



aktiv.

Remmavegen 28-30, 7856 JØA

Jøa - Enebolig (3 soverom) med egen utleieleilighet (1 soverom) i sokkel. Gangavstad til nærbutikk, skole og barnehage.



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 875 000,-
Omkostn.: Kr 23 115,-
Total ink omk.: Kr 896 875,-
Årlig festeavgift: Kr 1 142,-
Selger: Namsos Kommune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total: 185/185 m²
Tomtstr.: 1427 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 245, bnr. 29

Oppdragsnr.: 1706240021

Enebolig (3 soverom) med egen utleieleilighet (1 soverom). Gangavstand til nærbutikk, skole.

Velkommen til Remmavegen 28-30.

Enebolig med godkjent utleieleilighet i sokkel.

Sentral beliggenhet på Dun med gangavstand til nærbutikk, barnehage, skole (Barne og ungdomsskole) og idrettshall.

Hoveddel: Vf, gang, kjøkken, stue, bad, 3 stk. soverom, vaskerom og bod.

Utleiedel: Vf, gang, bad, kjøkken og soverom.

Skjermet beliggenhet, utsikt mot sjø fra veranda/stue.

Velkommen til Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Nabolagsprofil	30
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Byggtegning	62
Situasjonskart	63
Reguleringsbestemmelser	66
Matrikkelrapport	68
Tinglyst festekontrakt	74
Komm info - Tilknytning	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 185 m²

BRA totalt: 185 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m² Vf, gang, kjøkken, soverom. Leilighet underetasje utgjør ca: 65 m² av etasjen inkl boder. Resten tilhører hovedplan.

Tilhørende hovedplan: Gang, vaskerom.

S-rom: 2 stk. boder. En bod tilhører hovedplan.

1. etasje

BRA-i: 98 m² Vf, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad.

S-rom: Bod.

Ikke målbare arealer

Loft med GUA (gulvareal) på 18 kvm. (ALH - Areal med lav himlingshøyde)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bruksareal (BRA) Sokkel: 87m².

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 98m².

Bruksareal (BRA) totalt: 185m².

Primærareal (P-ROM) Sokkel: 63m².

Primærareal (P-ROM) 1. etasje: 93m².

Primærareal (P-ROM) totalt: 156m².

Sekundærareal (S-ROM) Sokkel: 24m².

Sekundærareal (S-ROM) 1. etasje: 5m².

Sekundærareal (S-ROM) totalt: 29m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1427 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse er 1 427 m² på festet tomt.

Skrånende tomt tilpasset bolig med underetasje. Gruset innkjørsler til hver boenhet.

Mindre plenarealer ved bygningen med skråninger og noe tett vegetasjon. Normal solforhold med begrenset med formiddagssol.

Grunneier: Åke Duun

Bortfester: Namsos kommune

Årlig festeavgift: 1.142,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2030

Festekontrakten utløper 14.11.2061

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 14.11.2061. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeavgiften inngår i de kommunale avgiftene.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 142

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2030 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet på Jøa med gangavstand til nærbutikk, skole, administrasjonsbygg og sykehjem.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, nærbutikk, sykeheim og gårdsbruk.

Skolekrets

Jøa barne og ungdomsskole.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløseter

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig på en etasje over underetasje med utleiedel bygd i 1985 på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av pappshingel.

Innhold

Primærrom:

Sokkel: Vindfang, gang, bad, kjøkken, soverom. For hoveddel: Trapperom, vaskerom.

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, 3 soverom.

Sekundærrom:

Sokkel: 3 boder. En tilhørende hovedplan.

1. etasje: Bod.

Standard

Sokkel:

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

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

Bad: Belegg på gulv, flis og våtromstapet på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, åpen dusj og servant

Kjøkken: Belegg på gulv og tapet på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Bod 1: Støpt malt gulv og malte plater på vegger. Panel i himling. Bereder, sikringsskap og stoppekran.

Bod 2: Belegg på gulv, pusset malt overflate og malt tapet på vegger. Panel i himling.

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

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med bereder, stoppekran, skyllekum, naturlig avtrekk og wc. For hoveddel.

Bod 3: Støpt gulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje:

Vindfang: Belegg på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling med skjolder.

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling med fuktskjolder.

Kjøkken: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, stekeovn.

Stue: Belegg på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med wc, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap

Soverom 2: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til terrasse.

Soverom 3: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn, Garderobeskap.

Bod: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Boligen har fått følgende TG i vedlagt rapport.

TG 0: 2 stk.

TG 1: 13 stk.

TG 2: 15 stk.

TG 3: 6 stk.

Følgende punkt har fått TG 2 og 3.

TG2:

Vinduer og dører

Det registreres punktert glass i i altandør stue, men kan ikke utelukkes forekomme andre steder grunnet vanskelig å se uten at vinduer er rene. Utettheter grunnet harde pakninger kan ikke utelukkes.

Både vinduer og dører generelt med en del overflateslitasje.

Anbefalte tiltak: Noe utskiftninger kan på sikt forventes, noen som trolig først gjelder dører.

Yttervegger

Kledninga stedvis med noen sprekker og delvis mye slitasje på overflatebehandling. Med lufting og musing som naturlig i byggeår på undersøkte områder.

Anbefalte tiltak: Vedlikehold av fasader anbefales hvor det ikke kan utelukkes behov for mindre utskiftninger.

Ildsted/skorstein

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Del av pipe over tak med mye sprekker i puss. Det har aldri vært kontroll av pipe og ildsteder.

Anbefalte tiltak: Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Kontroll av tilsyn anbefales.

Kjøkken/hovedplan

Innredning trolig fra 2012 av laminerte skrog , glatte malte lyse fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn og avtrekksvifte. Kjøkkeninnredningen har mindre skade på benkeplate og front ved vaskebeslag og lekkasje på avløp i benk. TG 2 Utover bemerkning med bra stand.

Anbefalte tiltak: Reparere lekkasje i avløp.

Trapp

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak: Vurdere behov for tiltak med trapp angående sikkerhet.

Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke skiftet rør har kommet langt i forventet funksjonstid.

Det kommer opp et rør med begrenset dimensjon opp til kaltloft som kan være lufting. I tilfelle en uheldig løsning da lufting skal føres over tak. Anbefales nærmere undersøkelse.

Alt synes å fungere ennå, men tiltak kan på sikt forventes grunnet alder.

Anbefalte tiltak: Nærmere undersøkelse angående lufting til loft.

Vannledninger

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

Stoppekran for utleie ved bereder i bod.

For hoveddel ved bereder i vaskerom.

Begge fungerte.

Elektrisk

Litt vanskelig å vurdere kursfortegnelse.

En stikkontakt er løsnet i soverom underetasje.

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

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

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbreder utleie

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid

Våtrom: Vaskerom hoveddel

Med belegg under klemring.

Det er ikke siliconert nedre ende plater , men mindre betydning som vaskerom uten vann på overflater.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker når det gjelder gulvbelegg som trolig er fra byggeår.

Våtrom: Bad hovedplan

Det kan ikke bekreftes bruk av membran i sluk. Ikke vanlig i byggeår om gulvet er fra da. Kan være bak flislim og fugemasse.

Det er ikke fuget mot bunnlist som er satt ned på gulvet. Den skal være minimum 5 cm over gulvet. Kan gå bra ved forsiktig bruk av kabinett.

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak: Klosset bør festes bedre til gulv.

Drenering

Terreng rundt boligen er flatt på øvre side som mest utsatt område.. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Uheldig mye tilfylt ved vindu.

Ved innvendige fuktmålinger ikke noe som tyder på svikt.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Ser delvis plast hvor det mangler klemlist på bakside.

Anbefalte tiltak: Vurdere justering av terreng hvor det ikke er tilfredsstillende fall.

Støttemur

Med naturlige sprekker i murer av blokker, men er stedvis med noen skjevheter av terrengpress. Har trolig vært slik i lengre tid. Berører ikke bolig.

Balkong, terrasse, platting

Altan ved soverom med skjevhet grunnet sig i understøttelse. TG 2

Ellers ikke annet en slitasje på overflater med vedlikeholdsbehov.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
Anbefalte tiltak: Overflatevedlikehold og oppretting av skjevhet.

Følgende punkt har fått TG 3:

Renner og nedløp

Renner delvis med utettheter i skjøter og ender og mindre ujevnheter. Med en del vegetasjon og dårlig funksjon. Med brudd ved nedløp på bakside.

Rør under terreng fra nedløp ikke vurdert.

Anbefalte tiltak: Oppgradering av takrenner vil være naturlig i forbindelse med skifting av takteking.

Utbedringskostnad estimert: 10 000 - 50 000

Taktekking

Taktekking med betydelig mosebegroing. En del slitasje på vindskier og vannbord.

Skjolder i himling i gangrom, vindfang kan skyldes fukt/kondens fra ventilasjon over som ser ut til å være skiftet. Er også en ikke benytte åpning i luftehatt over som kan være årsak til skjolder.

Lufting av kloakk ser ut til å være ført opp til loft, noe som er en uheldig løsning og vil medføre fuktighet.

Anbefalte tiltak: Skiftning av takteking anbefales. Pris mye avhengig av type tak.

Føre eventuell lufting over tak.

Utbedringskostnad estimert: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnad estimert: 10 000 - 50 000

Kjøkken - Underetasje:

Innredning generelt med en del slitasje, sår og mindre skjevheter.

Skiftning vil være naturlig.

Anbefalte tiltak: Oppgradering kan ble aktuelt.

Utbedringskostnader estimert 50 000 - 150 000

Avtrekk mangler bryter og ikke testet.

Skifting av avtrekk vil være naturlig.

Utbedringskostnad estimert: Under 10 000

Våtrom - Bad u. etg.

Rommet hovedsakelig fra byggeår delvis med noen oppgraderinger av vegger som limt flis utenpå eldre belegg. Med belegg på gulvet med fall til sluk i åpen dusj. Med toalett, servant og avtrekksvifte med usikker funksjon. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom med bereder.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Mulig ikke vært i bruk på lengre tid.

Oppgradering vil være naturlig.

Anbefalte tiltak: Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Ved totaloppgradering estimert utbedringskostnad 150 000 - 300 000

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på tomt

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Ingen evt. mangler vedr pipe eller ildsted registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2024.

(med forbehold om endringer)

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 875 000

Kommunale avgifter

Kr 30 005

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I de kommunale avgiftene inngår bla.: Vann, avløp, renovasjon, branntilsyn/feiing og festeavgift.

Namsos kommune opplyser at det vil bli beregnet eiendomsskatt etter at ny eier har overtatt eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 245, bruksnummer 29, festenummer 29 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/245/29/29:

14.11.1984 - Dokumentnr: 9563 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 77 år

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1983 - Dokumentnr: 1222 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5007 Gnr:245 Bnr:29

01.01.2018 - Dokumentnr: 188268 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1748 Gnr:45 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1823251 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5048 Gnr:45 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Byggeår denne boligen er 1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Det er private stikkledninger frem til offentlig nett for vei, vann og avløp.

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

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

21 875,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 875 000,00))

23 115,- (Omkostninger totalt)

898 115,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 23 115,-

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag:

Det er avtalt fastpris stor kr 24.875,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 1.875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3.240,-. Utleggene omfatter fotograf og grunnboksutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

04.04.2024























Vedlegg

Remmavegen 28

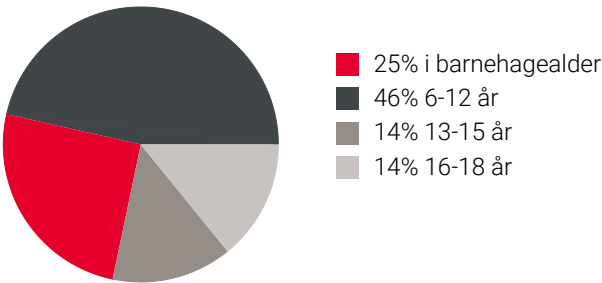
Offentlig transport

🚗 Myrvika	40 min 🚗
Linje 665	15.6 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 9 min 🚗

Skoler

Jøa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	13 min 🚶
49 elever, 4 klasser	1 km
Olav Duun videregående skole	1 t 8 min 🚗
852 elever	43.1 km
Val videregående skole	1 t 58 min 🚗
100 elever, 7 klasser	63.8 km

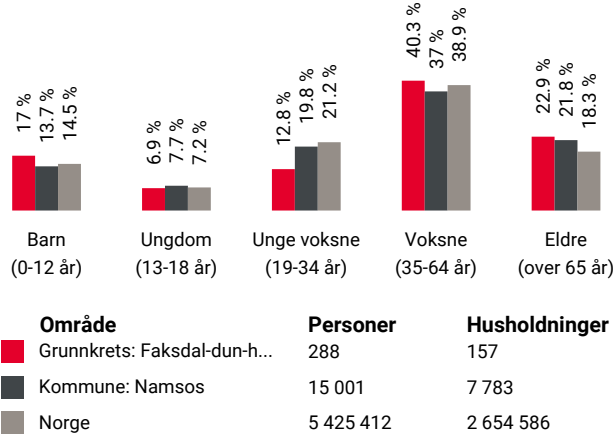
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Jøa barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
18 barn	0.9 km

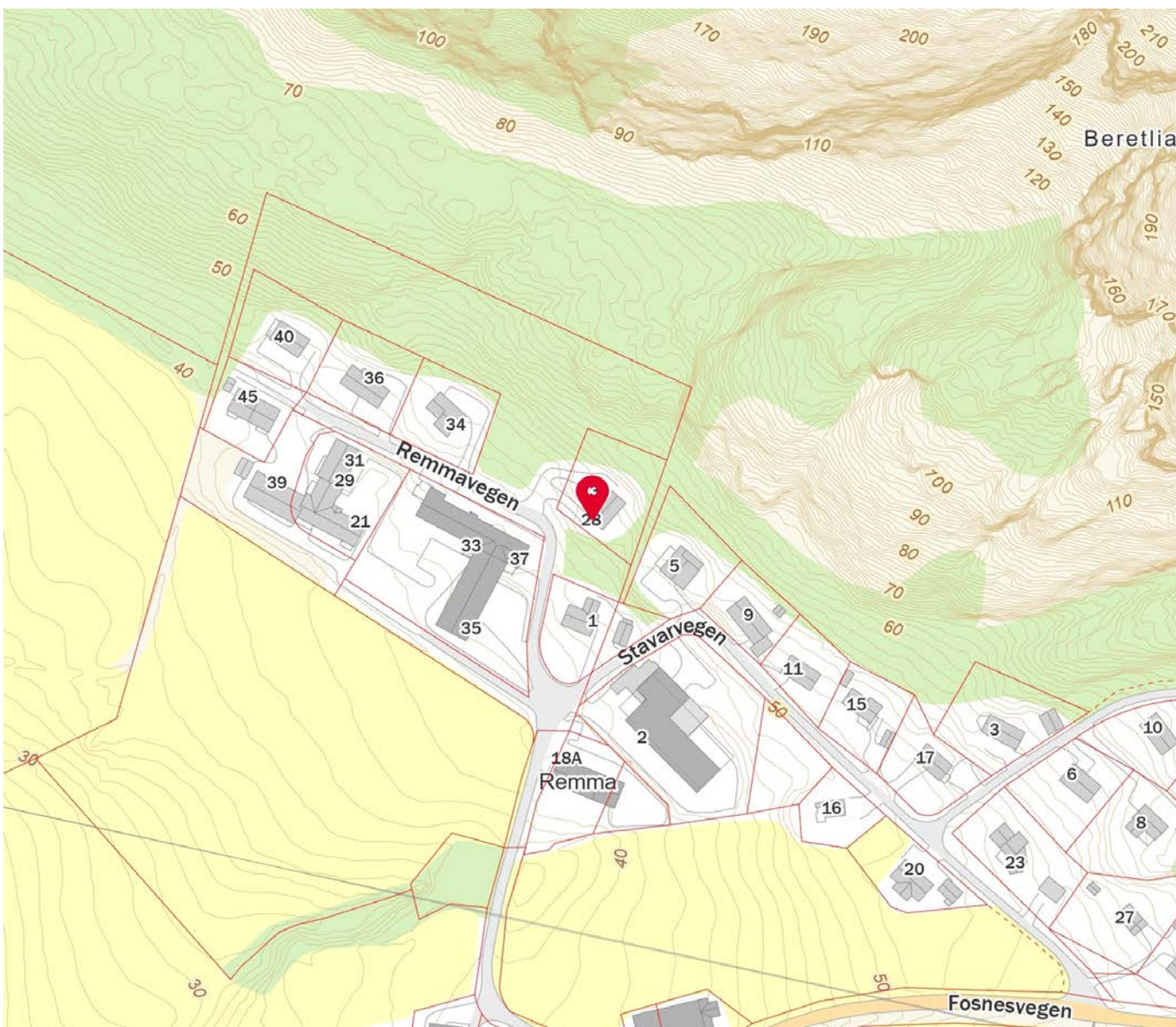
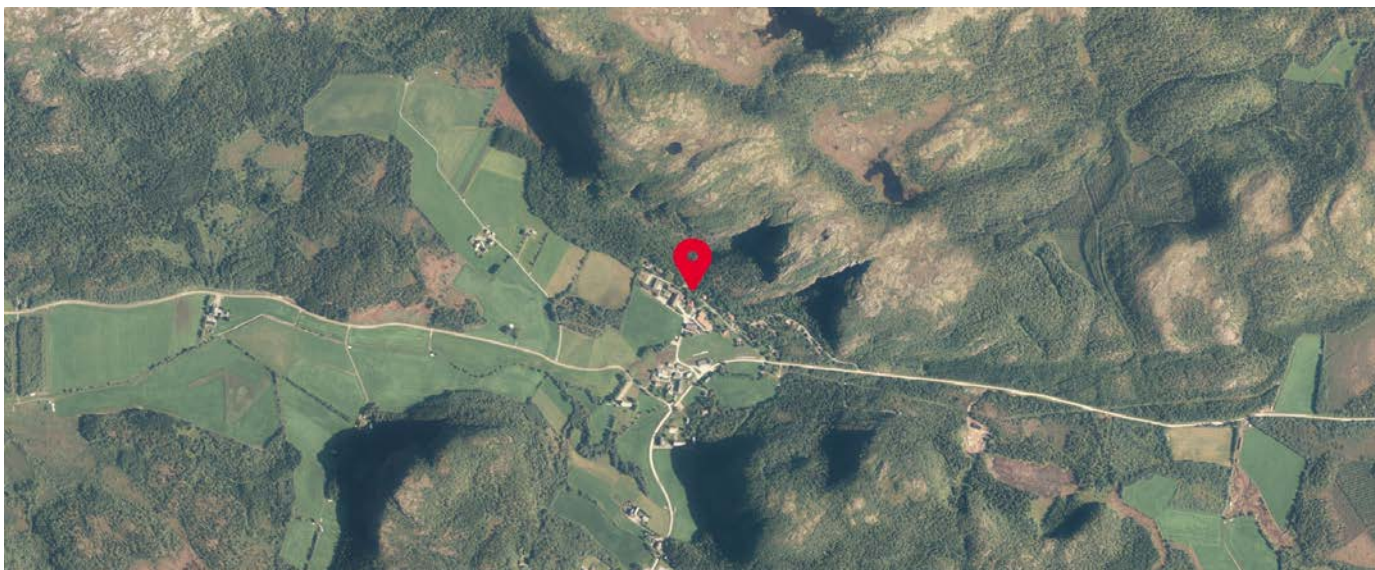
Dagligvare

Nærbutikken Jøa	9 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6.9 km

Sport

⚽ Jøa stadion	15 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.1 km

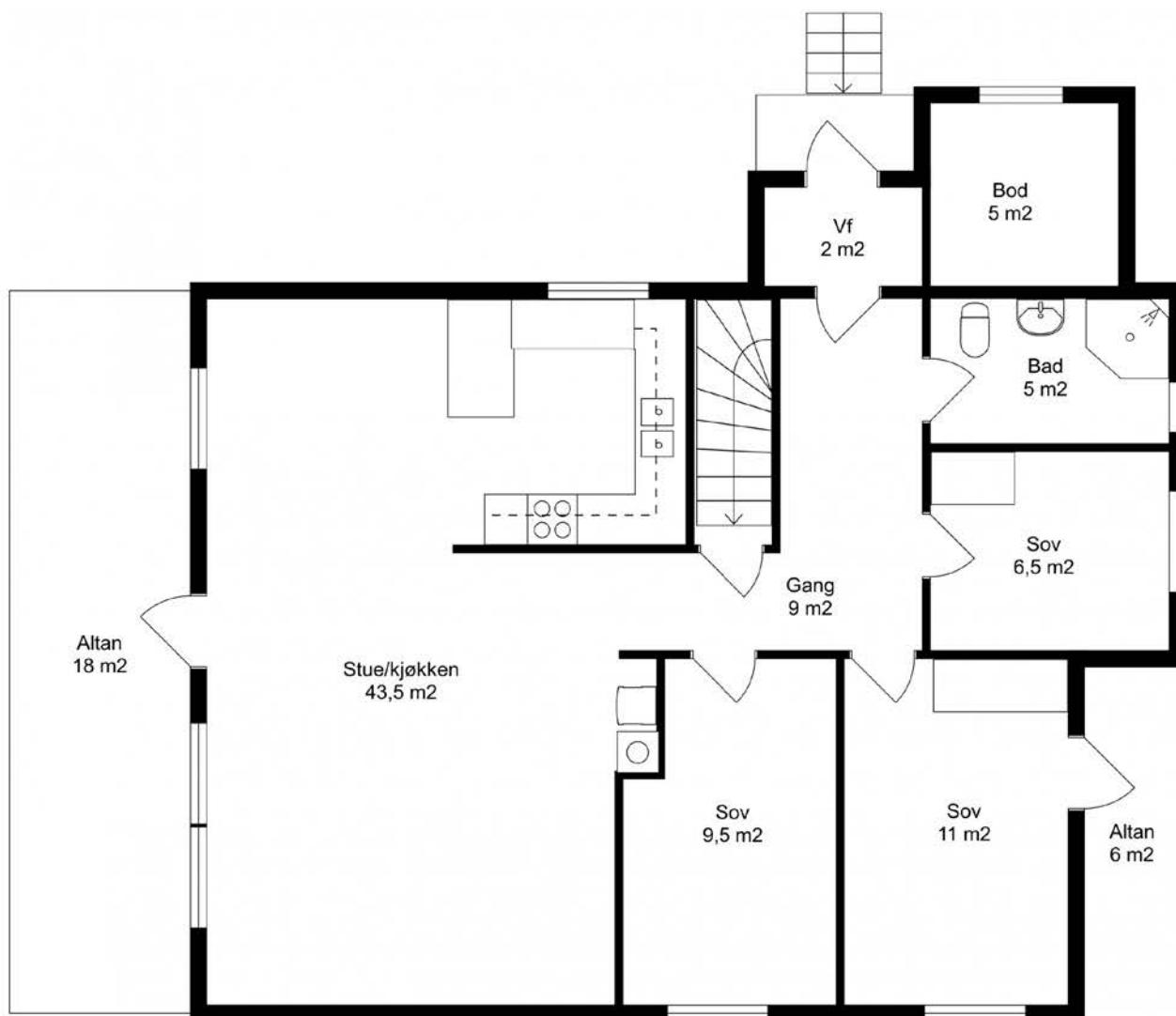
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Remmavegen 28-30

1. Etasje



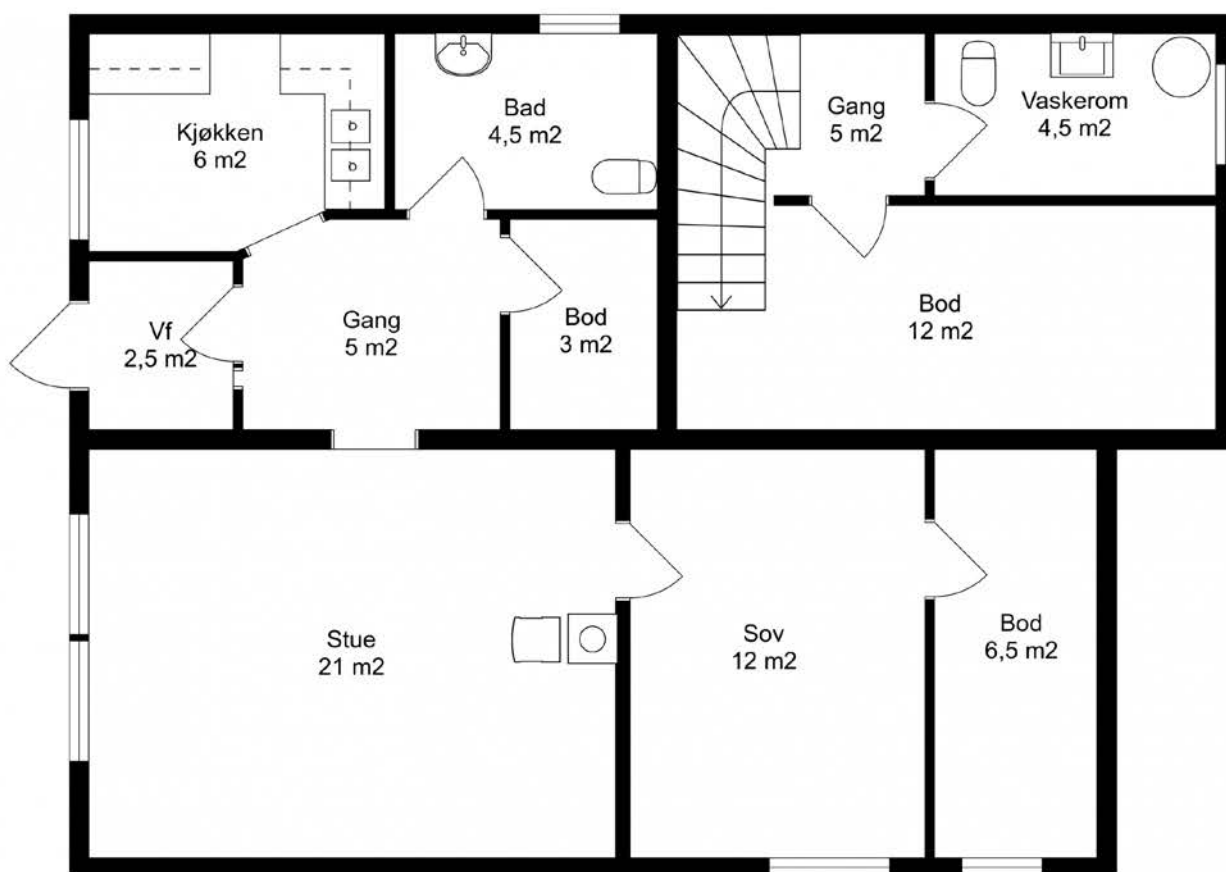
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

Remmavegen 28-30

U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

Remmavegen 28-30 7856 JØA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1985

BRA: 185 m²

BRA-i: 185 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

15

TG-3

6

TG-IU

1



GNR: 245 BNR: 29

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Remmavegen 28-30
7856 Jøa

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14304>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner delvis med utettheter i skjøter og ender og mindre ujevnheter. Med en del vegetasjon og dårlig funksjon. Med brudd ved nedløp på bakside.
Rør under terreng fra nedløp ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av takrenner vil være naturlig i forbindelse med skiftning av takteking.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekking med betydelig mosebegroing. En del slitasje på vindskier og vannbord.
Skjolder i himling i gangrom, vindfang kan skyldes fukt/kondens fra ventilasjon over som ser ut til å være skiftet.
Er også en ikke benytte åpning i luftehatt over som kan være årsak til skjolder.
Lufing av kloakk ser ut til å være ført opp til loft, noe som er en uheldig løsning og vil medføre fuktighet.

Anbefalte tiltak

Skiftning av takteking anbefales. Pris mye avhengig av type tak.
Føre eventuell lufing over tak.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: Underetasje.

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning generelt med en del slitasje, sår og mindre skjevheter.
Skiftning vil være naturlig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgradering kan bli aktuelt.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk mangler bryter og ikke testet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning av avtrekk vil være naturlig.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering

Rommet hovedsakelig fra byggeår delvis med noen oppgraderinger av vegger som limt flis utenpå eldre beleg.

Med belegg på gulvet med fall til sluk i åpen dusj. Med toalett, servant og avtrekksvifte med usikker funksjon.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom med bereder.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Mulig ikke vært i bruk på lengre tid.

Oppgradering vil være naturlig.

Anbefalte tiltak

Totaloppgradering vil være naturlig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt på øvre side som mest utsatt område.. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Uheldig mye tilfylt ved vindu.

Ved innvendige fuktmålinger ikke noe som tyder på svikt.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Ser delvis plast hvor det mangler klemlist på bakside.

Anbefalte tiltak

Vurdere justering av terreng hvor det ikke er tilfredsstillende fall.

Støttemur

Oppsummering

Med naturlige sprekker i murer av blokker, men er stedvis med noen skjevheter av terrengpress. Har trolig vært slik i lengre tid. Berører ikke bolig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Altan ved soverom med skjevhet grunnet sig i understøttelse. TG 2

Ellers ikke annet en slitasje på overflater med vedlikeholdsbehov.

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Overflatevedlikehold og oppretting av skjevhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i i altandør stue, men kan ikke utelukkes forekomme andre steder grunnet vanskelig å se uten at vinduer er rene. Utettheter grunnet harde pakninger kan ikke utelukkes. Både vinduer og dører generelt med en del overflateslitasje. Noe utskiftninger kan på sikt forventes, noen som trolig først gjelder dører.

Yttervegger

Oppsummering

Kledninga stedvis med noen sprekker og delvis mye slitasje på overflatebehandling. Med lufting og musing som naturlig i byggeår på undersøkte områder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader anbefales hvor det ikke kan utelukkes behov for mindre utskiftninger.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. Del av pipe over tak med mye sprekker i puss. Det har aldri vært kontroll av pipe og ildsteder.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Kontroll av tilsyn anbefales.

Kjøkken: Hovedplan.

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning trolig fra 2012 av laminerte skrog , glatte malte lyse fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn og avtrekksvifte. Kjøkkeninnredningen har mindre skade på benkeplate og front ved vaskebeslag og lekkasje på avløp i benk. TG 2 Utover bemerkning med bra stand.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Reparere lekkasje i avløp.

Trapp

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for tiltak med trapp angående sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke skiftet rør har kommet langt i forventet funksjonstid. Det kommuner opp et rør med begrenset dimensjon opp til kaltloft som kan være lufting. I tilfelle en uheldig løsning da lufting skal føres over tak. Anbefales nærmere undersøkelse. Alt synes å fungere ennå, men tiltak kan på sikt forventes grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående lufting til loft.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran for utleie ved bereder i bod.
For hoveddel ved bereder i vaskerom.
Begge fungerte.

Elektrisk

Oppsummering

Litt vanskelig å vurdere kursfortegnelse.
En stikkontakt er løsnet i soverom underetasje.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: Utleie.

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Vaskerom hoveddel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med belegg under klemring.
Det er ikke silikonert nedre ende plater, men mindre betydning som vaskerom uten vann på overflater.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker når det gjelder gulvbelegg som trolig er fra byggeår.

Våtrom: Bad hovedplan.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det kan ikke bekreftes bruk av membran i sluk. Ikke vanlig i byggeår om gulvet er fra da. Kan være bak flislim og fugemasse.
Det er ikke fuget mot bunnlist som er satt ned på gulvet. Den skal være minimum 5 cm over gulvet.
Kan gå bra ved forsiktig bruk av kabinett.

Oppsummering av sanitærutstyr

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosett bør festes bedre til gulv.

Krypkjeller

Oppsummering

Er med mindre rom under inngang/bod uten adkomst.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilsendte tegninger er ikke som boligen er bygd verken i underetasje eller på hovedplan. Så stor forskjell at det må være feil tegning selv om matrikelnr. stemmer på tegninga.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Er ikke med ferdigattest.

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

Er med et brannslukkerapparat totalt i boligen siste gang kontrollert i 2007 og dermed utgått på dato. Så ikke flere.
Delvis manglende røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2024

Rapportdato
14.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Namsos kommune.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Arve Løvås.**

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

Egenerklæring ikke utfylt grunnet kommune som eier.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sverre Kvaløsæter.**

Telefon: **40004460**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag as**

Epost: **sverre@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.**



Informasjon om boligen

Adresse: **Remmavegen 28-30, 7856 Jøa**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **245**

Bruksnr: **29**

Festenr: **29**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1985**

Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som skrånet med romslig planert uteområde ikke vesentlig opparbeidet/beplantet. Tilgrenset natur med vegetasjon.

Bebyggelse som bolig på en etasje over underetasje med to enheter ferdigstilt i 1985 på grunnmur trolig av lettklinkerblokker som utvendig er pusset.

Konstruksjoner over mur og deler over terreng i underetasje av tre med utvendig stående og noe liggende bordkledning.

Tak med saltaks fasong med takteking av pappshingel.

Oppvarming av vedovner og panelovner.

Generelt med vedlikeholdsbehov.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Bolig med utleie.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	87	87	0	0	0
1. etasje	98	98	0	0	23
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	185	185	0	0	23

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	18	0	18
Totalt m²	18	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	63	24	Vf, gang, kjøkken, soverom. Leilighet underetasje utgjør ca: 65 m² av etasjen inkl boder. Resten tilhører hovedplan. Tilhørende hovedplan: Gang, vaskerom.	To boder. En bod tilhørende hovedplan.
1. etasje	98	93	5	Vf, gang, stue, kjøkken, tre soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	185	156	29		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er flatt på øvre side som mest utsatt område.. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Uheldig mye tilfylt ved vindu. Ved innvendige fuktmålinger ikke noe som tyder på svikt. Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Ser delvis plast hvor det mangler klemlist på bakside.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere justering av terreng hvor det ikke er tilfredsstillende fall.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur trolig av lettklinkerblokker med pusset synlige flater.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
På synlige flater ingen tegn til svikt. En del innvendig skjult.	

6.3 Krypjkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
TG-IU	
Er med mindre rom under inngang/bod uten adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-2	
Med naturlige sprekker i murer av blokker, men er stedvis med noen skjevheter av terrengpress. Har trolig vært slik i lengre tid. Berører ikke bolig.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje hovedsakelig adskilt fra hovedplan og fungerer som egen boenhet.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Har vært oppgradering av vaskerom tilhørende hoveddel.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-1	
Det ble benyttet piggmåler i utforet vegger bakkant i utleiedel uten at det ble registrert fukt. Hulltaking i bakkant bod med panelt vegg. Ingen fukt.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med større altan i hele husets bredde i front og en mindre i bakkant med adkomst fra soverom. Ser ut til å være fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Altan ved soverom med skjevhet grunnet sig i understøttelse. TG 2 Ellers ikke annet en slitasje på overflater med vedlikeholdsbehov. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatevedlikehold og oppretting av skjevhet.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass fra byggeår. Ytterdører og altandører av tre med beiset overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres punktert glass i i altandør stue, men kan ikke utelukkes forekomme andre steder grunnet vanskelig å se uten at vinduer er rene. Utettheter grunnet harde pakninger kan ikke utelukkes.

Både vinduer og dører generelt med en del overflateslitasje.

Noe utskiftninger kan på sikt forventes, noen som trolig først gjelder dører.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Kledninga stedvis med noen sprekker og delvis mye slitasje på overflatebehandling. Med lufting og musing som naturlig i byggeår på undersøkte områder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader anbefales hvor det ikke kan utelukkes behov for mindre utskiftninger.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med ca 18 m2 gulvflate under målbar høyde.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Ikke annet registrert enn noen fuktskjolder ved veggspærre grunnet inntrekk av fukt uten registrerte skader.

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Renner delvis med utettheter i skjøter og ender og mindre ujevnheter. Med en del vegetasjon og dårlig funksjon. Med brudd ved nedløp på bakside. Rør under terreng fra nedløp ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av takrenner vil være naturlig i forbindelse med skiftning av takteking.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Med saltaks fasong av a-takstoler.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ikke tegn til svikt sett fra utsiden.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Taktekking med betydelig mosebegroing. En del slitasje på vindskier og vannbord. Skjolder i himling i gangrom, vindfang kan skyldes fukt/kondens fra ventilasjon over som ser ut til å være skiftet. Er også en ikke benytte åpning i luftehatt over som kan være årsak til skjolder. Lufthing av kloakk ser ut til å være ført opp til loft, noe som er en uheldig løsning og vil medføre fuktighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skiftning av taktekking anbefales. Pris mye avhengig av type tak. Føre eventuell lufthing over tak.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ujevnheter ikke større enn naturlig iht alder og uten vesentlig betydning.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Elementpipe innvendig pusset og malt. Pusset del over tak med sprekker.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Med to vedovner hvor den i underetasje synes å være nyere enn den på hovedplan.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.
Del av pipe over tak med mye sprekker i puss.
Det har aldri vært kontroll av pipe og ildsteder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.
Kontroll av tilsyn anbefales.

6.16 Kjøkken: Underetasje.**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Innredning generelt med en del slitasje, sår og mindre skjevheter.
Skiftning vil være naturlig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Oppgradering kan bli aktuelt.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Avtrekk mangler bryter og ikke testet.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Skiftning av avtrekk vil være naturlig.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.17 Kjøkken: Hovedplan.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Innredning trolig fra 2012 av laminerte skrog , glatte malte lyse fronter og laminert benkeplate. Med stekeovn og avtrekksvifte. Kjøkkeninnredningen har mindre skade på benkeplate og front ved vaskebeslag og lekkasje på avløp i benk. TG 2 Utover bemerkning med bra stand.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Reparere lekkasje i avløp.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Med mekanisk avtrekk felles med våtrom.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte ved enkel test, men ikke målt effekt.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilsendte tegninger er ikke som boligen er bygd verken i underetasje eller på hovedplan. Så stor forskjell at det må være feil tegning selv om matrikelnr. stemmer på tegninga.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Boligen delt i to brannceller, noe som ikke er iht til tilsendte tegninger. Ukjent angående utførelse.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Er ikke med ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Er med et brannslukkerapparat totalt i boligen siste gang kontrollert i 2007 og dermed utgått på dato. Så ikke flere. Delvis manglende røykvarslere.	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som åpen lakkert tretrapp med belegg i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere behov for tiltak med trapp angående sikkerhet.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ser ut som det har vært lokal utskiftning fra bad hovedplan ned til vaskerom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ikke skiftet rør har kommet langt i forventet funksjonstid. Det kommuner opp et rør med begrenset dimensjon opp til kaltloft som kan være lufting. I tilfelle en uheldig løsning da lufting skal føres over tak. Anbefales nærmere undersøkelse. Alt synes å fungere ennå, men tiltak kan på sikt forventes grunnet alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelse angående lufting til loft.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er med mindre utskiftning ved bereder og skiftet stoppekran for hoveddel.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran for utleie ved bereder i bod.
For hoveddel ved bereder i vaskerom.
Begge fungerte.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er installert på kjøkken hovedplan i 2012 samt montert noen panelovner.
Montert avtrekksvifte på bad underetasje i 2007.
Begge tiltak med samsvarserklæring.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Litt vanskelig å vurdere kursfortegnelse.
En stikkontakt er løsnet i soverom underetasje.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmtvannsbereder: Utleie.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
150 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.24 Varmtvannsbereder: For hoveddel.

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder forventes bra strand.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Mekanisk fra våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstillende ønsket funksjon.	

6.26 Våtrom: Bad underetasje.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Rommet hovedsakelig fra byggeår delvis med noen oppgraderinger av vegger som limt flis utenpå eldre beleg. Med beleg på gulvet med fall til sluk i åpen dusj. Med toalett, servant og avtrekksvifte med usikker funksjon. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom med bereder. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Mulig ikke vært i bruk på lengre tid. Oppgradering vil være naturlig.	
Anbefalte tiltak	
Totaloppgradering vil være naturlig,.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med belegg på gulvet med varmet, våtromsplater på vegger trolig fra ca2016 og plater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med belegg under klemring. Det er ikke silikonert nedre ende plater , men mindre betydning som vaskerom uten vann på overflater. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker når det gjelder gulvbelegg som trolig er fra byggeår.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med skyllekum av metall, toalett, bereder og stoppekran.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke noe å bemerke.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Med felles avtrekk som kjøkkenavtrekk. Med naturlig lufting som ventil i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vegg.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.28 Våtrom: Bad hovedplan.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme, våtromplater som vegger og takess himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradering kan være utført ca 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Vinduets plassering uten konsekvenser ved bruk av kabinett. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det kan ikke bekreftes bruk av membran i sluk. Ikke vanlig i byggeår om gulvet er fra da. Kan være bak flislim og fugemasse. Det er ikke fuget mot bunntett som er satt ned på gulvet. Den skal være minimum 5 cm over gulvet. Kan gå bra ved forsiktig bruk av kabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Klosettet er løst.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Klosett bør festes bedre til gulv.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekksvifte felles med kjøkken og styres derfra. Ikke testet kapasitet, med starter.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende fra bodrom motsatt side vegg med kabinett. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.29 Toalettrom

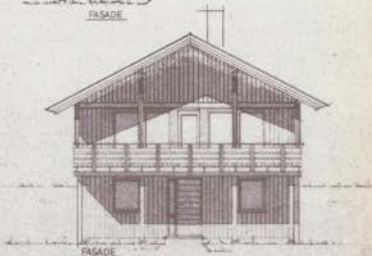
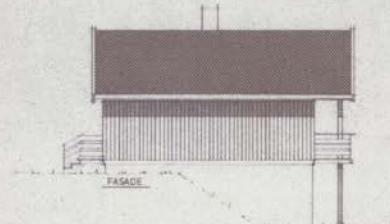
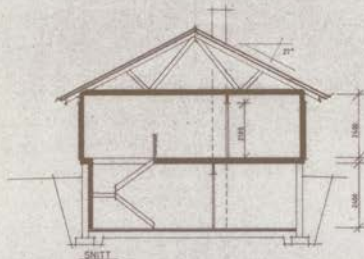
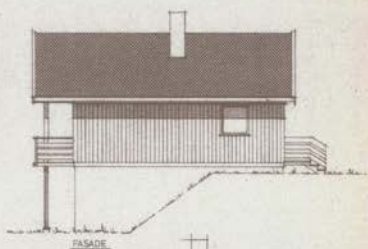
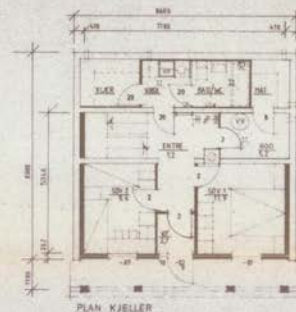
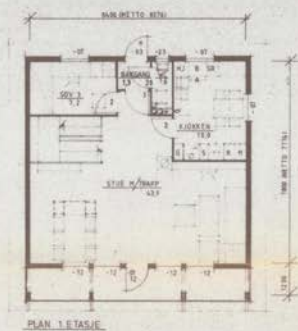
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

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

Tilgjengelighet

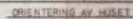
Ikke relevant



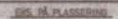
NETTO AREAL	= 65,132
+ SONNEN	= 41,392
	= 106,524
+ FULL 1.000	= 0,280
	= 106,804
- 800	= 5,168
- TRAPP	= 4,177
= 97,459	= 27,112
LEERAREAL	97,459

KARAKTERISTISK AV TYPE 620
ENERGILG PÅ PLAN FOR SKRÅTT TERRENG
PASSER PÅ TOMTER MED HELLING MOT SYD ELLER VEST

BESKRIVELSE
ENERGILG FOR INNTIL 5 PERSONER MED 3 SOVROM
HØYDEINNGANG I SØKKELETASSE. BINNING I 1 ETASJE
OVERBYGGET BALKONG UTEMFOR STUE
HUSET KAN SAMMENBENDES I REKKER
SPORTSBOG LEGGES TIL GARASJE



SUBJECTS ORIENTING IN WEST
 HIG. INHABITANTS WEST SITE 74
 1957



HUSBANKENS REG.NR. 049 - 82

C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z		AA		AB		AC		AD		AE		AF		AG		AH		AI		AJ		AK		AL		AM		AN		AO		AP		AQ		AR		AS		AT		AU		AV		AW		AX		AY		AZ		BA		BB		BC		BD		BE		BF		BG		BH		BI		BJ		BK		BL		BM		BN		BO		BP		BQ		BR		BS		BT		BU		BV		BW		BX		BY		BZ		CA		CB		CC		CD		CE		CF		CG		CH		CI		CJ		CK		CL		CM		CN		CO		CP		CQ		CR		CS		CT		CU		CV		CW		CX		CY		CZ		DA		DB		DC		DD		DE		DF		DG		DH		DI		DJ		DK		DL		DM		DN		DO		DP		DQ		DR		DS		DT		DU		DV		DW		DX		DY		DZ		EA		EB		EC		ED		EE		EF		EG		EH		EI		EJ		EK		EL		EM		EN		EO		EP		EQ		ER		ES		ET		EU		EV		EW		EX		EY		EZ		FA		FB		FC		FD		FE		FF		FG		FH		FI		FJ		FK		FL		FM		FN		FO		FP		FQ		FR		FS		FT		FU		FV		FW		FX		FY		FZ		GA		GB		GC		GD		GE		GF		GG		GH		GI		GJ		GK		GL		GM		GN		GO		GP		GQ		GR		GS		GT		GU		GV		GW		GX		GY		GZ		HA		HB		HC		HD		HE		HF		HG		HH		HI		HJ		HK		HL		HM		HN		HO		HP		HQ		HR		HS		HT		HU		HV		HW		HX		HY		HZ		IA		IB		IC		ID		IE		IF		IG		IH		II		IJ		IK		IL		IM		IN		IO		IP		IQ		IR		IS		IT		IU		IV		IW		IX		IY		IZ		JA		JB		JC		JD		JE		JF		JG		JH		JI		JJ		JK		JL		JM		JN		JO		JP		JQ		JR		JS		JT		JU		JV		JW		JX		JY		JZ		KA		KB		KC		KD		KE		KF		KG		KH		KI		KJ		KK		KL		KM		KN		KO		KP		KQ		KR		KS		KT		KU		KV		KW		KX		KY		KZ		LA		LB		LC		LD		LE		LF		LG		LH		LI		LJ		LK		LL		LM		LN		LO		LP		LQ		LR		LS		LT		LU		LV		LW		LX		LY		LZ		MA		MB		MC		MD		ME		MF		MG		MH		MI		MJ		MK		ML		MN		MO		MP		MQ		MR		MS		MT		MU		MV		MW		MX		MY		MZ		NA		NB		NC		ND		NE		NF		NG		NH		NI		NJ		NK		NL		NM		NN		NO		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV		NW		NX		NY		NZ		OA		OB		OC		OD		OE		OF		OG		OH		OI		OJ		OK		OL		OM		ON		OO		OP		OQ		OR		OS		OT		OU		OV		OW		OX		OY		OZ		PA		PB		PC		PD		PE		PF		PG		PH		PI		PJ		PK		PL		PM		PN		PO		PP		PQ		PR		PS		PT		PU		PV		PW		PX		PY		PZ		QA		QB		QC		QD		QE		QF		QG		QH		QI		QJ		QK		QL		QM		QN		QO		QP		QQ		QR		QS		QT		QU		QV		QW		QX		QY		QZ		RA		RB		RC		RD		RE		RF		RG		RH		RI		RJ		RK		RL		RM		RN		RO		RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV		RW		RX		RY		RZ		SA		SB		SC		SD		SE		SF		SG		SH		SI		SJ		SK		SL		SM		SN		SO		SP		SQ		SR		SS		ST		SU		SV		SW		SX		SY		SZ		TA		TB		TC		TD		TE		TF		TG		TH		TI		TJ		TK		TL		TM		TN		TO		TP		TQ		TR		TS		TT		TU		TV		TW		TX		TY		TZ		UA		UB		UC		UD		UE		UF		UG		UH		UI		UJ		UK		UL		UM		UN		UO		UP		UQ		UR		US		UT		UU		UV		UW		UX		UY		UZ		VA		VB		VC		VD		VE		VF		VG		VH		VI		VJ		VK		VL		VM		VN		VO		VP		VQ		VR		VS		VT		VU		VV		VW		VX		VY		VZ		WA		WB		WC		WD		WE		WF		WG		WH		WI		WJ		WK		WL		WM		WN		WO		WP		WQ		WR		WS		WT		WU		WV		WW		WX		WY		WZ		XA		XB		XC		XD		XE		XF		XG		XH		XI		XJ		XK		XL		XM		XN		XO		XP		XQ		XR		XS		XT		XU		XV		XW		XX		XY		XZ		YA		YB		YC		YD		YE		YF		YG		YH		YI		YJ		YK		YL		YM		YN		YO		YP		YQ		YR		YS		YT		YU		YV		YW		YX		YZ		ZA		ZB		ZC		ZD		ZE		ZF		ZG		ZH		ZI		ZJ		ZK		ZL		ZM		ZN		ZO		ZP		ZQ		ZR		ZS		ZT		ZU		ZV		ZW		ZX		ZY		ZZ	
C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z		AA		AB		AC		AD		AE		AF		AG		AH		AI		AJ		AK		AL		AM		AN		AO		AP		AQ		AR		AS		AT		AU		AV		AW		AX		AY		AZ		BA		BB		BC		BD		BE		BF		BG		BH		BI		BJ		BK		BL		BM		BN		BO		BP		BQ		BR		BS		BT		BU		BV		BW		BX		BY		BZ		CA		CB		CC		CD		CE		CF		CG		CH		CI		CJ		CK		CL		CM		CN		CO		CP		CQ		CR		CS		CT		CU		CV		CW		CX		CY		CZ		DA		DB		DC		DD		DE		DF		DG		DH		DI		DJ		DK		DL		DM		DN		DO		DP		DQ		DR		DS		DT		DU		DV		DW		DX		DY		DZ		EA		EB		EC		ED		EE		EF		EG		EH		EI		EJ		EK		EL		EM		EN		EO		EP		EQ		ER		ES		ET		EU		EV		EW		EX		EY		EZ		FA		FB		FC		FD		FE		FF		FG		FH		FI		FJ		FK		FL		FM		FN		FO		FP		FQ		FR		FS		FT		FU		FV		FW		FX		FY		FZ		GA		GB		GC		GD		GE		GF		GG		GH		GI		GJ		GK		GL		GM		GN		GO		GP		GQ		GR		GS		GT		GU		GV		GW		GX		GY		GZ		HA		HB		HC		HD		HE		HF		HG		HH		HI		HJ		HK		HL		HM		HN		HO		HP		HQ		HR		HS		HT		HU		HV		HW		HX		HY		HZ		IA		IB		IC		ID		IE		IF		IG		IH		II		IJ		IK		IL		IM		IN		IO		IP		IQ		IR		IS		IT		IU		IV		IW		IX		IY		IZ		JA		JB		JC		JD		JE		JF		JG		JH		JI		JJ		JK		JL		JM		JN		JO		JP		JQ		JR		JS		JT		JU		JV		JW		JX		JY		JZ		KA		KB		KC		KD		KE		KF		KG		KH		KI		KJ		KK		KL		KM		KN		KO		KP		KQ		KR		KS		KT		KU		KV		KW		KX		KY		KZ		LA		LB		LC		LD		LE		LF		LG		LH		LI		LJ		LK		LL		LM		LN		LO		LP		LQ		LR		LS		LT		LU		LV		LW		LX		LY		LZ		MA		MB		MC		MD		ME		MF		MG		MH		MI		MJ		MK		ML		MN		MO		MP		MQ		MR		MS		MT		MU		MV		MW		MX		MY		MZ		NA		NB		NC		ND		NE		NF		NG		NH		NI		NJ		NK		NL		NM		NN		NO		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV		NW		NX		NY		NZ		OA		OB		OC		OD		OE		OF		OG		OH		OI		OJ		OK		OL		OM		ON		OO		OP		OQ		OR		OS		OT		OU		OV		OW		OX		OY		OZ		PA		PB		PC		PD		PE		PF		PG		PH		PI		PJ		PK		PL		PM		PN		PO		PP		PQ		PR		PS		PT		PU		PV		PW		PX		PY		PZ		QA		QB		QC		QD		QE		QF		QG		QH		QI		QJ		QK		QL		QM		QN		QO		QP		QQ		QR		QS		QT		QU		QV		QW		QX		QY		QZ		RA		RB		RC		RD		RE		RF		RG		RH		RI		RJ		RK		RL		RM		RN		RO		RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV		RW		RX		RY		RZ		SA		SB		SC		SD		SE		SF		SG		SH		SI		SJ		SK		SL		SM		SN		SO		SP		SQ		SR		SS		ST		SU		SV		SW		SX		SY		SZ		TA		TB		TC		TD		TE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/245/29/29/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

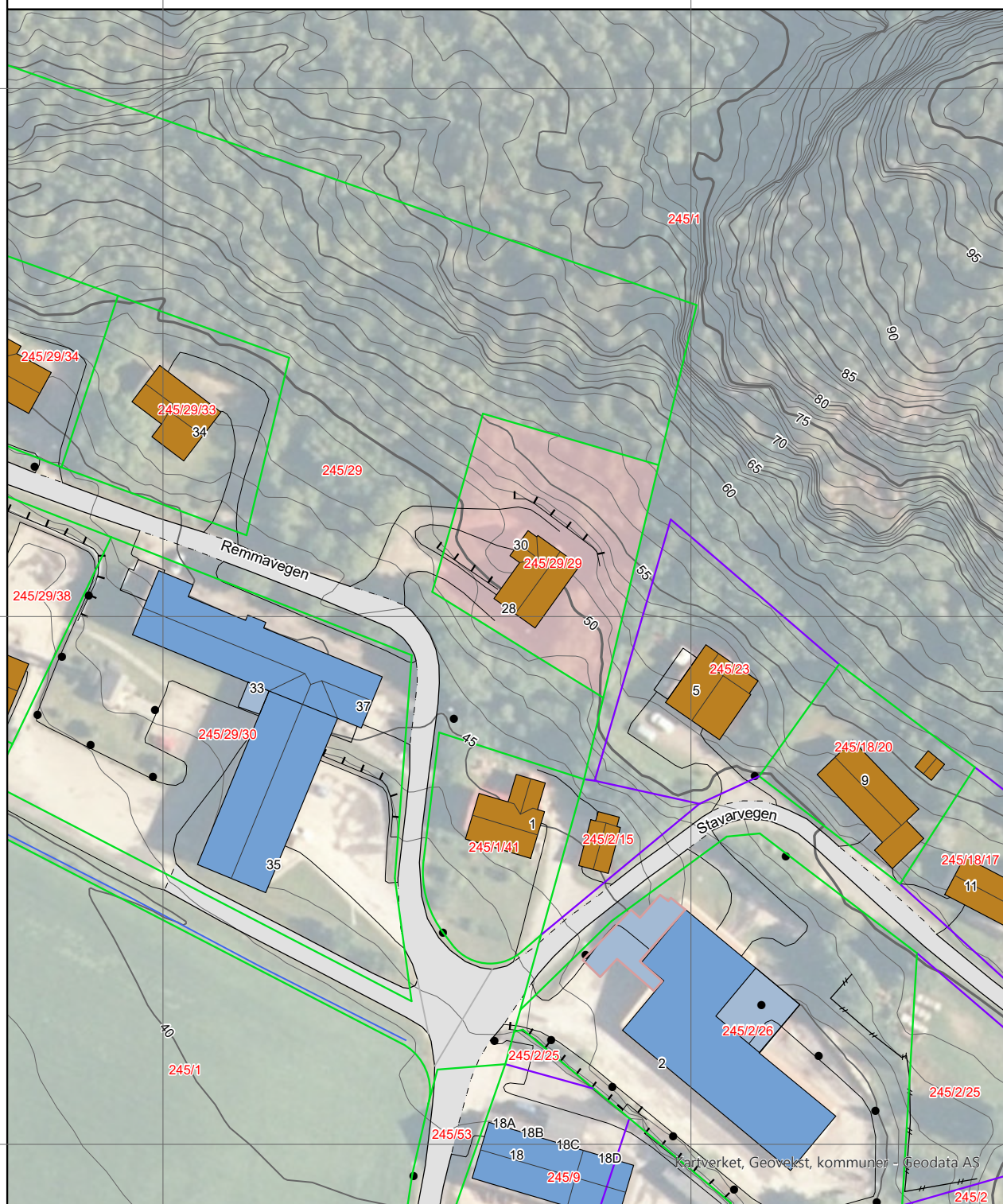
..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2024



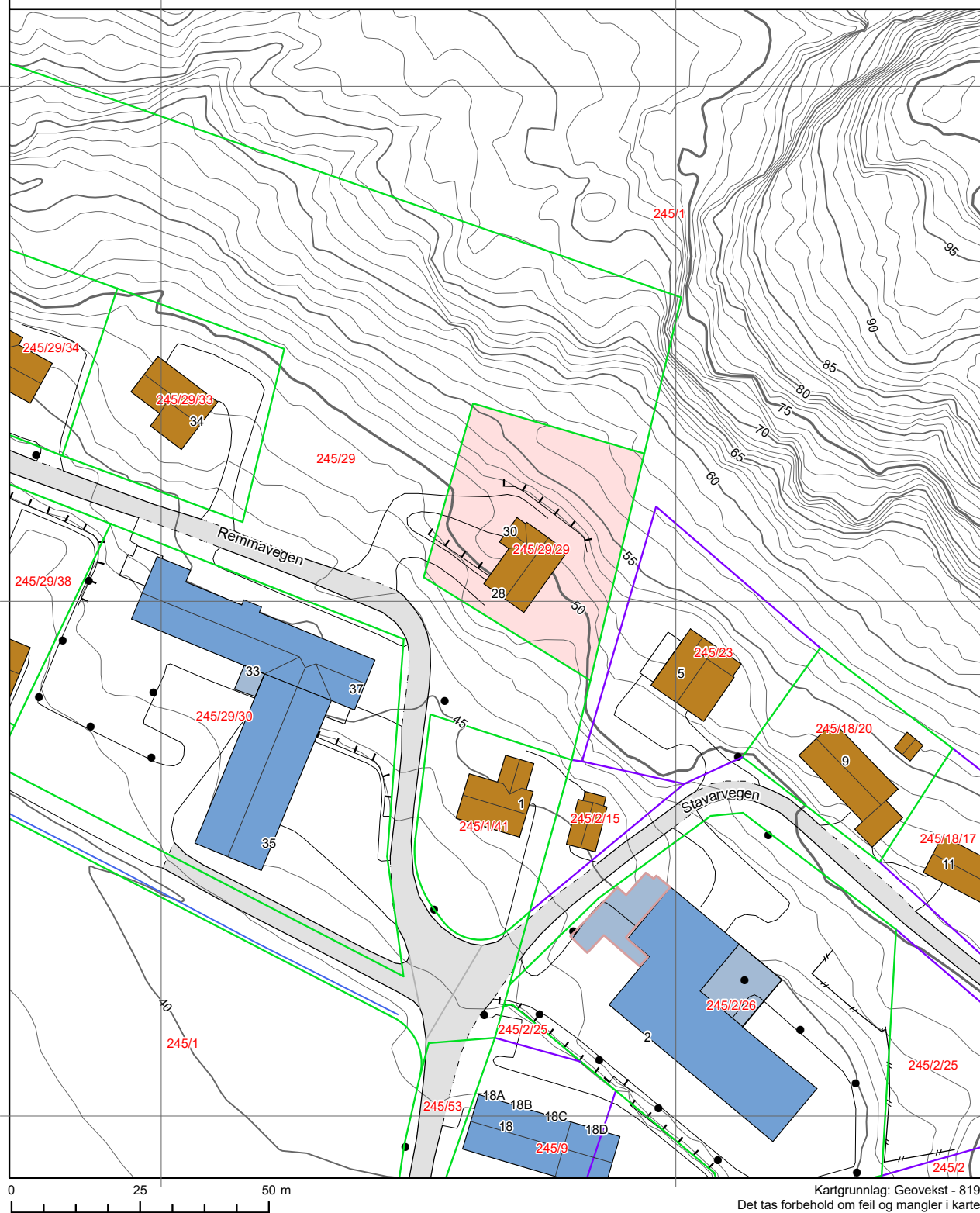
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/245/29/29/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 16.2.2024



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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
DUN SENTRUM, FOSNES KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innefor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres.

§ 2

Område for boliger.

Utnyttingsgraden skal være 0,1 for det regulerte boligarealet.

§ 3

Område for offentlig bebyggelse, alders- og sykeheim og eldreboliger.

Det kan ikke oppføres permanent utelager. Alders- og sykeheim og eldreboliger skal plasseres som vist på reguleringsplanen.

§ 4

Område for forretnings- og lagervirksomhet.

Hver bedrift skal på egen grunn ha plass for parkering, samt av- og pålessing nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende.

§ 5

Fellesbestemmelser.

- a.) Bygningene kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak.
Takhellingen skal være i området 22 - 30°.
- b.) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding legge vekt på at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Farge på husene skal godkjennes av bygningsrådet.
- c.) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.
- d.) Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Dersom bygningsrådet finner å kunne godkjenne innhegning, skal gjerdene utføres ensartet i samme strøk og utføres av tremateriale.
Det må tilstrebes at evt. innhegning blir utført med lav beplantning som kan inngå som en del av hagen, istedet for bruk av gjerde.

- e.) De viste gater/veger skal bygges etter lengde- og tverrprofiler som teknisk sjef bestemmer.
- f.) Det tillates ikke flere avkjørsler til fylkesvegene 482 og 483 og samlevegen mellom F.v 482 og alders- og sykeheimen enn det som er vist på planen.
- g.) Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- h.) Innen frisiktarealet i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegarmers nivå.
- i.) Det forutsettes for gjennomføringen av denne planen at det gamle meieriet ved krysset F.v. 482 - samleveg rives.
- j.) Når disse bestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med bestemmelsene.
- k.) Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fosnes kommune.

Mai 1981
AJ/amj

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 245, Bruksnr 29, Festenr 29	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	501 Faksdal-Dun-Hov
Veiadresse:	Remmavegen 28, gatenr 48032	Valgkrets:	11 Jøa
	7856 Jøa	Kirkesogn:	9110201 Fosnes
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Remmavegen 30, gatenr 48032		
	7856 Jøa		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trollbu	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.11.1982	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 427,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/245/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5007/245/29/28	0,0
			Mottaker	5007/245/29/29	0,0
			Mottaker	5007/245/29/30	0,0
			Mottaker	5007/245/29/32	0,0
			Mottaker	5007/245/29/33	0,0
			Mottaker	5007/245/29/34	0,0
			Mottaker	5007/245/29/36	0,0
			Mottaker	5007/245/29/38	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/245/29	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5007/245/29/28	0,0
			Mottaker	5007/245/29/29	0,0
			Mottaker	5007/245/29/30	0,0
			Mottaker	5007/245/29/32	0,0
			Mottaker	5007/245/29/33	0,0
			Mottaker	5007/245/29/34	0,0
			Mottaker	5007/245/29/36	0,0
			Mottaker	5007/245/29/38	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.05.2008	Avgiver	5007/245/29/29	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2011			
Kartforretning	Forretning:	09.05.2008	Berørt	5007/245/1	0,0
	Matrikkelført:	12.05.2011	Berørt	5007/245/29	0,0
			Berørt	5007/245/29/29	0,0
Jordskifte	Forretning:		Mottaker	1748/44/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1748/45/1/3	0,0
			Mottaker	1748/45/1/14	0,0
			Mottaker	5007/241/1	0,0
			Mottaker	5007/241/14	0,0
			Mottaker	5007/243/1	0,0
			Mottaker	5007/243/4	0,0
			Mottaker	5007/243/5	0,0
			Mottaker	5007/243/12	0,0
			Mottaker	5007/244/1	0,0
			Mottaker	5007/244/2	0,0
			Mottaker	5007/245/1	0,0
			Mottaker	5007/245/1/38	0,0
			Mottaker	5007/245/1/39	0,0
			Mottaker	5007/245/2	0,0
			Mottaker	5007/245/2/9	0,0
			Mottaker	5007/245/4	0,0
			Mottaker	5007/245/6	0,0
			Mottaker	5007/245/7	0,0
			Mottaker	5007/245/8	0,0
			Mottaker	5007/245/9	0,0
			Mottaker	5007/245/10	0,0
			Mottaker	5007/245/11	0,0
			Mottaker	5007/245/17	0,0
			Mottaker	5007/245/18	0,0
			Mottaker	5007/245/29	0,0
			Mottaker	5007/245/29/29	0,0
			Mottaker	5007/245/33	0,0
			Mottaker	5007/246/1	0,0
			Mottaker	5007/246/11	0,0
			Mottaker	5007/251/1	0,0
			Mottaker	5007/253/2	0,0
			Mottaker	5007/253/12	0,0
			Mottaker	5007/278/1	0,0
			Mottaker	5048/45/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Remmavegen 30	U0101	Bolig	87,0	Kjøkken	3	1	1
Remmavegen 30	H0101	Bolig	97,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	28.08.1984
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.11.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	10969859			Antall etasjer:	2

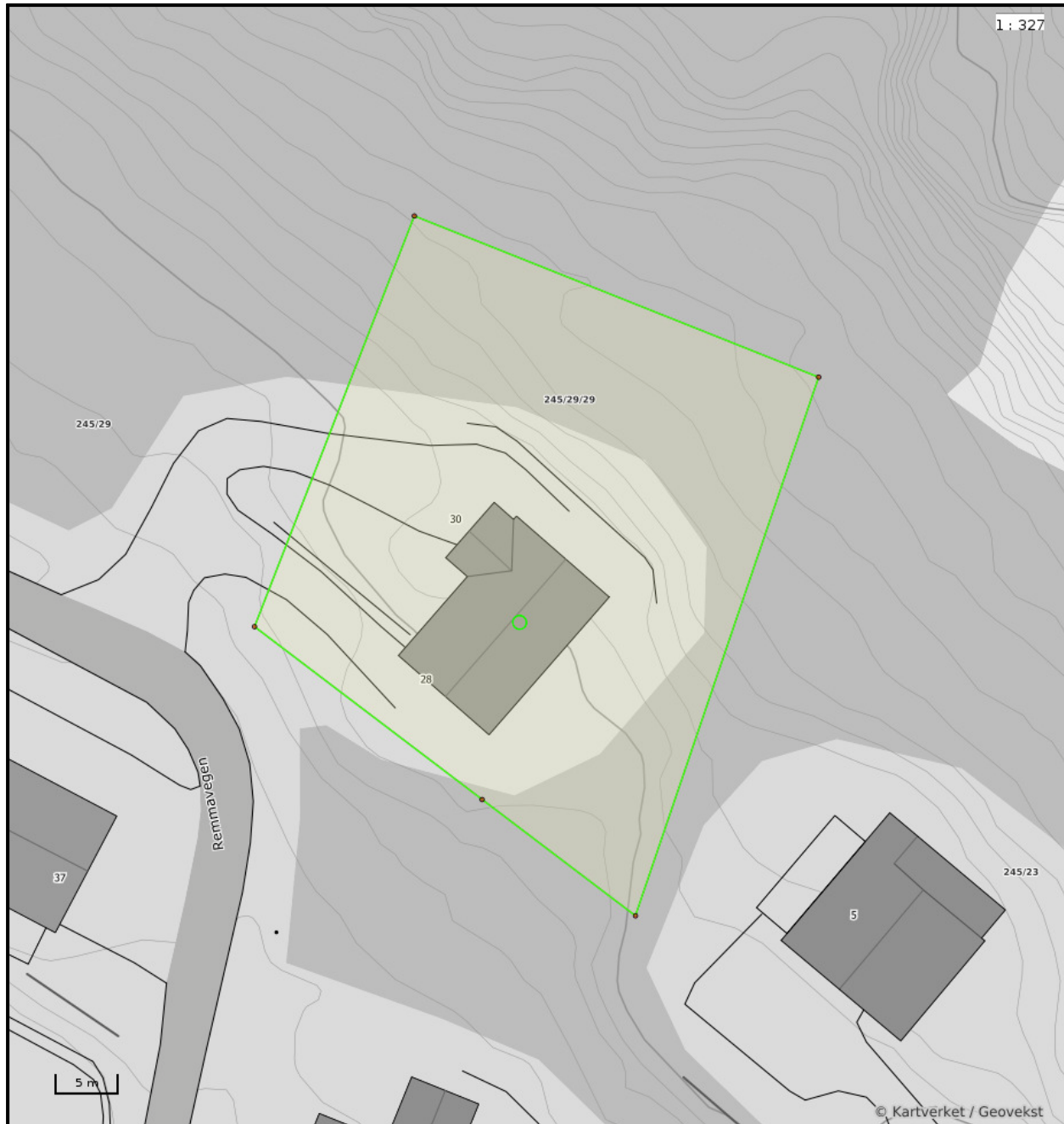
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		87,0		87,0				
H01	1		97,0		97,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

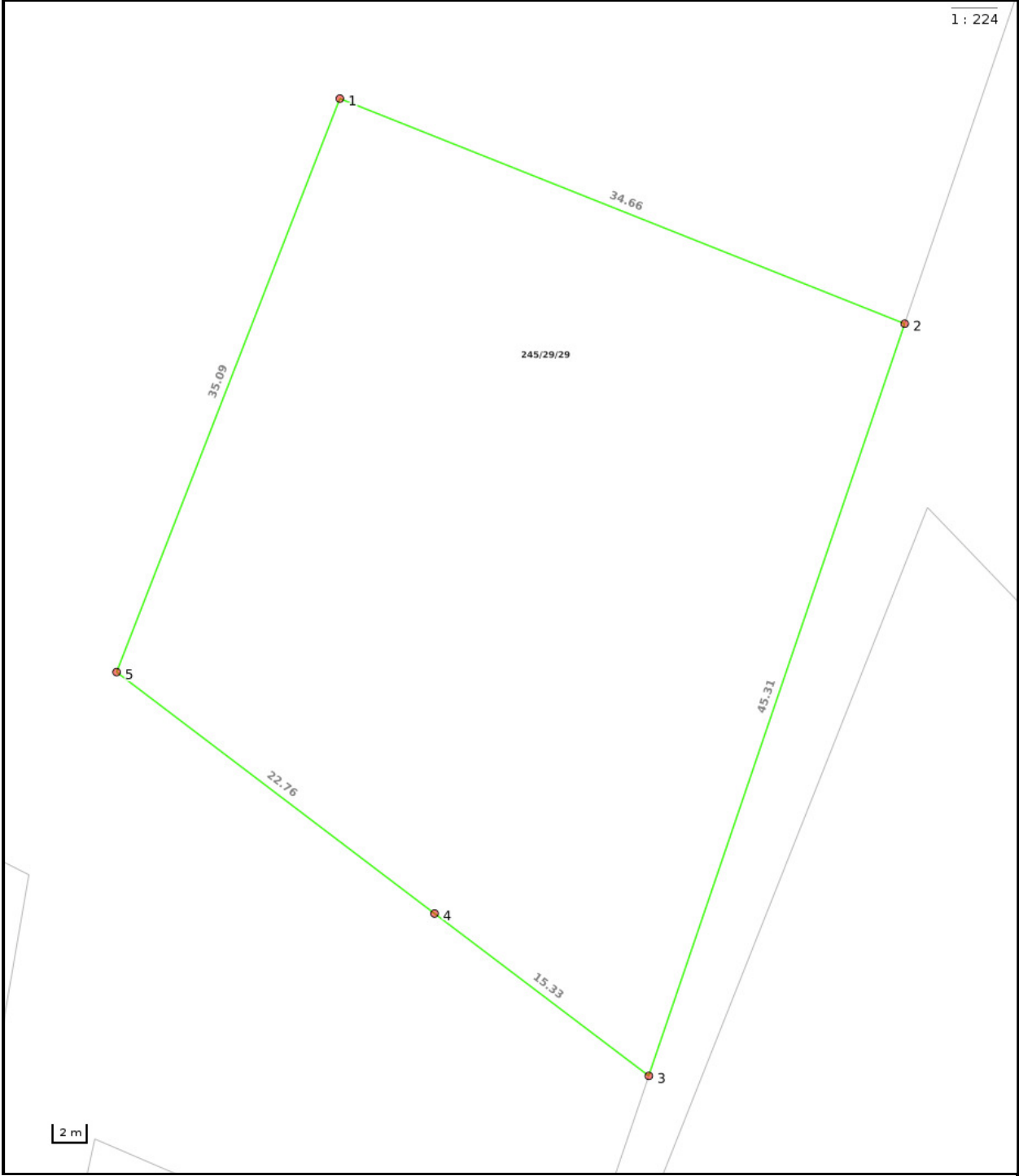
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater

Areal: 1 427,10m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 172 538,42	608 160,60	34,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 172 528,69	608 193,87	45,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 172 484,61	608 183,40	15,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 172 492,67	608 170,36	22,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 172 504,66	608 151,02	35,09m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

DAGBOKFØRT

14. NOV 84 09563

SORENSKRIVEREN I
NAMDALFestekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Fosnes Kommune, 7015 Seierstad	

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Fosnes Kommune, 7015 Seierstad	

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
45	19	Fosnes

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. fester	Areal
45	19	40	1000 m ²

i samsvar med 2) –

☐	kartforretning/målebrev, datert
☐	attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Bolighus

og overtas av festeren 2) –

☐	med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
☐	med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
☐	med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr	Dato
pr. år, forskuddsvis, hel-/halvårlig, første gang	
beregnet etter	Kr
% p.a. av tomteverdien	

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

Hver av partene kan kreve regulering etter 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) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder.

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

77 år fra 1. oktober 1984.

regnet fra –

Dato

1. oktober 1984.

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tom-
 x tens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig
 etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om
 tomtefeste, § 11.

☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene
 etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift
 foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

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

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle
 festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

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

§ 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/
 lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over
 tomt, gjerde og trær.



1) Sett kryss ☒ ved det alternativ som gjelder
 2) Stryk det som ikke passer

57

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

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.

58

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

Fosnes kommune

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

59

TVISTER etc.

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

Det er 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.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato
<i>Seiersted den 25.10.84</i>
Bortfester
 Arne Skomsvold Ordfører Fosnes kommune

Sted og dato
<i>Seiersted den 25.10.84</i>
Fester
 Arne Skomsvold Ordfører Fosnes kommune



Rett kopi bekreftes:





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 245 Bruksnr.: 29 Festenr.: 29

Adresse: Remmavegen 28, 7856 JØA

Referanse: 1706240021

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER.

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Remmavegen 28-30
7856 JØA**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad**Oppdragsnummer:** 1706240021**Telefon:** 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

04.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre