjevheter samt slakkhet i vridere og låskasser men vurderes som normalt ut fra alder. Eller vurderes de andre dørene å være i normalt bra stand.
Tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av vridere og låskasser på dører med skjevheter og slakkhet, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

Våtrom
1.Etasje > Vaskerom
Generell,TG3
Vaskerom i 1. etasje trolig fra først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og trepanel på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og en eldre oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag fra tidligere kjøkkeninnredning
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet og spesielt gulv er langt har oppnådd forventet levealder for slike konstruksjoner. De er uttett mellom sokkelflis og panel på vegger.
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon, spesielt med tanke på utettheter mellom sokkelflis og veggpanel samt at membran har oppnådd forventet levealder. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt. Ved forsiktig bruk kan rommet benyttes som vaskerom men er en risiko for skader ved eventuell vannlekkasje.
Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

2.Etasje > Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom i 2. etasje trolig oppgradert først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og malt trepanel på vegger. Innredet med baderomsinnredning med heltre malte profilerte fronter, flislagt benkeplate med nedfelt servant og veggmontert toalett. Ventilert med avtrekksvifte på vegg
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Baderommet er med ukjent utførelse på tettesjikt gulv og ut fra antatt år så har membran oppnådd forventet levetid. Det er og utett i rørgjennomføring vannrør i yttervegg og lekkasje fra vannrør bak kabinett. Avløp fra kabinett ligger og åpent på gulv fram til sluk
Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Spesialrom
1.Etasje > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalettrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med toalett og servant. Noe ukjent men ut fra utførelse er det trolig de senere år i forbindelse med oppgraderinger

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Tiltak- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.- Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og fuktrelaterte problemer.
Tomteforhold

Terrengforhold,TG2
Boligen står i lett skrånende terreng. Noe varierende terrengforhold rundt boligen men generelt noe fall fra mur men og stedvis flatt
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det anbefales generelt et fallforhold på 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Det er stedvis flatt som kan medføre økt fuktbelastning på drenering og grunnmurer.
Tiltak
- Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmur, spesielt på områder med flatt terreng, for å redusere risikoen for økt fuktbelastning på drenering, fuktsikring og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

Våningshus
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger fra 2023 men disse er ikke datostemplet. Men det er ferdigattest fra 07.12.23. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Større ombygging innvendig og utvendig. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Bakerhus
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke framlagt tegninger og det anbefales at kommunen kontaktes for nærmere undersøkelser for vurdering om bygningen er byggemeldt. Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Bygget i 2023. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Driftsbygning
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold. Det foreligger ikke tegninger. Bygningen er fra 1938 og det foreligger trolig ikke tegninger av slike eldre landbruksbygg
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei. Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei.

Våningshus
Standard : Normal standard.
Vedlikehold : Normalt vedlikeholdt.

Bakerhus
Standard : God standard.
Vedlikehold : Som fra byggeåret.

Driftsbygning
Standard : Enkel standard.
Vedlikehold : Begrenset vedlikehold.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering på egen tomt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært. Birger Pedersen,
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Eventuell kommentar: Birger Pedersen.
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært. Birger Pedersen.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært. Rolf Thorsen.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring. Tensio. Sannsynligvis. Har ikke funnet papirene.
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann, avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, kun av faglært. Grannes VVS.
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Hvem har utført arbeidet? Ja, kun av faglært. Birger Pedersen.
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, kun av faglært. Opparbeidet parkeringsplass, vei og planering.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Bygning i 2 etasjer over kjeller og krypkjeller samt støpt plate på grunn og med loft over eldste del. Grunnmur av betong. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av Decra takpanner eller lignende, profilerte sementplater og papp. Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Selger informerer om følgende:
Eiendommen selges med alle hvitevarer inkludert (kjøleskap, fryseskap, ovn, oppvaskmaskin etc).
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 962,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann Kr. 3 922,-
Septikktank Kr. 3 964,-
Renovasjon Kr. 7 760,-
Feie/tilsynsavgift Kr. 1 078,-
Eiendomsskatt (3,9 promille. Skattetakst Kr. 603 000,-) Kr. 6 238,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd boligen, og har derfor ikke kunne estimert verken strømforbruk eller andre kostnader.

Eiendomsskatt
Kr 6 238,- pr. 01.01.2026
3,9 promille av skattetakst kr 603 000,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Namsos kommune.

Formuesverdi
Jordbrukseiendommer skal verdsettes under ett med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn prosentandel av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn).

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Megler har prøvd å innhente formuesverdi på eiendommen, men har ikke lyktes med dette.

Forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr: 89935954

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 332 287 kvm (Eiertomt)
Eiendommens grenser er oppgitt som mindre nøyaktig i henhold til eiendomskart fra kommunen. Det vil si at eiendomsgrensene må anses som veiledende.

Eiendommens arealer i henhold til vedlagt verdivurdering landbrukseiendom:

Fulldyrka jord 9,4 dekar
Innmarksbeite 1,9 dekar
Produktiv skog 176,4 dekar
Annet markslag 141 dekar

Opplysninger om eiendommens arealer er innhentet fra NIBIO gårdskart.

Dyrket mark:
Dyrkamarka er i mindre teiger i tilknytning til gårdstunet. Arealet fremstår brukt som eng på befaringstidspunktet. Arealet er i NIBIO oppgitt å være 9,4 dekar fulldyrka jord. Arealet vurderes ikke som drivverdig grunnet begrenset størrelse.

Skog:
Skogen ligger i direkte tilknytning til driftssentrum. Skogsarealet fremstår som blandingsskog. Produktiv skog på fastmark er av lav bonitet eller bedre. I tidligere salgsoppgave er tilvekst oppgitt til mellom 50 – 75 m^3, men det er usikkerhet tilknyttet dette. Den produktive delen av skogen er oppgitt å være 176,4 dekar. Alle volumtall er bruttotall og det er ikke redusert for topp og avfall. Dette vil normalt redusere den totale kubikkmassen med 15%. Det brukes 70 m^3 som produksjonstall. Dette gir en ca. årlig netto produksjonsevne på 60 m^3.

Annet markslag:
Områder med «annet markslag har ingen større nytte utover område for eventuelt jakt eller mulighet for tilgang jakt/eventuelt beitemark. Det er ikke oppgitt jaktinntekter.

Adkomst
Adkomst fra offentlig vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ramsvikmoen er ligger gården et steinkast fra fylkesveg 769 i Vemundvik like etter boligfeltet i Ramsvikskogen når du kjører fra Namsos. Turen tar sju-åtte minutter i bil. Om du gjør det til et turmål kan du gå eller sykle den gamle ferdselsvegen mellom Vemundvik og Namsos. Turen fra Granåsen til Ramsvikmoen tar omkring en time til fots. Eiendommen ligger flott til i naturnære omgivelser. Nærhet til flotte turområder og sjø.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for parkeringsplass datert 07.12.2023 samt ferdigattest for ombygging og tilbygging datert 30.07.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger dog verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for resterende av eiendommen og bygningene på tomten. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at disse bygningsdelene lovlig kan tas i bruk. Boligen, naust og driftsbygningen er oppført før 1998, mens bakerhuset er oppført i nyere tid (2023). Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse for bygninger oppført etter 1998.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 02.12.1994 og 21.02.2000. Det foreligger videre tegninger som stemmer med dagens bruk, men som ikke er stemplet godkjent av kommunen datert 03.01.2023. Det foreligger dog ferdigattest for ombygging og tilbygging datert 30.07.2024.

Det foreligger ikke tegninger over driftsbygg, naust og bakerhus. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Byggetegninger sendes direkte til interessenter ved henvisning til megler.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Det er septiktank.

Det gjøres oppmerksom på at Gnr. 10, Bnr. 2 med festenummer 38 har tinglyst rett til å bruke eiendommens vei til parkering, og har tinglyst rett til å ferdes fritt på veien til hytten.

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

Gjeldende regulering for eiendommen er:

- Plan 1703191 "Rv 769 Lænn - Sørenget", vedtatt 03.04.2008.

- Plan 1703071 "Ramsvikskogen", vedtatt 27.05.1982.

Bruk følgende link for å finne reguleringsbestemmelsene:

https://arealplaner.no/namsos5007/arealplaner/search?knr=5007&gnr=10&bnr=2

Eiendommen er en landbrukseiendom.

Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

Boplikt
Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan sette vilkår om boplikt på eiendommen. Namsos kommune informerer om at det imidlertid ikke har vært praksis å sette krav om personlig boplikt på slike eiendommer. Om det skal settes krav om boplikt eller ikke blir vurdert i hver enkelt sak. Dette gjelder både personlig eller upersonlig boplikt. Kommunen kan ikke gi noen forhåndsuttalelse om dette. Dersom interessenter ikke har planer om å oppfylle boplikten ved eventuelt kjøp av eiendommen, anbefales det å ta kontakt med de lokale landbruksmyndighetene før bindende bud inngis. Ta kontakt med megler for ytterligere spørsmål knyttet til dette.

Driveplikt
Det er driveplikt på eiendommen. For at driveplikten skal være oppfylt, må produksjonsegenskapene på jorda opprettholdes slik at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig. Uavhengig av hvordan eier oppfyller driveplikten, står eier ansvarlig for at jorda drives.

Driveplikten er personlig for eier, men kan oppfylles ved å leie bort jorda til andre for minst 10 år av gangen. Videre følger det av Namsos kommunes nettsider at en eventuelt avtale om utleie av jorda må være skriftlig, og føre til driftsmessig gode løsninger. Avtalen kan ikke sies opp av eier, med unntak av mislighold. Natur og næring skal godkjenne leieavtalen.

Ny eier må innen 1 år etter overtakelse av eiendommen, bestemme om jorda skal drives selv eller leies bort.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Det er ikke priskontroll på eiendommen.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Kjøper bærer risikoen for at konsesjonen blir gitt. Dersom konsesjon nektes må kjøper overta eiendommen, for så å videreselge den for egen regning og risiko.

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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

5007/10/2:
06.11.1920 - Dokumentnr: 900092 - Rettighet
Rettighetshaver: Vemundvik Idrettslag
Løpenr: 2086733
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 15

12.08.1922 - Dokumentnr: 900149 - Rettsbok
Elektriske kraftlinjer,NTE.

22.12.1928 - Dokumentnr: 900263 - Elektriske kraftlinjer

07.07.1934 - Dokumentnr: 900215 - Erklæring/avtale
Grunnavståelse - fri veggrunn

01.02.1980 - Dokumentnr: 853 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

19.01.1981 - Dokumentnr: 306 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

05.01.1984 - Dokumentnr: 73 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
FRA 01011983
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:10 Bnr:2 Fnr:38 F

07.06.1887 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:10 Bnr:1

02.11.1983 - Dokumentnr: 9657 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5007 Gnr:10 Bnr:2 Fnr:38

22.10.1991 - Dokumentnr: 6534 - Målebrev
Fradeling av grunn til Rv 769
Akt: 10/1 i Namsos
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 80919 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:10 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1776971 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:10 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er årlig leieinntekt på kroner 500. Festekontrakt gjelder for bortfeste av Gnr 10. Bnr 2. Fnr. 38. Tinglyst 05.01.1984. Festetid 80 år. Årlig festeavgift kr 500,-. Gjenværende festetid: 38 år.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Kvikkleire/geotekniske forhold:

Eiendommen ligger innenfor en kartlagt kvikkleiresone (NVE sone 3033 «Ramsvikmoen», Namsos kommune). Sonen er klassifisert med middels faregrad, alvorlig konsekvensklasse og risikoklasse 3. Kvikkleire er påvist i grunnen, og gjennomførte geotekniske undersøkelser viser en sikkerhetsfaktor > 1,4 for dagens tilstand. NVE vurderer at sonen per i dag har tilstrekkelig sikkerhet for eksisterende bebyggelse.

Sonestatus er «Supplerende undersøkelser/stabilitetsberegning», noe som innebærer at det kan stilles krav om ytterligere geotekniske undersøkelser ved fremtidige bygge- eller anleggstiltak innenfor sonen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i NVEs faktaark for sonen og rådføre seg med fagkyndig geotekniker ved planlagte tiltak på eiendommen.

Faktaark og kartinformasjon er tilgjengelig her:
https://fareinnmeldinger.nve.no/api/faktaark/kvikkleire/%7B857E54F5-EA09-4E42-96F6-3431A24ED1F0%7D

Komplett rapport er tilgjengelig hos megler. Ta kontakt for å få dette tilsendt.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto / fly foto - Lett styling etter behov. kr. 7 000,-
Utlegg Landbrukstakst utføres av Takstforum Trønderlag kr. 17 000,-
Utlegg tilstandsrapport bygningsmasse utføres av Takstforum Midt Norge kr. 25 430,-

Samlet skal selger betale kr. 187 130,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler
Elin Brøndbo, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90408420

Megler 2
Camilla Forsland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91685107

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Våningshus
Vemundvikvegen 712 , 7810 NAMSOS
NAMSOS kommune
gnr. 10, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 701 m² BRA-i: 425 m²



Befaringsdato: 18.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1545 **Eiendomsverdi ref nr:** XE2708

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Terje Årsandøy

Takstnett
Takstforum Midt-Norge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy

knut@takstforum.com

900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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, TG1: MINDRE 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, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning opprinnelig som våningshus men ombygget fra 2023 og har blitt benyttet som kafe de senere år.
Opprinnelig oppført i 1934 men tilbygget og oppgradert i 1995, først på 2000 tallet og fra 2022 til 2024 der det ble tilbygger større kjøkken samt oppgradert teknisk anlegg..
Bygningen framstår generelt i bra stand der mye er oppgradert men 2. etasje er i hovedsak fra byggeåret men med noe overflatebehandling og oppgradert baderom men dette trolig først på 1990 tallet
Av tiltak de nærmeste årene kan det påregnes noe ekstra vedlikehold/oppgradering av en del vinduer, overflatebehandling av utvendig kledning. Ellers normalt vedlikehold ved behov.
Andre tiltak må vurderes ut fra bygningens framtidige bruk.

Våningshus - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak ukjent men trolig papp over tretro. Opplyses i tidligere salgsoppgave at taktekking er i perioden 1999-2001 men ut fra at det er tilbygd i 1995 er rolig taktekkingen fra 1995
Taktekking er av profilerte sementplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Taktekkingen på mellombygg er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i stål. Stigetrinn opp til pipe.
Takrenner og beslag er fra samme tidspunkt som taktekking ble lagt på de respektive deler av bygningen
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de enkelte byggeår men trolig med plank på eldste del. Opplyses i tidligere salgsoppgave at eldste del er etterisolert utvendig. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på tilbygg stue, hagestue samt resterende av hovedbygg fra 1995 mens tilbygg kjøkken er fra 2023
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på eldste del, og W-takstoler på tilbygg stue og tilbygg kjøkken. Adkomst til delen over tilbygg stue er fra loftsetasjen på eldste del. Det er ingen adkomst til den nyeste delen over tilbygg kjøkken. Eldste del er fra byggeår, øvrige deler fra henholdsvis 1995 og 2023.
Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glassog fastkarm i nedre stue. Sidehengslede vinuer er fra 1995 og fastkarm fra 1991
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med 3 lags glass.
Dør til varelager og til kjøkken som malte hovedytterdør med 2 lags glass. Dør i kjøkken fra 2021 mens dør i varelager er uten datostempling i glass.
Balkongdører tilbygg stue og stue nedre del som malte balkongdør i tre med 2 lags glass.
Terrasser utenfor inngang samt utenfor stue. Terrasse utenfor inngang anlagt på en tidligere betongtrapp mens utenfor stue på trepillar satt ned på betongsøyle/ fundament. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Dekke foran hovedinngang som betongdekke.
Utvendig trapp til terrasse utenfor stue utført som tretrapp og rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, fliser, heltre furugulv og belegg.
Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. mMye av overflater og spesielt eldste del av 2. etasje er fra byggeåret men med noe maling av panel og sliping av gulv.
Etasjeskiller er av trebjelkelag på eldste del og betongplate på grunn i kjøkkendel. Varierende alder men eldste del fra byggeår, stue mot fra og tilbygg kjøkken fra 2021. Det er målt med planlaser i begge stuer 1. etasje eldste del, kjøkken samt stue og 2 soverom i 2. etasje.
Boligen har mursteinspipe fra byggeår me innlagt foringsrør av stål i eldste del og elementpipe i tilbygg stue fra først på 1990 tallet.
Overflater som pusset og malt. Sotluker i kjller der det er ny luke på teglsteinspipe og luke på stålrør. I stue eldste del er det tilkoblet en nyere vedkomfyr og i tilbygg stue en vedovn. Begge ovner satt på flis på gulv. Vedovn i gang satt på steinplate. I stue 2. etasje en eldre vedkamin satt på kobberplate. På 1 soverom 2. etasje er det en eldre vedovn men denne er ikke tilkoblet pipe og hull i pipe er tettet.
Ikke vurdert at det er spesielle avvik men henvises til det lokale brann og feiervesen for full kontroll.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble ved befaring ikke avdekket tegn til fuktproblemer og da det ene rommet er teknisk rom med mye elektronisk styringer slik at det er vurdert dette med fukt ved bruk av dette rommet.
Det er under deler av kjøkken krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst vi hull i mur fra teknisk rom. Det er anlagt plast på bakken og det ble ved befaring ikke avdekket tegn på fukt som kan medføre skader på konstruksjon. Men det anbefales likevel at slike rom holdes jevnlig under oppsikt med tanke på fukt
Boligen har en malt tretrapp opp til 2. etasje, med parkett i trinnene og aluminiums trappenese. Rekkverket består av stående spiler i øvre del, mens det mangler rekkverk i nedre del. Det er rekkverk langs trappeåpningen i 2. etasje med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Rekkverket har en høyde på 60 cm, og åpningene i rekkverket er 15 cm brede. Trappen vurderes generelt å være i bra stand, men det er noe overflateslitasje og knirk i enkelte trinn. Tiltak på høyde rekkverk på loft samt montering av rekkverk i nedre del anbefales, men dette er kommentert under kapittel Helse, miljø og sikkerhet.
Trapp ned til hagestue som tretrapp. Montert håndlist på en side. Anbefales rekkverk grunnet sikkerhet men dette er kommentert under kapittel HMS
Trapp til loft som enkel tretrapp. Trapp vurderes funksjonell ut fra bruk men mangler rekkverk som er kommentert under Helse, miljø og sikkerhet
Innerdører som malte profilerte heltredører fra byggeår i 2. etasje samt 2 dører i gang 1. etasje. Mellom stuer 1. etasje og mellom stue og gang skyvedører som heltre furudører med glass. fra 1995. Dør til toalett som finerdør.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom i 1. etasje trolig fra først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og trepanel på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og en eldre oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag fra tidligere kjøkkeninnredning
Hulltaking er ikke foretatt da røropplegg er åpent, våtsoner ligger mot yttervegg. Foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten å finne symptomer på fukt i konstruksjon. Ved oppgradering av våtrommet vil konstruksjon bli tilgjengelig

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom i 2. etasje trolig oppgradert først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og malt trepanel på vegger. Innredet med baderomsinnredning med heltre malte profilerte fronter, flislagt benkeplate med nedfelt servant og veggmontert toalett. Ventilert med avtrekksvifte på vegg
Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot yttervegg og tidligere yttervegg som er mot soverom med større tykkelse. Det ble ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ikke avdekket symptomer på skader men ved oppgradering av rommet vil det eventuelt avdekkes fuktskader i konstruksjon

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken som et storhusholdningskjøkken med innredninger i rustfritt stål. Det er godt utstyrt med koke/steke muligheter, vasking og kjøling for storhusholdningsbruk.
Det er avtrekk via balansert anlegg med større avtrekkshetter i stål over soner for steking/koking

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med toalett og servant. Noe ukjent men ut fra utførelse er det trolig de senere år i g\forbindelse med oppgraderinger

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingsstokker åpent i teknisk rom
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon for 1. etasje som et større anlegg beregnet for næringsbygg. Anlegget plassert i teknisk rom med avtrekkskanaler innkledd i rom i 1. etasje
Ikke opplyst om feil eller mangler men det kreves spesiell kompetanse for slikt anlegg og ved eventuelt utvidet kontroll anbefales det en spesifikk kontroll av fagpersonell.
Varmepumpe for vannbåren varme plassert i teknisk rom.
Varmtvannstanken er på 281 liter.
Vannbåren varme med fordeling til veggmonterte radiatorer og gulvvarme på kjøkken. I tillegg til oppvarming av vann med elektrisk varmepumpe, er det også ovn i stue i den eldste delen med varmekappe, hvor det er montert rør som tilfører varme til radiatorene. Det er ikke opplyst om feil eller mangler, men det kreves spesiell kompetanse for slike anlegg. Ved eventuell utvidet kontroll anbefales det en spesifikk kontroll utført av fagpersonell.
Større fordelingstavle i teknisk rom i kjeller samt et sikringsskap under trapp i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er noe ukjent angående drenering, men rundt tilbygget ved stuen er det synlig grunnmursplast som indikerer at dette ble utført ca. 1995, og at det er benyttet rørdrens av plast. Basert på forholdene i kjeller og krypkjeller er det ikke tegn som indikerer sviktende drenering, og dette vurderes derfor å være i god stand.
Bygningen har betonggrunnmur på eldste del fra byggeåret og ringmur på tilbygg kjøkken trolig som thermomur med utvendige sementplater fra 2023. En synlig mindre sprekk innvendig på mur fra byggeåret men ellers engen synlige svekkelser
Boligen står i lett skrånende terreng. Noe varierende terrengforhold rundt boligen men generelt noe fall fra mur men og stedvis flatt
Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Noe ukjent alder men trolig er en del oppgradert i forbindelse med oppgradering av bygningen på 1990 tallet. Det er ikke opplyst om svekkelser eller funksjonssvikt men det kan plutselig oppstå feil eller mangler da mye er godt ut i forventet levealder.
Septiktanken er av betong med ukjent alder men ut fra utførelse er den trolig fra før 1990 tallet. Ikke registrert eller opplyst om avvik men betongkum er godt ut i forventet levetid og restlevetid vil være noe usikker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Innvendige trapper: Det mangler rekkverk på trappen fra stue ned til hagestue, samt manglende rekkverk i nedre del av trappen fra 1. etasje til 2. etasje. Det er også manglende rekkverk og håndlister på trappen fra 2. etasje til loft. Rekkverket langs trappeåpningen i 2. etasje har en høyde på 60 cm, noe som vurderes som for lavt i forhold til sikkerhet. Det mangler rekkverk langs trappeåpningen på loftet.

På deler av utvendig terrasse ved inngang er høyden fra bakken over 50 cm, og det kreves rekkverk. Rekkverket på terrassen utenfor stue har en høyde på 63 cm, noe som vurderes som lavt i forhold til sikkerhet.

Tiltak: Det må iverksettes tiltak for å utbedre manglende rekkverk samt øke høyden på eksisterende rekkverk av hensyn til sikkerhet.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	7 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra 2023 men disse er ikke datostemplet. Men det er ferdigattest fra 07.12.23

Bakerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger og det anbefales at kommunen kontaktes for nærmere undersøkelser for vurdering om bygningen er byggemeldt

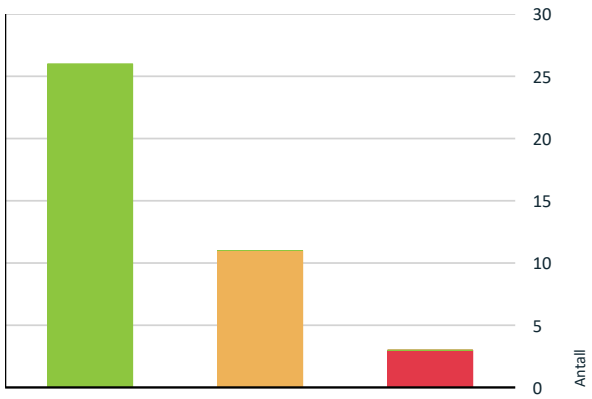
Driftsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er fra 1938 og det foreligger trolig ikke tegninger av slike eldre landbruksbygg

Sammendrag av boligens tilstand

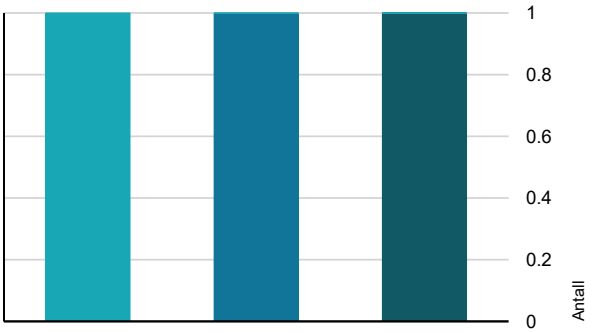
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør varelager	Gå til side
Utvendig > Balkongdør tilbygg stue og stue nedre del.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1934

Kommentar
Tilbygget 1995 og 2001

Anvendelse
Kafe/selskapslokale

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Stue
2001	Tilbygg	1 del kjøkken
2022	Ombygging	Større utvendig og innvendig ombygging/renovering fra 2022-2024 samt tekniske anlegg inkl ny strømforsyning, rør i rør, ventilasjonsanlegg og varmeanlegg
2023	Tilbygg	Kjøkken
1999	Modernisering	Utvendig tak og takrenner
1995	Modernisering	Vinduer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Undertak ukjent men trolig papp over tretro. Opplyses i tidligere salgsoppgave at taktekking er i perioden 1999 -2001 men ut fra at det er tilbygd i 1995 er rolig taktekkingen fra 1995

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er stedvis noe groing av mose på taktekkingen. Vindskiene har en del slitasje og stedvis råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres rens og vask av taket for å fjerne mose, samt lokal utbedring eller utskifting av vindskier med slitasje og råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vanninntrenging, ytterligere råteskader og redusert levetid på taktekking og vindskier.

TG 1 Taktekking tilbygg kjøkken

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av profilerte sementplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Taktekking mellombygg kjøkken

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen på mellombygg er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, bordtakbeslag og nedløpsrør i stål. Stigetrinn opp til pipe. Takrenner og beslag er fra samme tidspunkt som taktekking ble lagt på de respektive deler av bygningen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er noe mangelfull adkomst til pipe. Det er montert stigetrinn på hovedtaket, men det er avstand fra taket på tilbygget og opp til hovedtaket. Det er montert et platå ved adkomst til den ene pipen, men dette er noe lavt for å nå opp til hovedtaket.
Det er ikke montert snøfangere, men taket har en ru overflate som begrenser faren for snøras.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe ved å montere nødvendige stigetrinn og eventuelt justere platået, slik at krav til sikkerhet for feier oppfylles.

Mangelfull adkomst kan medføre økt risiko for fallulykker og at nødvendig tilsyn og vedlikehold av pipe ikke blir utført.

Det bør også vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, selv om takets ru overflate begrenser faren. Manglende snøfangere kan medføre fare for skade på personer og eiendom ved snøras. Men det bemerkes at det ved hovedinngang er takoverbygg slik at det ikke er fare for snøras foran inngang.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de enkelte byggeår men trolig med plank på eldste del. Opplyses i tidligere salgsoppgave at eldste del er etterisolert utvendig. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledning på tilbygg stue, hagestue samt resterende av hovedbygg fra 1995 mens tilbygg kjøkken er fra 2023

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kledningen, med unntak av den nyeste delen, har noe slitasje og det er observert soppdannelser på overflatebehandlingen. Omrammingene rundt vinduene står helt ned til vannbordet under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i endeveden. På enkelte værutsatte sider er det tegn til råte. Den nyeste kledningen er kun grunnet.

Det anbefales å følge opp og utbedre forholdene for å forhindre ytterligere skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av kledning med soppdannelser og råteskader for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Omramminger rundt vinduer bør tilpasses slik at endeved ikke står i kontakt med vannbord, for å unngå fuktopptrekk og forlenget levetid på kledningen.

Den nyeste kledningen bør ferdigstilles med egnet overflatebehandling for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon på eldste del, og W-takstoler på tilbygg stue og tilbygg kjøkken. Adkomst til delen over tilbygg stue er fra loftsetasjen på eldste del. Det er ingen adkomst til den nyeste delen over tilbygg kjøkken. Eldste del er fra byggeår, øvrige deler fra henholdsvis 1995 og 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke registrert nedbøyning av yttertaket av betydning på eldste del og konstruksjon vurderes å være i bra stand ut fra alder men noe synlig nedbøy på himlinger loft på eldste del.
Kan anbefales at det etableres adkomst til kaldloft over kjøkken

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres adkomst til kaldloftet over kjøkkenet for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold.

Manglende adkomst medfører økt risiko for at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages og utbedres i tide.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte sidehengslede trevinduer med 2-lags glassog fastkarm i nedre stue. Sidehengslede vinuer er fra 1995 og fastkarm fra 1991

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er avvik:

Vinduer har generelt utvendig overflateslitasje på karm og rammer, samt underliggende beslag. Fastkarmvinduer har punkterte glass.

På vinduet ved siden av balkongdøren i nedre stue er det råteskade på glasslisten. Det er også tegn til råte i enkelte omrammingsbord. Se for øvrig punktet om kledning for nærmere beskrivelse av utførelse og råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer med punkterte eller sprukne glass bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skader.

Råteskader på glasslister og omrammingsbord må utbedres for å hindre videre forringelse av vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

Utvendig overflateslitasje på karm, rammer og beslag bør utbedres med nødvendig vedlikehold og maling for å beskytte treverket mot fukt og råte.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer tilbygg kjøkken.

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med 3 lags glass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdør varelager

Beskrivelse

Dør til varelager og til kjøkken som malte hovedytterdør med 2 lags glass. Dør i kjøkken fra 2021 mens dør i varelager er uten datostempling i glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er mindre utetthet i nedre hjørne på åningsside på dør til varelager og dør i kjøkken tar noe i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Dørene bør justeres for å utbedre utettheten og sikre korrekt lukking mot karm og terskel.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og økt energiforbruk, samt risiko for fuktskader ved kondens.

TG 2 Balkongdør tilbygg stue og stue nedre del.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balkongdører tilbygg stue og stue nedre del som malte balkongdør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Dørene tar i terskelen, og spesielt døren i tilbygg stue er vanskelig å lukke. Det er ellers generelt noe utvendig overflateslitasje, særlig på døren i nedre stue.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten problemer, og utvendige overflater bør vedlikeholdes eller behandles for å hindre videre slitasje.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skade på dørblad og karm, samt redusert funksjon og levetid for dørene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser utenfor inngang samt utenfor stue. Terrasse utenfor inngang anlagt på en tidligere betongtrapp mens utenfor stue på trepillar satt ned på betongsøyle/ fundament. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Dekke foran hovedinngang som betongdekke.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til terrasse utenfor stue utført som tretrapp og rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser, heltre furugulv og belegg. Veggene har trepanel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Mye av overflater og spesielt eldste del av 2. etasje er fra byggeåret men med noe maling av panel og sliping av gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De eldste overflater som fra byggeåret er med noe slitasje samt parkett i stuer 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes ikke strakstiltak men må påregnes noe i årene framover. Vurderes litt ut fra framtidig bruk og behov.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert estetisk og funksjonell verdi over tid.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i den eldste delen og betongplate på grunn i kjøkkendelen. Det er varierende alder på konstruksjonene, hvor den eldste delen er fra byggeåret, stuen mot sør og tilbygget kjøkken er fra 2021. Det er utført målinger med planlaser i begge stuene i 1. etasje (eldste del), på kjøkkenet samt i stue og 2 soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

I 1. etg. er det et avvik på 20 mm i overgang stuer på avstand 1 meter. I stue eldste del er det et totalt avvik på 30 mm på hele rommet. På 1 soverom i 2. etasjer er det et totalt avvik på 40 mm. Ellers er det noe merkbar svikt i soverommene i 2. etasje. Det er noe nivåforskjeller mellom enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Tiltak:

For å utbedre høydeforskjellene og svikten i gulvene bør det vurderes oppretting av bjelkelag og eventuelt forsterkning av gulvkonstruksjonen. Merkbare skjevheter kan forringe bokomfort og gjør det vanskelig å eventuelt legge flytende gulv som laminat/parkett

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret med innlagt foringsrør av stål i den eldste delen, samt elementpipe i tilbygg til stue fra tidlig på 1990-tallet. Overflatene er pusset og malt. Sotluker finnes i kjelleren, hvor det er ny luke på teglsteinspipen og luke på stålrøret. I stuen i den eldste delen er det tilkoblet en nyere vedkomfyr samt en eldre vedovn i gang. I tilbygg til stue er det en vedovn. Begge ovner er plassert på fliser på gulvet. Vedovn i gang er satt på steinplate. I stue i 2. etasje er det en eldre vedkamin plassert på kobberplate. På ett soverom i 2. etasje er det en eldre vedovn, men denne er ikke tilkoblet pipe, og hullet i pipen er tettet.

Vedovn i stue eldste del er med varmekappe der det er montert røropplegg som fungerer som oppvarming av vann til radiatorer når vedovn er i bruk

Det er ikke vurdert at det foreligger spesielle avvik, men det henvises til det lokale brann- og feiervesenet for full kontroll.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Det ble ved befaring ikke avdekket tegn til fuktproblemer og da det ene rommet er teknisk rom med mye elektronisk styringer slik at det er vurdert dette med fukt ved bruk av dette rommet.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er under deler av kjøkken krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst vi hull i mur fra teknisk rom. Det er anlagt plast på bakken og det ble ved befaring ikke avdekket tegn på fukt som kan medføre skader på konstruksjon. Men det anbefales likevel at slike rom holdes jevnlig under oppsikt med tanke på fukt

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp opp til 2. etasje, med parkett i trinnene og aluminiums trappenese. Rekkverket består av stående spiler i øvre del, mens det mangler rekkverk i nedre del. Det er rekkverk langs trappeåpningen i 2. etasje med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Rekkverket har en høyde på 60 cm, og åpningene i rekkverket er 15 cm brede. Trappen vurderes generelt å være i bra stand, men det er noe overflateslitasje og knirk i enkelte trinn. Tiltak på høyde rekkverk på loft samt montering av rekkverk i nedre del anbefales, men dette er kommentert under kapittel Helse, miljø og sikkerhet.

TG 1 Trapp ned til hagestue

Beskrivelse

Trapp ned til hagestue som tretrapp. Montert håndlist på en side. Anbefales rekkverk grunnet sikkerhet men dette er kommentert under kapittel HMS

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Trapp til loft

Beskrivelse

Trapp til loft som enkel tretrapp. Trapp vurderes funksjonell ut fra bruk men mangler rekkverk som er kommentert under Helse, miljø og sikkerhet

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører som malte profilerte heltredører fra byggeår i 2. etasje samt 2 dører i gang 1. etasje. Mellom stuer 1. etasje og mellom stue og gang skyvedører som heltre furudører med glass. fra 1995. Dør til toalett som finerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dører fra byggeåret med noe skjevheter samt slakkhet i vridere og låskasser men vurderes som normalt ut fra alder. Eller vurderes de andre dørene å være i normalt bra stand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Tiltak:

Det bør utføres justering og eventuelt utskifting av vridere og låskasser på dører med skjevheter og slakkhet, for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade.

Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt behov for fremtidig vedlikehold.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje trolig fra først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og trepanel på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og en eldre oppvaskbenk med heldekkende stålbeslag fra tidligere kjøkkeninnredning

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet og spesielt gulv er langt har oppnådd forventet levealder for slike konstruksjoner. De er uttett mellom sokkelflis og panel på vegger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tetthet og funksjon, spesielt med tanke på uttettheter mellom sokkelflis og veggpanel samt at membran har oppnådd forventet levealder.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt. Ved forsiktig bruk kan rommet benyttes som vaskerom men er en risiko for skader ved eventuell vannlekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da røropplegg er åpent, våtsoner ligger mot yttervegg. Foretatt fuktsøk på tilgjengelige overflater uten å finne symptomer på fukt i konstruksjon. Ved oppgradering av våtrommet vil konstruksjon bli tilgjengelig

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom i 2. etasje trolig oppgradert først på 1990 tallet. Rommet er med flis på gulv og malt trepanel på vegger. Innredet med baderomsinnredning med heltre malte profilerte fronter, flislagt benkeplate med nedfelt servant og veggmontert toalett. Ventilert med avtrekksvifte på vegg

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er med ukjent utførelse på tettesjikt gulv og ut fra antatt år så har membran oppnådd forventet levetid. Det er og utett i rørgjennomføring vannrør i yttervegg og lekkasje fra vannrør bak kabinett. Avløp fra kabinett ligger og åpent på gulv fram til sluk

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtsone ligger mot yttervegg og tidligere yttervegg som er mot soverom med større tykkelse. Det ble ved fuktsøk på tilgjengelige overflater ikke avdekket symptomer på skader men ved oppgradering av rommet vil det eventuelt avdekkes fuktskader i konstruksjon

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken som et storhusholdningskjøkken med innredninger i rustfritt stål. Det er godt utstyrt med koke/steke muligheter, vasking og kjøling for storhusholdningsbruk.

Årstall: 2023

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg med større avtrekkshetter i stål over soner for steking/koking

Årstall: 2023

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv og baderomsplater på vegger. Utstyrt med toalett og servant. Noe ukjent men ut fra utførelse er det trolig de senere år i forbindelse med oppgraderinger

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktskader. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon og fuktrelaterte problemer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelingsstokker åpent i teknisk rom

Årstall: 2023

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon for 1. etasje som et større anlegg beregnet for næringsbygg. Anlegget plassert i teknisk rom med avtrekkskanaler innkledd i rom i 1. etasje
Ikke opplyst om feil eller mangler men det kreves spesiell kompetanse for slikt anlegg og ved eventuelt utvidet kontroll anbefales det en spesifikk kontroll av fagpersonell.

Årstall: 2023



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe for vannbåren varme plassert i teknisk rom.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 281 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme med fordeling til veggmonterte radiatorer og gulvvarme på kjøkken. I tillegg til oppvarming av vann med elektrisk varmepumpe, er det også ovn i stue i den eldste delen med varmekappe, hvor det er montert rør som tilfører varme til radiatorene. Det er ikke opplyst om feil eller mangler, men det kreves spesiell kompetanse for slike anlegg. Ved eventuell utvidet kontroll anbefales det en spesifikk kontroll utført av fagpersonell.

Årstall: 2023



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Større fordelingstavle i teknisk rom i kjeller samt et sikringsskap under trapp i 1. etasje. Strøm oppgradert med ny inntakskabel i 2022/23 og med 320A hovedsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2023 Foretatt oppgraderinger fra 2023- 2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det meste av anlegget er oppgradert de senere årene og vurderes ut fra en visuell kontroll og dokumentasjon å være i bra stand.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er noe ukjent angående drenering, men rundt tilbygget ved stuen er det synlig grunnmursplast som indikerer at dette ble utført ca. 1995, og at det er benyttet rørdrens av plast. Basert på forholdene i kjeller og krypkjeller er det ikke tegn som indikerer sviktende drenering, og dette vurderes derfor å være i god stand.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur på eldste del fra byggeåret. Tilbygget fra 1995 har noe ukjent utførelse, men det antas at det er benyttet lettklinkerblokk eller betong. Ringmuren på tilbygg kjøkken er trolig utført som thermomur med utvendige sementplater fra 2023. Det er observert en mindre synlig sprekk innvendig på mur fra byggeåret, men ellers er det ingen synlige svekkelser.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i lett skrånende terreng. Noe varierende terrengforhold rundt boligen men generelt noe fall fra mur men og stedvis flatt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det anbefales generelt et fallforhold på 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur. Det er stedvis flatt som kan medføre økt fuktbelastning på drenering og grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall fra grunnmur, spesielt på områder med flatt terreng, for å redusere risikoen for økt fuktbelastning på drenering, fuktsikring og tilstøtende konstruksjoner. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Noe ukjent alder men trolig er en del oppgradert i forbindelse med oppgradering av bygningen på 1990 tallet. Det er ikke opplyst om svekkelser eller funksjonssvikt men det kan plutselig oppstå feil eller mangler da mye er godt ut i forventet levealder.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong med ukjent alder men ut fra utførelse er den trolig fra før 1990 tallet. Ikke registrert eller opplyst om avvik men betongkum er godt ut i forventet levetid og restlevetid vil være noe usikker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper: Det mangler rekkverk på trappen fra stue ned til hagestue, samt manglende rekkverk i nedre del av trappen fra 1. etasje til 2. etasje. Det er også manglende rekkverk og håndlister på trappen fra 2. etasje til loft. Rekkverket langs trappeåpningen i 2. etasje har en høyde på 60 cm, noe som vurderes som for lavt i forhold til sikkerhet. Det mangler rekkverk langs trappeåpningen på loftet.

På deler av utvendig terrasse ved inngang er høyden fra bakken over 50 cm, og det kreves rekkverk. Rekkverket på terrassen utenfor stue har en høyde på 63 cm, noe som vurderes som lavt i forhold til sikkerhet.

Tiltak: Det må iverksettes tiltak for å utbedre manglende rekkverk samt øke høyden på eksisterende rekkverk av hensyn til sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.





Bygninger på eiendommen

Bakerhus



Anvendelse
Bakerhus

Byggeår
2023

Kommentar

Standard
God standard

Vedlikehold
Som fra byggeåret

Beskrivelse
Bakerhus i én etasje, oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen består av reisverk med utvendig, stående malt trekledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med profilerte sementtakplater. Bygningen har trevinduer med tolags glass, og døren er en plassbygd, tofløyet og sidehengslet treport.
Innvendig er det en plassbygd bakerovn som er tilkoblet stålpipe.
Bygningen fremstår i god stand med solid håndverksmessig utførelse. Det er registrert en sprekk i pussen på den delen av ovnen som fører opp mot stålpipa. Omfanget av sprekken er ukjent, og forholdet bør kontrolleres nærmere.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Driftsbygning



Anvendelse
Lager

Byggeår
1938

Kommentar

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Begrenset vedlikehold

Beskrivelse
Driftsbygning i to etasjer, oppført i 1938. Bygningen er delvis oppført over en tidligere gjødselkjeller med betongmur, og delvis på betongpilarer. Veggkonstruksjonen består av tømmer og bindingsverk med utvendig, stående malt trekledning. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med bølgeblikkplater av stål.
Bygningen har et tilbygg i form av en garasje med ukjent byggeår, utstyrt med en leddheisport.
Det er generelt utført lite vedlikehold over lengre tid. Bygningen har synlige råteskader i kledningen, og taket har omfattende rustdannelser. Bakveggen er noe inntrykt på midten, trolig på grunn av press fra låvebrua. Leddheisporten er skadet og fungerer ikke.
Det må påregnes betydelig oppgradering dersom bygningen skal benyttes i årene fremover, samt for å hindre ytterligere forringelse og skader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 000 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.		**6 400 000**
Bakerhus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bakerhus	Kr.		**480 000**
Driftsbygning			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 360 000
Sum teknisk verdi - Driftsbygning	Kr.		**950 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**7 830 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	152			152	50		152
2.Etasje	84			84		10	94
Kjeller		79		79			79
Loft	23			23			23
SUM	**259**	**79**			**50**	**10**	**348**
SUM BRA	**338**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, stue 2, gang, vaskerom, vindfang, bod, kjøkken, toalettrom, hagestue		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod, stue		
Kjeller		Teknisk rom, lagerrom	
Loft	Bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra 2023 men disse er ikke datostemplet. Men det er ferdigattest fra 07.12.23

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Større ombygging innvendig og utvendig

Bakerhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bakerhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger og det anbefales at kommunen kontaktes for nærmere undersøkelser for vurdering om bygningen er byggemeldt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bygget i 2023

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	81	81		162	
2. Etasje	85	85		170	
SUM	**166**	**166**			
SUM BRA	**332**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Bod, bod 2, gang, bod /garasje	
2. Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygningen er fra 1938 og det foreligger trolig ikke tegninger av slike eldre landbruksbygg

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	10	2		0	332287.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vemundvikvegen 712

Hjemmelshaver

Namsos Røde Kors

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Småbruk med landlig beliggenhet i Vemundvik

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Landbruk

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Beskrivelse bygning			Gjennomgått		Nei
Oversikt avvik og tiltak			Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapporter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XE2708

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Verdivurdering
Landbrukseiendom
Moen



Befaringsopplysninger

Sted…… Vemundvikvegen 712

Befaringsdato….. 20. Mai 2026

Til stede……. Nils Kringen, Takst-forum Trøndelag AS

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Egne forutsetninger

Oppdraget er utført på grunnlag av gjeldende konsesjonslov og generelle retningslinjer for utarbeidelse av en landbrukstakst. Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Det er ikke meningen at retningslinjene skal følges slavisk, men det åpnes for takstmannens skjønn.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Løsøre er ikke vurdert og er følgelig ikke innlemmet i eiendommens verdi.

Vurdering av bygningenes tekniske tilstand er ikke forstått å være en del av mandatet.

Forutsetning arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at

boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Beliggenhet og bebyggelse

Eiendommen er en landbrukseiendom som ligger ca. 8 km fra Namsos sentrum. Adkomst til eiendommen er med direkte avkjørsel via privat stikkveg fra Fylkesveg 769.

Bebyggelsen består av:

- Uthus
- Bakerhus
- Våningshus/næringsbygg
- Naust

Eiendommen har offentlig vannforsyning og avløp til privat septiktank.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 5007 Namsos Gnr: 10 Bnr: 2
Hjemmelshaver: Namsos Røde Kors.
Adresse: Vemundvikvegen 712

Eiendommen er konsesjonspliktig og ligger i et LNF område.

Eiendommens arealer.

	Daa	**Areal**
Fulldyrka jord	Daa	9,4
Innmarksbeite	Daa	1,9
Produktiv skog	Daa	176,4
Annet markslag	Daa	141,0
Bebygd, samf.,vann, bre	Daa	3,7
Sum arealer	**Daa**	**332,4**

Opplysninger om eiendommens arealer er innhentet fra NIBIO gårdskart

Bygninger på eiendommen.

Driftsbygning:



Eldre type driftsbygning oppført i 1938 utført i 2 etasjer over gjødselkjeller. Veggkonstruksjon av reisverk og laftet tømmer, tilbygg utført med stolper og pulttak. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater.

Bygningsvurdering: Bygningen har større skjevheter, det er stedvis råte i kledning og veggkonstruksjon. Taktekking er med rust. Bygningen er med større etterslep av vedlikehold.

Arealer:	Tilbygg vedlager stolpehus	24 m² BTA
	1. etasje lagerrom	90 m² BTA
	1. etasje lager/høylåve	90 m² BTA
	SUM areal BTA	**204 m²**

Verdivurdering: Byggets verdi er beregnet ut ifra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens byggekostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.

Bygningen har ingen driftsrelevans annet enn som enkelt lagerrom og det er betydelige behov for vedlikehold
Verdien settes som for lagerrom for ved og mindre utstyr.

Verdi settes til kr 250 000,-

Bakerhus



Bakerhus med byggeår 2023 oppført i en etasje over støpt plate på mark.
Veggkonstruksjon av eldre type reisverk(grindverk) med utvendig kledning av stående panel. Takkonstruksjon i saltaks form med tekking av profilerte sementbaserte plater.
Vinduer av 2-lags glass.
Innvendig er det en plassbygd bakerovn som er tilsluttet stålpipe.

Bygningsvurdering: Bygget er i solid håndtverksmessig utførelse.
Arealer: 34 m² brutto areal (BTA).

Verdivurdering: Byggets verdi er beregnet ut i fra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens bygge kostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.
Bygningen har vært benyttet i forbindelse med kafe/spisested drift i våningshuset, til steking av pizza i vedfyrt bakerovn. Utover dette kan bygningen brukes om en «sommerstue»

Bygningsverdi settes til kr 50 000,-

Våningshus:



Våningshus oppført i en og to etasjer samt loft over kjellerrom, kryprom og betongplate. Veggkonstruksjon av tre og bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjon i saltaks/pulttaks form med tekking av profilerte aluminiumsplater, sementbaserte profilerte metallplater og asfaltpapp.
Vinduer av 2-lags isolerglass.
Bygningen er opprinnelig oppført som bolig med byggeår 1934, omfattende ombygd i 2023 og etter dette benyttet til kafe/restaurantdrift.
Tilbygget og oppgradert i 1995 og i starten av 2000 tallet.
Mellom 2022 og 2024 da ble det tilbygget større kjøkken, og oppgradert tekniske anlegg. Det henvises i sin helhet videre for beskrivelse til vedlagte tilstandsrapport

Arealer:

Kjeller	79	m^2	BRA	87	m^2	BTA
1. etasje	152	m^2	BRA	167	m^2	BTA
2. etasje	84	m^2	BRA	93	m^2	BTA
Loft	23	m^2	BRA	25	m^2	BTA
SUM	**338**	**m^2**	**BRA**	**372**	**m^2**	**BTA**

I landbruksdepartementets rundskriv M-3/2002 er det klare føringer på hvordan våningshusets (hovedboligen) kostnadsverdi skal vurderes. Dette gjelder spesielt hvis bygningen klart ligger over normal stor og god boligstandard på en landbrukseiendom. Ut fra at boligen på en eiendom også skal tjene som bosted for yrker utenom landbruket er det i mange tilfeller grunnlag for en harmonisering av våningshusets verdi og det alminnelige prisnivået på boliger på tomteeiendommer i området. Dette kan gjøres i form av tillegg av en boverdi.

I utarbeidet endring av M-3/2002 i rundskriv M-1/2010 som er erstattet med M-3/2017, er det åpning for at boverdien kan økes ytterligere slik at verdien av våningshuset kan tilnærme seg verdien på tilsvarende bygg på frittstående tomteeiendommer i området.
Våningshuset på denne eiendommen er spesielt da det er utført en omgjøring til mer næringsmessig art innen kafe/restaurantdrift.
Grunnet begrenset næringsmessig avkastning på dagens landbruksdrift på mellomstore gårder, så er trenden i markedet at det søkes etter nye inntektskilder som sikrer inntektsstrømmen til eiendommen

Verdivurdering: Byggets verdi er beregnet ut ifra nedskrevet gjenanskaffelsesverdi. Dvs. dagens bygge kostnad med fratrekk for elde og slitasje. Videre er byggets driftsrelevans hensyntatt i verdisettingen.
Våningshuset er for tiden innredet for restaurant/kafedrift. Det er utført store påkostninger for denne type næring

Dagens eier opplyser blant annet dette:

- Det er montert helt nytt rør-opplegg, med moderne vedfyrte ovner med varmekappe, koblet til vanntanker i kjelleren. Dette betyr at når det fyres med ved i stue og kjøkken, varmes vannet opp, og går i rør til oppvarming i radiatorer i begge etasjer, og gulvvarme i påbygd del. Når det ikke fyres med ved, er det elektrisk oppvarming av anlegget.

- Hele tilbygget som rommer kjøkkenet, er nytt. Huset inneholder et velutrustet, moderne restaurantkjøkken.
- Det er etablert ny strømledning opp til huset, med betydelig oppgradering av strøm-effekten, dette var nødvendig for å kunne bygge ut kjøkkenet.

Verdien er satt til kr 9 000,- pr m² x 338 m² = 3 042 000,-

Naust:

I matrikkelen står eiendommen oppført med naust, undertegnede har ikke kontrollert dette nærmere.

Verdi av naust settes til kr 25 000,-

Andre verdikomponenter

Dyrket mark:

Dyrkamarka er i mindre teiger i tilknytning til gårdstunet
Arealet fremstår brukt som eng på befaringstidspunktet

Arealet er i NIBIO oppgitt å være 9,4 dekar fulldyrka jord. Arealet vurderes ikke som drivverdig grunnet begrenset størrelse. Det settes en leiesum pr. dekar på kr 150,-
Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4%.

Verdi: 9,4 daa x 150,- = 1410,- x 100/4 = 35 250,-

Skog:

Skogen ligger i direkte tilknytning til driftssentrum. Skogsarealet fremstår som blandingsskog.
Produktiv skog på fastmark er av lav bonitet eller bedre.
I tidligere salgsoppgave er tilvekst oppgitt til mellom 50 – 75 m³, men det er usikkerhet tilknyttet dette.

Den produktive delen av skogen er oppgitt å være 176,4 dekar.
Alle volumtall er bruttotall og det er ikke redusert for topp og avfall. Dette vil normalt redusere den totale kubikkmassen med 15%.
Det brukes 70 m³ som produksjonstall

Dette gir en ca. årlig netto produksjonsevne på 60 m³.
Det er lagt til grunn produksjonsevne på 60 m³ med en netto avkastning på kr 250.- pr m³ som er en nøktern avregning i dagens marked.

Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4%

Dette gir en kapitalisert verdi av skogens produksjonsevne på:

60 x 250 = 15 000,- x 100/4 = 375 000,-

Annet markslag:

Områder med «annet markslag har ingen større nytte utover område for eventuelt jakt eller mulighet for tilgang jakt/eventuelt beitemark.
Det er ikke oppgitt jaktinntekter.
Det settes derfor en symbolsk sum på kr 500,- pr. daa på denne delen.

141 daa x 500,- = 70 500,-

Tinglyste rettigheter:
Festekontrakt Gnr 10. Bnr 2. Fnr. 38. Tinglyst 05.01.1984
Festetid 80 år. Årlig festeavgift kr 500,-
Gjenværende festetid: 38 år.
Rentefot er satt til 4%

Nåverdi av inntekt festekontrakt: 9 683,-

Sammendrag verdiberegning.

Sammendrag av verdikomponenter

Bygninger	Driftsbygning	kr	250 000
	Bakerhus	kr	50 000
	Våningshus	kr	3 042 000
	Naust	kr	25 000
Andre verdikomponenter	Dyrket mark	kr	35 250
	Skog	kr	375 000
	Annet markslag	kr	70 500
	Festekontrakt	kr	9 683
	SUM	**kr**	**3 857 433**

Markedsverdi

Ansettelse av salgsverdi (markedsverdi) innebærer alltid usikkerhet pga. at det er summen av flere momenter som er med å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil alltid endre seg med konjunkturene i markedet og vil følgelig ikke være stabil.
Verdivurdering av en landbrukseiendom er sammensatt av vidt forskjellige elementer som bolighus, driftsbygninger, jord, skog, jakt og fiske.
Juridiske rammer griper direkte inn i verdivurderingen, ved at omsetningen i det frie markedet vanligvis er konsesjonspliktige.
I medhold av konsesjonsloven kan kommunene nekte å gi konsesjon på grunn av for høy pris.
Imidlertid er det i de senere år oppstått en liberalisering på tolkningen av regelverket som har ført til at prisnivået på landbrukseiendommer har steget og har oppnådd priser i markedet som tidligere ikke har blitt akseptert av landbruksmyndighetene, grunnet konsesjonsplikten.

Eiendommen er en skogeiendom som normalt vil vurderes etter prinsipper for verdsettelse av landbrukseiendommer. Eiendommen er konsesjonspliktig og ved verdivurderingen skal det tas hensyn til konsesjonslovens intensjoner m.h.t prisnivået.
I § 1 (lovens formål): Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

• Fremtidige generasjoners behov.
• Landbruksnæringen.
• Hensynet til miljø, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser.
• Hensynet til bosetningen.

Ved verdiberegning av en landbrukseiendoms omsetningsverdi skal produksjonsgrunnlaget, samt verdien av bygningsmassene legges til grunn.

Eiendommen er vurdert etter verdisettingsprinsipper som anser avkastningsverdien (bruksverdien)som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. For jord og skog er det beregnet en avkastningsverdi (bruksverdi) og for bygninger en kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi).
Grunnet begrenset næringsmessig avkastning på dagens landbruksdrift på mellomstore gårder, så er trenden i markedet at det søkes etter nye inntektskilder som sikrer inntektsstrømmen til eiendommen. På bakgrunn av dette må eiendommens verdi som bosted vektlegges.

Bygningenes helhetlige teknisk verdi vil ligge langt høyere enn beregnet markedsverdi, dette har med at bygge kostnader er langt høyere enn hva markedet er villig til å gi.
Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

Kr 3 900 000.-

Frosta 25. Mai 2026.

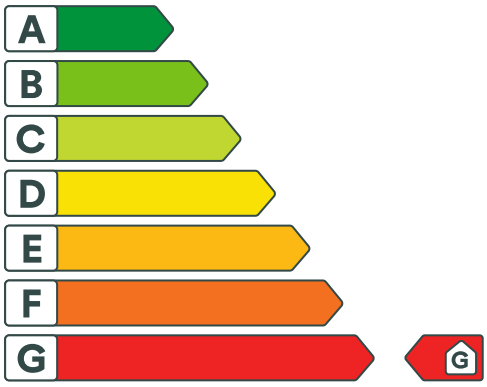
Med vennlig hilsen

Takst-Forum Trøndelag as





Adresse **Vemundvikvegen 712, 7810 NAMSOS**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300987**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185157571**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **2**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **259,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **236,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **439,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **537,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **134 649 kWh**



Vemundvikvegen 712, 7810 NAMSOS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vemundvikvegen 712, 7810 NAMSOS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 6: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 7: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

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: 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 12: 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 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 25: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 26: Montering tetningslister

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

Tiltak 27: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 28: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 29: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☐ Ja ☑ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 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

Signatur/dato:	Blokkbokstaver:

Signatur/dato:	Blokkbokstaver:

Boligselgerforsikring

Storebrand

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: Vemundvikvegen 712

Postnummer: 7810 **Sted:** Namsos

Gr.nr.: 10 **B.nr.:** 2 **Seksjonsnr.:**

Andelsnr. **Aksjenr.:** **Festenr.:**

Byggeår: 1934

Selger og kjennskap

Navn på selger: Namsos Røde Kors

Er selger hjemmelshaver? ☑ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☐ Ja ☑ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: Nordvik

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2021

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☑ Ja ☐ Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

☐ I sameie eller borettslag ☑ Privat forsikring ☐ Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Gjensidige **Polisenummer:** 89935954

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

☐ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☑ Annet, spesifiser:

Landbruk/Kombinasjon

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

☐ Ja ☑ Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring kan kjøper melde en reklamasjon.

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

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

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

Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Birger Pedersen

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:
Birger Pedersen

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Birger Pedersen

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:
Rolf Thorsen

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [x] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Tensio. Sannsynligvis. Har ikke funnet papirene

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/ boligen?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Grannes VVS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Hvem har utført arbeidet?

- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Birger Pedersen

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats

☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

Opparbeidet parkeringsplass, vei og planering

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Feil og mangler

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☑ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☐ Nei ☑ Ja

Eventuell kommentar:
Det ligger en heftelse på tippemidler samt banklån. Selger er ansvarlig for forannevnte heftelser.

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☑ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato:

Signatur

Blokkbokstaver

Signatur

Blokkbokstaver

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Fjerdingen, Tore	22.09.1950	BANKID	10.06.2026 07:57
Wellendorf, Inger Ruthgerda	23.09.1973	BANKID	09.06.2026 18:35
Lian, Steinar	06.02.1954	BANKID	09.06.2026 18:36

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

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

Kommunal informasjon pr dato 12.05.26

Gnr.:	**10**	Bnr.:	**2**	Fnr.:		Snr.:	

Adresse: **Vemundvikvegen 712, 7810 NAMSOS**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 26.05.2023;

- Teglskorstein SØR; Anbefaler rehabilitering av skorstein.
- Typegodkjent takstige må monteres. Alle tak med helling utover skal ha takstige/-trinn.
- Feil på ildstedet gjelder tilkobling til skorstein SØR, peisinnsats og søyleovn i 2. etg. Ildstedet kjeller skorstein NORD er i dårlig forfatning. Peisinnsats i 1. etasje skorstein NORD – har sprekk i omramming. Alvorlige feil og mangler som har betydning for brannsikkerheten!
- Sotluken er defekt. Gjelder teglskorstein SØR.
- Ildsted 2. etasje skorstein SØR; Plate på gulv foran ildsted er ikke i samsvar med krav i monteringsanvisningen.
- Ildsted for nært brannmur – ildsted 2. etasje, skorstein SØR. Monteringsveiledningen for deres ildsted viser at ildstedet står for nært brannmur.
- Røykrør for nært brennbart materiale – ildsted i kjeller tilknyttet skorstein NORD. Avstand til brennbart materiale tilfredsstiller ikke minimumskravet.
- FYRINGSFORBUD – gjelder på skorstein mot sør (nærmest kjøkken). Det er oppdaget avvik som er så alvorlige at fortsatt bruk vil kunne øke risikoen for umiddelbar brann vesentlig. Gjelder teglskorstein SØR.
- Åpne røykrørshull – kjeller skorstein SØR.
- Feil/mangler ved slokkemateriell. Mangler godkjent slokkemateriell. Anbefaler 1 stk håndslokker i hver etasje.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert år, neste gang 2026.
(med forbehold om endringer)

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

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

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjïelte
Avd. Byggesak

JONARK AS
Postboks 435 sentrum
7801 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2022/7597-13		Kari Åshild Vollan	99506099	30.07.2024

FERDIGATTEST (revidert)
jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr:	Behandlet i:
361/24	Delegert vedtak eByggesak

Byggested:	Vemundvikvegen 712, 7810 Namsos	Gnr/Bnr:	10/2/0
Tiltakshaver:	Namsos Røde Kors	Adresse:	Verftsgata 38, NAMSOS
Ansvarlig søker:	JONARK AS	Adresse:	Postboks 435 sentrum, 7801 NAMSOS
Tiltakets art:	Ombygging og tilbygging	Bruksareal:	28 m²

Tillatelse til tiltak er gitt 09.02.2024

Søknad om ferdigattest ble mottatt 30.05.2024.
Ferdigattest ble opprinnelig utstedt den 17.06.2024, men inneholder feil oppgitt adresse og eiendom.

Denne ferdigattesten erstatter den som er datert 17.06.2024.

Søknaden er vedlagt; Gjennomføringsplan.

Ansvarlig søker har bekreftet:
- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

E-post: postmottak@namsos.kommune.no
Tlf: 74 21 71 00
Internett: namsos.kommune.no
Postadresse: Stavarvegen 2, 7856 Jøa
Besøksadresse: Carl Gulbransons gate 7, 7800 Namsos
Kontonr: 4212.31.87436
Kontonr skatt: 7855.05.17034
Org.nr: 942 875 967

- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Oppgi vår referanse / saksnummer ved kontakt i saken.

Hilsen

Kari Åshild Vollan
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere

Namsos Røde Kors	Verftsgata 38	NAMSOS

Interne kopimottakere

Marita Fjær	Økonomi
Tomas Haugum	Kommunalteknikk
Inger Lyng	Avd. Byggesak

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjïelte
Avd. Byggesak

Jonark AS
Verftsgata 28
7800 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2023/4170-10		Kari Åshild Vollan	99506099	07.12.2023

FERDIGATTEST
jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr:	Behandlet i:
642/23	Delegert vedtak eByggesak

Byggested:	Vemundvikvegen 712, 7810 Namsos	Gnr/Bnr:	10/2/0
Tiltakshaver:	NAMSOS RØDE KORS	Adresse:	Postboks 492, 7801 NAMSOS
Ansvarlig søker:	Jonark AS	Adresse:	Verftsgata 28, 7800 NAMSOS
Tiltakets art:	Parkeringsplass		

Tillatelse til tiltak er gitt 07.07.2023.

Søknad om ferdigattest er mottatt 06.12.2023.

Søknaden er vedlagt;
Gjennomføringsplan

Ansvarlig søker har bekreftet:
- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

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

Postadresse:
Stavarvegen 2
7856 Jøa

Besøksadresse:
Carl Gulbransons gate 7, 7800
Namsos

Kontonr: 4212.31.87436
Kontonr skatt: 7855.05.17034
Org.nr: 942 875 967

Oppgi vårt referansenummer ved kontakt i saken.

Hilsen

Kari Åshild Vollan
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere

NAMSOS RØDE KORS	Postboks 492	7801	NAMSOS

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri.

FESTEKONTRAKT

DAGBOKFØRT
05 JAN 84 00073
SORENSKRIVEREN I NAMDAL

§ 1

BORTFESTER: Trond Aune m/søsken Randi, Eivind og Birgit Fødselsnr.[1] 140534
Adresse Ivar Aasens veg 21, 7800 Namsos.

fester herved bort til

FESTER: Harry Tiller og Jan Tiller Fødselsnr. H: 100716 J: 090246 [redacted]
Adresse Setervegen 8 og Johan Wiiks veg 9, 7800 Namsos.

en tomt av sin eiendom Ramsvikmoen

G.nr. 10 b.nr. 2 i Namsos kommune

Tomtens betegnelse: festenr. 38 areal: ca. 1000 m²

2) ~~iflg. skylddelingsforretning/målebrev datert~~

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser: Tomten kan inngjerdes etter målsatt skisse som vedlegges.
Ved event. regulering av området skal tomten innreguleres xxx på samme vilkår som området forøvrig.

Tomten skal benyttes til Hytte og fritidsformål.

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei: Festeren kan bruke opparbeidd veg til parkering, og ferdes fritt etter denne veg til hytten.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 500,- pr. år, forskuddsvis, hel/~~halvårlig~~, første gang den 1/1-84

beregnet efter ..... % p.a. av tomteverdien kr. .....

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering efter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 43 a Enerett Sem & Stenersen a.s. Oslo 12-75

GNR. 10 FESTENR. 38 i Namsos.

Tomta ble tiltrådt av festerne i 1956.

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er 80 år regnet fra 1/1-83

1) Festeren har rett til å innløse tomten efter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, efter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer efter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ~~ett~~/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet~~/prioritet efter~~ .....

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne efter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Ved eventuell salg eller overdragelse av hytten må bortfesteren underrettes. Bortfesteren må godkjenne ny kjøper, og har første prioritet ved event. salg av hytten.

1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av festeren

1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

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

Som bortfester:

Namsos den 4/11 - 83

Som fester:

Namsos den 1/11 - 83

Jeg/vi[1] bekrefter[2] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[1] nærvær. Jeg/vi[1] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Otto Strøm
Vitneunderskrift

Alb. Strømhylden
Vitneunderskrift

OTTO STRØM.
Gjentas med blokkbokstaver

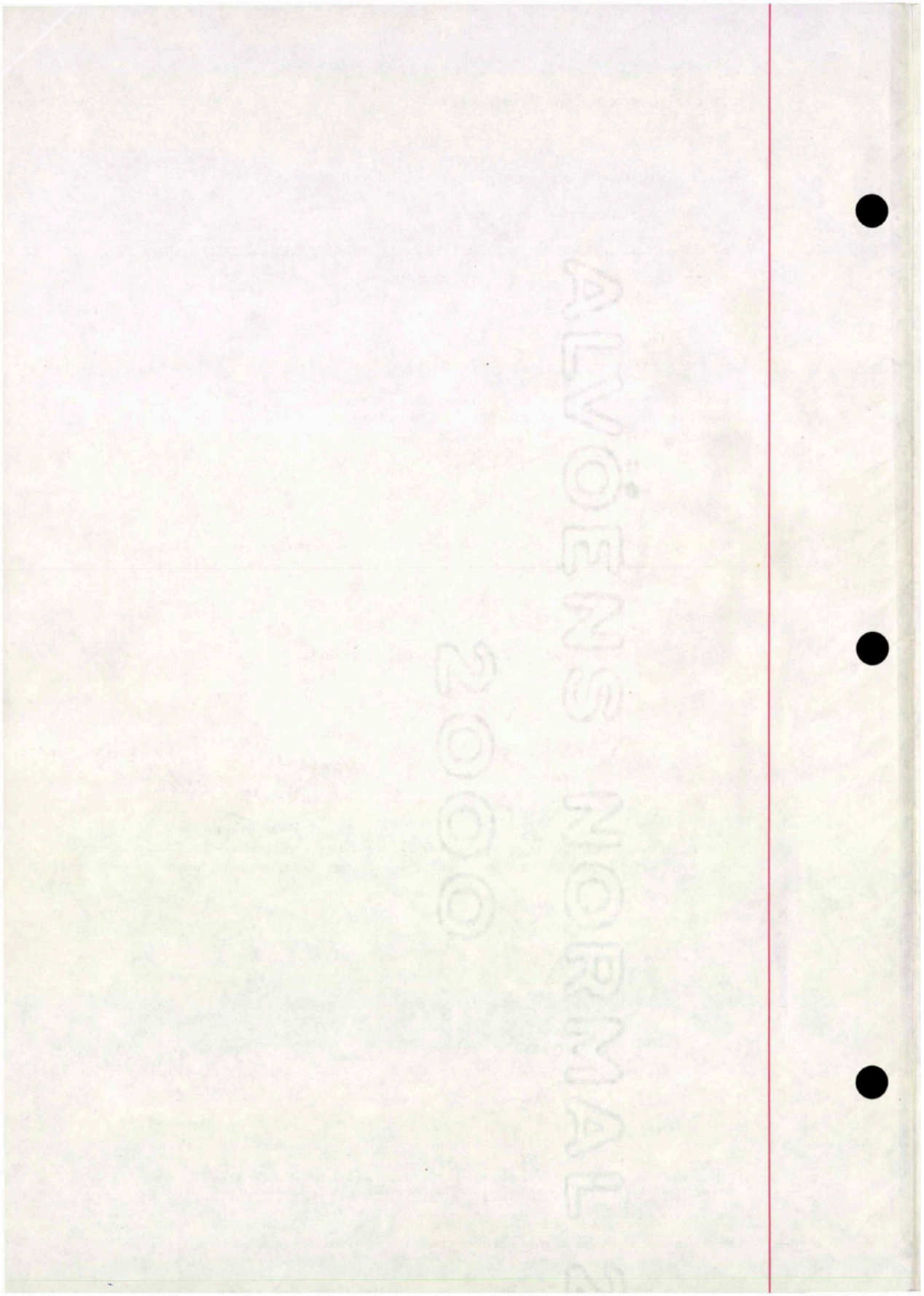
ALB. STRØMHYLDEN
Gjentas med blokkbokstaver

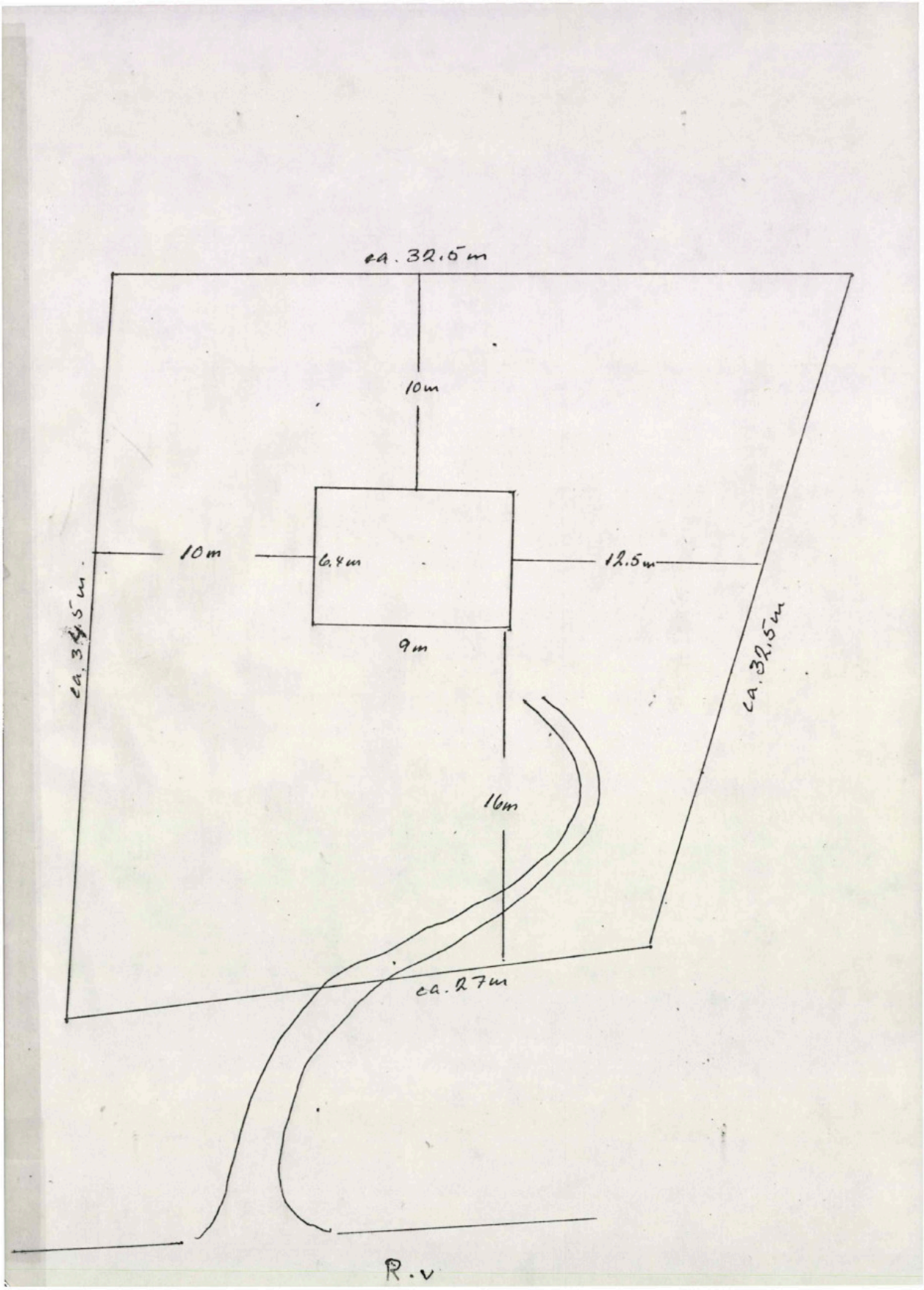
1) Stryk det som ikke passer.

2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.

Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

3) **Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager efter opprettelsen.**

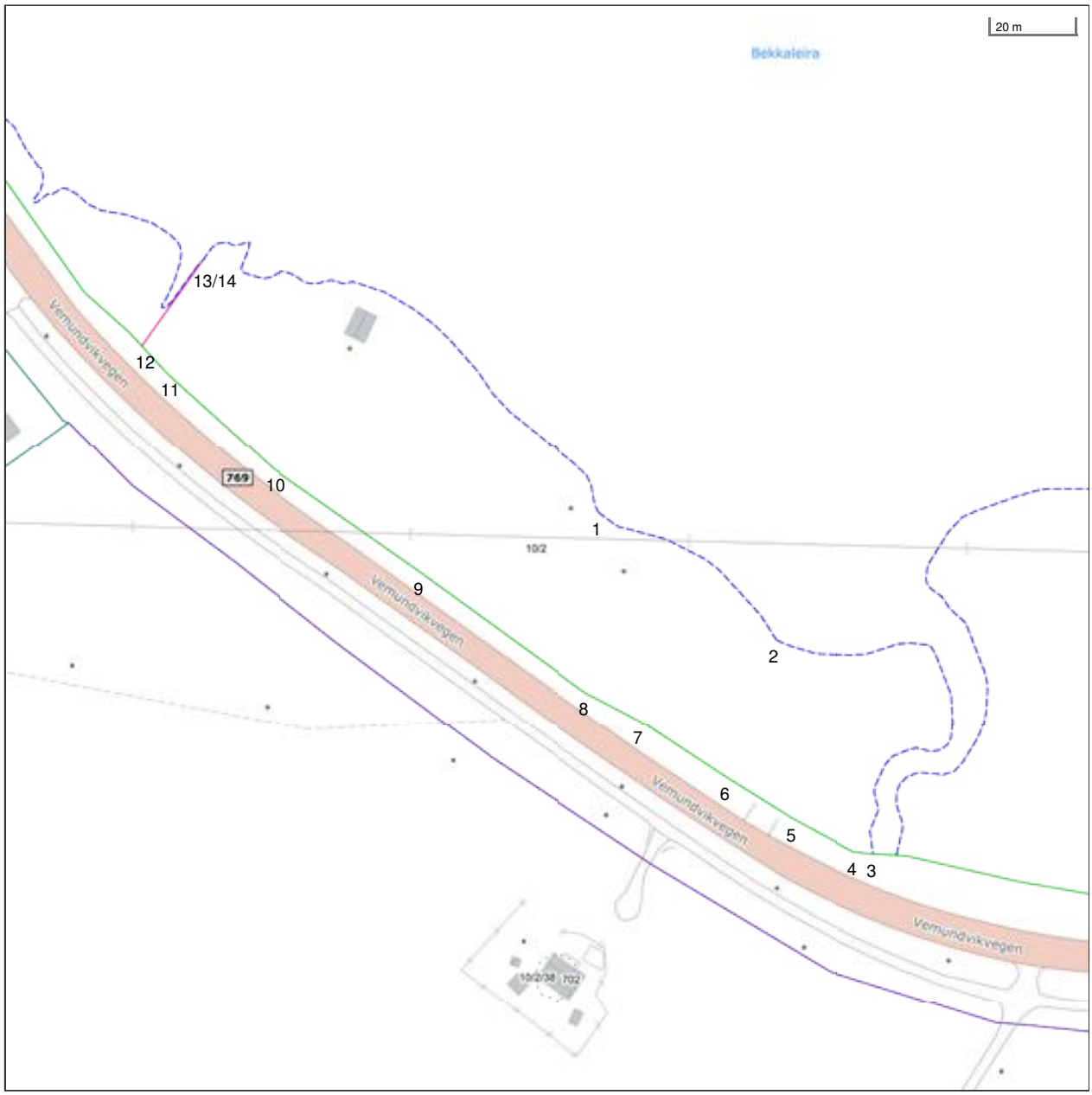

ALVÖENS NORMAL
2000


ca. 32,5 m
10m
10m
6,4m
12,5m
9m
ca. 32,5m
16m
ca. 27m
R.v

Utskriftsdato: 12.05.2026

Eiendomskart for eiendom 5007 - 10/2//

Teig 1 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

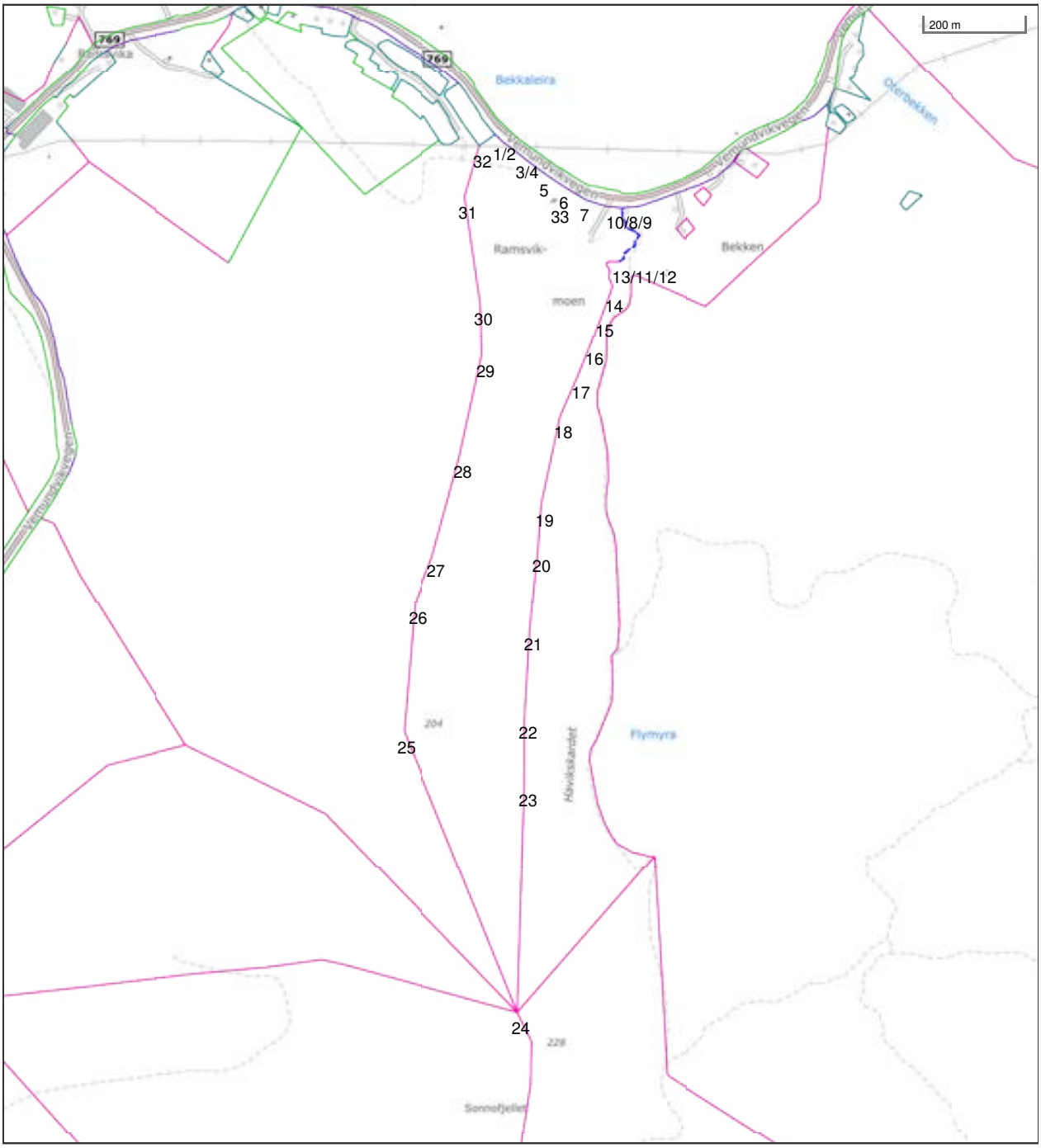
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	8 597,10 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7156652,38	**Øst**	620417,33	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7156677,61	620407,11	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	131,15	
2	7156649,31	620450,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	53,24	
3	7156599,42	620475,44	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	101,60	
4	7156599,7	620470,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,76	
5	7156606,93	620455,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,44	
6	7156616,14	620439,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,60	
7	7156628,86	620418,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,55	
8	7156635,04	620405,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,48	
9	7156661,91	620365,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	48,46	
10	7156684,94	620329,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,60	
11	7156706,58	620303,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,84	
12	7156712,77	620297,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,75	
13	7156731,57	620309,63	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,49	
14	7156733,37	620310,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	2,16	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	323 690,70 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7156181,39	**Øst**	620375,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7156694,04	620280,78	14 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	38,90	
2	7156679,54	620296,36	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,28	
3	7156662,62	620321,23	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,08	
4	7156644,52	620346,26	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,89	
5	7156618,46	620384,29	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,10	
6	7156594,71	620423,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	45,60	
7	7156571,28	620466,04	36 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	48,81	
8	7156560,48	620506,02	36 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	41,41	
9	7156560,18	620513,55	36 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	7,54	
10	7156558,7	620536,15	36 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,65	
11	7156453,3	620534,82	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	147,34	
12	7156452,44	620535,01	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	0,88	
13	7156452,1	620533,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,86	
14	7156394,64	620522,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	83,08	
15	7156344,44	620505,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	52,82	
16	7156288,22	620486,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,27	
17	7156218,73	620462,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	73,79	
18	7156140,49	620431,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	84,15	
19	7155964,44	620400,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	178,69	
20	7155873,34	620397,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	91,15	
21	7155716,56	620387,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	157,09	
22	7155540,34	620384,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	176,25	
23	7155407,86	620388,99	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	132,57	
24	7154953,95	620392,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	453,93	
25	7155502,74	620144,68	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	602,25	
26	7155760,1	620156,5	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	257,63	
27	7155853,67	620188,37	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	98,85	
28	7156053,36	620234,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	205,03	
29	7156254,76	620271	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	204,62	
30	7156357,79	620264,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	103,26	

31	7156568,45	620224,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	214,30	
32	7156670,29	620249,97	14 cm	Fjell (FJ)	Annet grensemerke (66)	104,91	
33	7156567,6	620407,17	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MOEN	Beregnet areal	332287.8
Etablert dato	07.06.1887	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.29	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☑ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	10/2, 10/2/38
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	10/2, 10/2/38
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	02.10.2012 14.12.2018	2018/8826		10/1 (-8370,8), 71/1 (8370,9) 10/1/6, 10/1/39, 10/1/44, 10/2, 10/3, 10/3/8, 10/4, 10/52, 10/83, 10/84
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.10.2012 17.12.2018	2018/8826		5005-Mnrvannmangler, 10/2, 16/5, 16/7, 16/16, 71/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	02.10.2012 17.12.2018	2018/8826		5005-Mnrvannmangler, 10/2, 16/5, 16/7, 16/16
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	02.10.2012 17.12.2018	2018/8826		10/2 (-2392,6), 71/1 (2392,6) 10/1
Arealoverføring Arealoverføring	24.10.1990	VV1-01		10/2 (-1029), 71/1 (1029)
Skylddeling Skylddeling	07.06.1887			10/1, 10/2

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7156652.38	620417.33	0	Nei	8597.1	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7156181.39	620375.4	0	Ja	323690.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NAMSOS RØDE KORS S993527009	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 492 Sentrum 7801 NAMSOS	

Adresse

Vegadresse: Vemundvikvegen 712

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7810 NAMSOS	Kirkesogn	09110103 Vemundvik
Grunnkrets	302 Sørenget	Tettsted	
Valgkrets	4 SØRENGET		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185157571		Våningshus (113)	Tatt i bruk (TB)	
2	185157571	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	21.02.2001
3	185157571	2	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	17.06.2024
4	185157598		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1938
5	185157598	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	09.06.1995
6	185157628		Driftsb. fiske/fangst/oppdr (244)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185157571: Våningshus (113), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	306,9
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	306,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	307
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	307
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	201
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		02.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vemundvikvegen 712	H0101	10/2	306,9	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	91,7	0	91,7	91,7	0	91,7
H01	1	166,4	0	166,4	166,5	0	166,5
K01	0	48,8	0	48,8	48,8	0	48,8

2: Bygningsendring 185157571-1: Tilbygg, Tatt i bruk 21.02.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	82
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	82
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	82

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	82
Avløp		Bebygd areal	90
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.02.2000	19.07.2021	
Tatt i bruk	21.02.2001	19.07.2021	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vemundvikvegen 712	H0101	10/2	82	3	1	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	22	0	22	22	0	22
H01	0	60	0	60	60	0	60

3: Bygningsendring 185157571-2: Tilbygg, Ferdigattest 17.06.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	26
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	26
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	26
Avløp		Bebygd areal	26
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	09.02.2023	15.02.2023	2022007597
Ferdigattest	17.06.2024	17.06.2024	2022/7597

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vemundvikvegen 712	H0101	10/2	26	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	26	0	26	26	0	26

4: Bygning 185157598: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 01.01.1938

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	110
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	110
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	110
Vannforsyning		BTA Totalt	110
Avløp		Bebygd areal	110
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1938	13.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	110	110	0	110	110

5: Bygningsendring 185157598-1: Tilbygg, Tatt i bruk 09.06.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	80
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.01.1995	13.01.1995	
Igangsettingstillatelse	09.02.1995	08.10.2007	
Tatt i bruk	09.06.1995	08.10.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/2	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H02	0	21	0	21	0	0	0
H01	0	59	0	59	0	0	0

6: Bygning 185157628: Driftsb. fiske/fangst/oppdr (244), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		30.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	10/2	-	-	-	-	-

Vemundvikvegen 712

Skoler

Sørenget oppvekstsenter (1-7 k...	6 min	
52 elever, 4 klasser	4.3 km	
Vestbyen skole (1-7 kl.)	9 min	
198 elever, 10 klasser	7.2 km	
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	13 min	
240 elever, 17 klasser	8.9 km	
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min	
164 elever, 14 klasser	9.3 km	
Olav Duun videregående skole	16 min	
852 elever	10 km	
Grong videregående skole	57 min	
265 elever	51 km	

Sport

Sørenget skole	6 min
Bråten balløkke	9 min
Care Namsos	13 min
Træn Namsos	13 min

Offentlig transport

Bekken	2 min	
Linje 665, 782	0.1 km	
Namsos lufthavn	18 min	

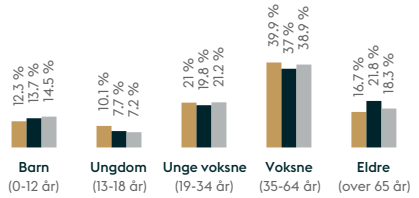
Barnehager

Sørenget barnehage (1-5 år)	6 min	
23 barn	4.3 km	
Natur & Idrettsbarnehagen Bråt...	7 min	
46 barn	6.1 km	
Gullvika naturbarnehage (1-5 å...	8 min	
40 barn	6.6 km	

Dagligvare

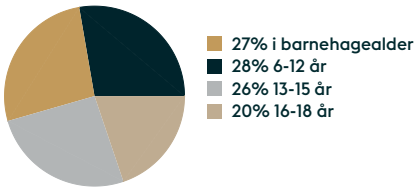
Rema 1000 Rock City	10 min
Coop Extra Verftsgata	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sørenget	365	167
Kommune: Namsos	15 001	7 783
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



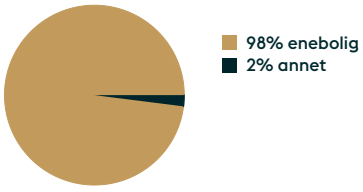
Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Rock City	10 min
Coop Extra Verftsgata	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

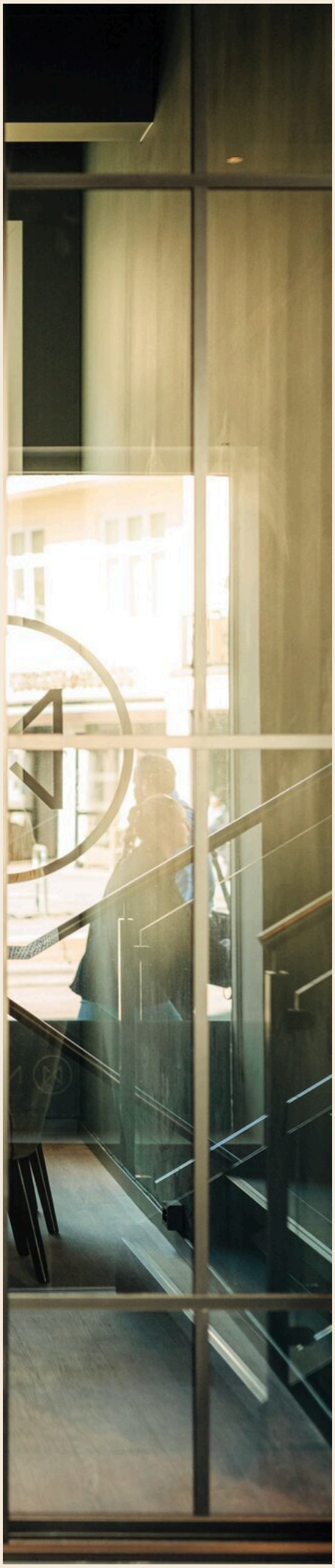


Velkommen til

Nordvik Namsos

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

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

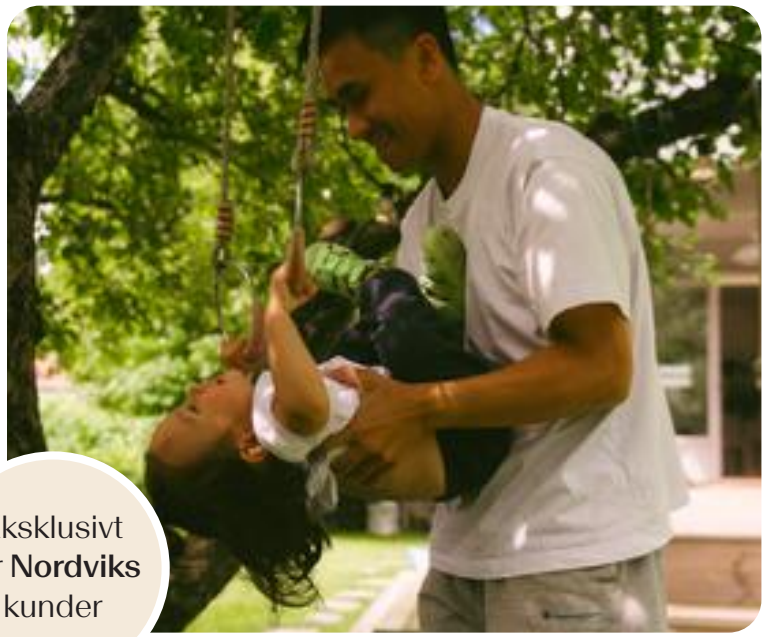


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 38-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vemundvikvegen 712 7810 NAMSOS
Matrikkel: Gnr 10, bnr 2 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Elin Brøndbo
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Namsos
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420



Camilla Forsland
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Namsos
c.forsland@nordvikbolig.no
916 85 107

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: