



aktiv.

Ganesvegen 148, 7810 NAMSØS

**Vemundvik - Hytte med 2 soverom
og flott utsikt. Renoveringsobjekt.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 250000,-
Omkostn.: Kr 7 490,-
Total ink omk.: Kr 257 490,-
Selger: Eva Marit Buner
Bjørn Buner

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA: 34 m²
Tomtstr.: 306.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. 2/2
Oppdragsnr.: 1706230159

Vemundvik - Hytte med 2 soverom og flott utsikt. Renoveringsobjekt.

Hytta har fin beliggenhet med utsikt over fjorden. Her har man nærhet til sjøen og meget gode lys og solforhold.

Hytta ligger ca. 25 m fra vei. Avstand til Namsos sentrum er ca. 12 km.

Hytta har enkel standard og har behov for renovering.

Innhold: Stue/kjøkken, to soverom og do. I tillegg en frittstående bo.

Velkommen på visning!



Innhold

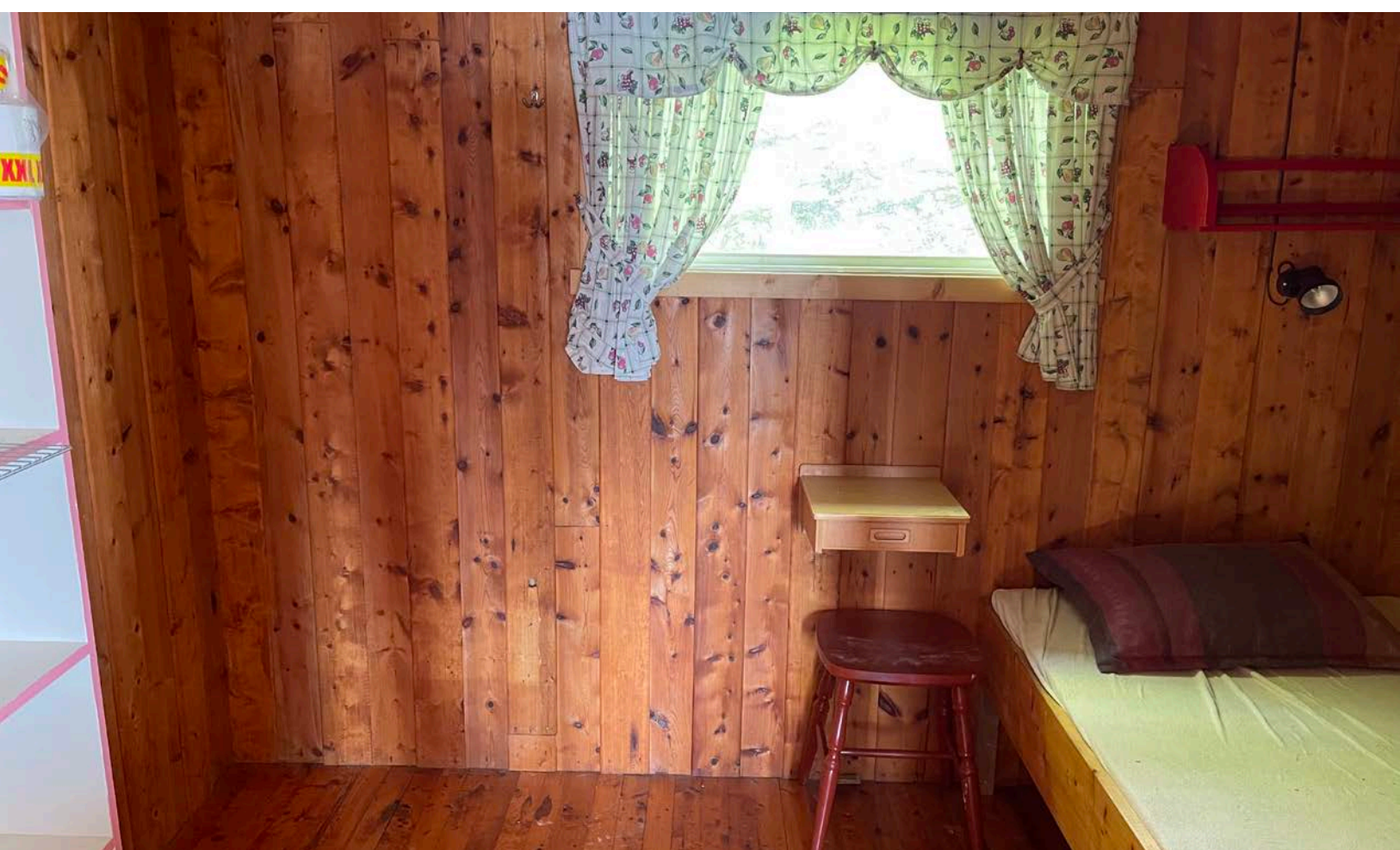
Nøkkelinformasjon	2
Bilder	4
Om eiendommen	10
Nabolagsprofil	22
Boligsalgsrapport	25
Egenerklæring	27
Andre vedlegg	33
Budskjema	48





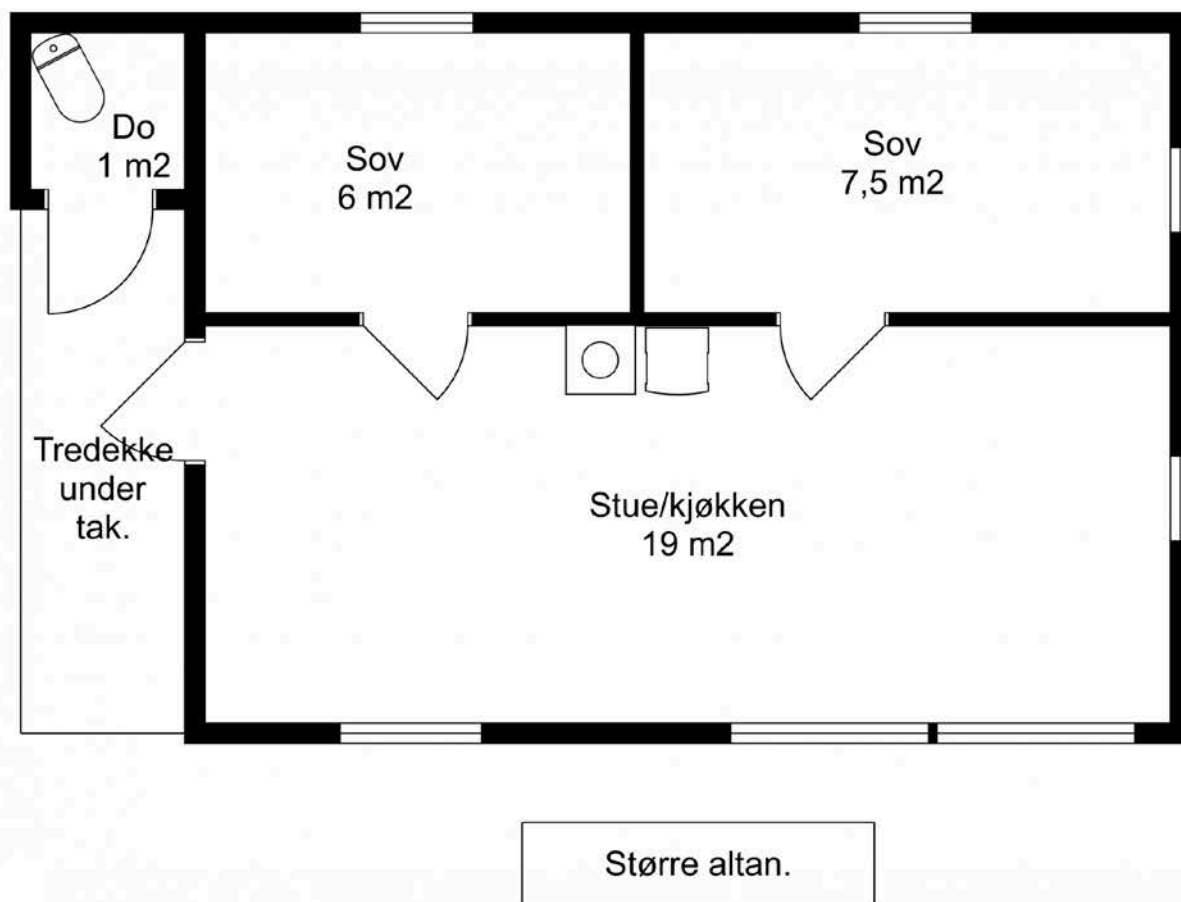






Ganesvegen 148

1. Etasje



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA: 34 m²

Arealbeskrivelse

Hytte

Bruksareal

1. etasje: 34 kvm Stue/kjøkken, to soverom og do.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

306.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Iht. matrikkelrapport fra kommunen er det ca. 306 kvm festet tomt. Naturtomt.

Grunneier: Håvard Christian Hagen

Festeavgift kr 4 375,- pr år. (2023)

Regulering av festeavgift: Konsumprisindeks hvert år

Neste regulering av festeavgiften: 2024

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakten utløp i 1981. Det ble i 2021 tinglyst tilleggsavtale hvor regulering av festeavgiften og nytt tomteareal ble oppgitt. Festetiden løper til oppsigelse ut fra at tillegget ikke har tidsbegrensning. I følge tinglyst tilleggsavtale til utgått festekontrakt reguleres festeavgiften i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Se vedlagte festekontrakt / tilleggsavtale.

Det foreligger kun tinglyst oppmåling fra 1957 og ingen endring er tinglyst ut fra endringer i tinglyst tillegg til festekontrakt i 2021. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Fin beliggenhet med utsikt over fjorden. Gode lys og solforhold. Avstand til Namsos sentrum er ca. 12 km

Adkomst

Hytta ligger ca. 25 m fra vei i skrå helling. Sti opp til hytta.

Bebyggelsen

Spredt fritidsbebyggelse / bolighus.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Byggemåte

Fundamenter som impregnerte trestolper i framkant, trolig satt på fastgrunn i bakkant. Sig på søyler på løsmasser i front har medfør betydelige skjevheter på bygget generelt selv om det har vært forsøk på oppretting for noen år siden. Skjevheter på gulvet i hele husets bredde ca 6,5 cm.

Større altan nedenfor med samme tendens med betydelig svikt på understøttelse og delvis manglende rekkverk.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Mulig litt isolert på to vegger i forbindelse med skiftning av bordkledning. Bakside påsatt metallplater som fasade for å hindre skade på vegg da det forekommer at det raser is fra høgt bratt berg. Kledninga delvis med mye slitasje og utsatt for skade grunnet stedvis i kontakt med terreng.

Grunnet sviktende understøttelse også skjevhet på vegger. Skiftet kledning med bra stand bortsett fra slitte overflater.

Takkonstruksjon med saltaks fasong trolig som uisolert iht opplysninger med takteking metallplater. Takrenner en side.

Taket med betydelige skjevheter og takteking med rust.

Vinduer som eldre kittet bortsett fra to større isolerte på stue. Kittet vinduer med en del slitasje og glass på et i stue med sprekker mulig på grunn av setninger i konstruksjonen.

Informasjon er hente fra Tilstandsvurdering utført av Takst-Forum Trøndelag. Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport som tilfredsstiller ny forskrift til avhendingsloven. Kun en Tilstandsvurdering fra takstmann. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

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

Punkt 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Alt på hytta er utført av ufaglært.

Innhold

1.etasje: Stue/kjøkken, to soverom og do.

I tillegg kommer frittstående bod.

Standard

Grunnet byggets tilstand og utrustning synes det ikke formålstjenlig å benytte skjema som er vanlig ved tilstandsvurdering på boliger iht dagens krav/forskrift for å sikre en trygg bolighandel.

Gir derfor en generell beskrivelse av en fritidsbolig som opplyses bygd i 1957.

Som innvendige overflater er gulvene som tregulv, ellers panel på alt.

Ikke med innlagt vann eller strøm.

Oppvarming av vedovn ca 10 år.

Med en stekeovn med tre bluss for gass. Kjøleskap noe eldre.

Fundamenter som impregnerte trestolper i framkant, trolig satt på fastgrunn i bakkant.

Sig på søyler på løsmasser i front har medfør betydelige skjevheter på bygget generelt selv om det har vært forsøk på oppretting for noen år siden. Skjevheter på gulvet i hele husets bredde ca 6,5 cm.

Større altan nedenfor med samme tendens med betydelig svikt på understøttelse og delvis manglende rekkverk.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Mulig litt isolert på to vegger i forbindelse med skiftning av bordkledning. Bakside påsatt metallplater som fasade for å hindre skade på vegg da det forekommer at det raser is fra høgt bratt berg.

Kledninga delvis med mye slitasje og utsatt for skade grunnet stedvis i kontakt med terreng.

Grunnet sviktende understøttelse også skjevhet på vegger. Skiftet kledning med bra stand bortsett fra slitte overflater.

Takkonstruksjon med saltaks fasong trolig som uisolert iht opplysninger med takteking metallplater. Takrenner en side.

Taket med betydelige skjevheter og takteking med rust.

Vinduer som eldre kittet bortsett fra to større isolerte på stue. Kittet vinduer med en del slitasje og glass på et i stue med sprekker mulig på grunn av setninger i konstruksjonen.

Det opplyses være mulighet for tilkobling av vann og avløp med nabo ved betaling av andel.

Om det ønskes en fritidsbolig med bra stand synes bygging av nytt å være mest fornuftig. Blir ikke bra før det blir stabil fundamentering.

Informasjon er hente fra Tilstandsvurdering utført av Takst-Forum Trøndelag.

Innbo og løsøre

12V elektrisk anlegg med . Anleggets tilstand/kapasitet og funksjon er ikke testet.

Hytta selges med det som er i hytta under visning og vil ikke bli ryddet og rengjort.

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

Parkering

Selger har parkert nede ved vei utenfor tomten. Det foreligger ingen avtale med grunneier vedr parkering.

Diverse

Boligen vil ikke bli rengjort og ryddet til overtakelsen. Det er kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger ingen tegninger av hytta i kommunens arkiv. Opplyst av Namsos kommune.

Det er ikke utarbeidet Tilstandsrapport som tilfredsstiller ny forskrift til avhendingsloven. Kun en Tilstandsvurdering fra takstmann.

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

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra Tilstandsvurdering. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Vedovn.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

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

Tilsyn hvert 4. år. Feiing fritidsbolig hvert 2. år, neste gang 2023. (med forbehold om endringer)

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. Frittstående bygninger, dvs. eneboliger under 50 kvm er unntatt.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 2 993 (år 2023)

Kommunale avgifter år 2023

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på 3 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 1 214

Eiendomsskatt år 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 48 315

Formuesverdi sekundær år 2021

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2, festenummer 8 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:

5007/2/2/8:

08.02.1957 - Dokumentnr: 413 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 25 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 40

FRA 010156

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 4 000

08.02.1957 - Dokumentnr: 413 - Urådighet

Gjelder feste

KAN IKKE OVERDRAS/FREMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

08.02.1957 - Dokumentnr: 413 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5007 Gnr:2 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 145713 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:2 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1449483 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:2 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

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 rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Ingen vann og avløp. Kommunal vei nedenfor hytta.

På generelt grunnlagt skal det alltid søkes om utslippstillatelse når en eiendom har innlagt vann. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er søkt om utslippstillatelse for denne eiendommen. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Namsos kommune, vedtatt 25.11.2010 og 27.11.2011

Adgang til utleie

Festekontrakt opplyser om at framleie ikke er tillatt uten grunneiers samtykke.

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 overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

6 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 250 000,00))

7 490,- (Omkostninger totalt)

257 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 7 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag kr. 30.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5.000,- oppgjørshonorar kr 4.750,-, markedsplan kr 12.900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.250,-, kommunale opplysninger kr. 5.200,- og visninger kr 1.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 15.257,-. Utleggene omfatter tilstandsvurdering, foto, tinglyste rettigheter og sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket inntil 25.000,- for utført arbeid. Dokumenterte utlegg kommer i tillegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, avdeling Namsos, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

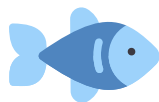
Salgsoppgavedato

16.04.2024

Ganesvegen 148

Avstand til sjø

33 m



Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	20 min 🚗
🚋 Sørenget Linje 665, 782	19 min 🚶 1.5 km
🚋 Alhus Linje 665, 782	3 min 🚗 2.1 km

Avstand til byer

Namsos	15 min 🚗
Steinkjer	1 t 23 min 🚗
Trondheim	3 t 12 min 🚗

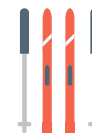
Ladepunkt for el-bil

🚗 Namsos Storsenter	13 min 🚗
🚗 Kaia, Namsos	14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.4 km
- 74 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Namsos Ridesenter	12 min 🚗
-------------------	----------

Sport

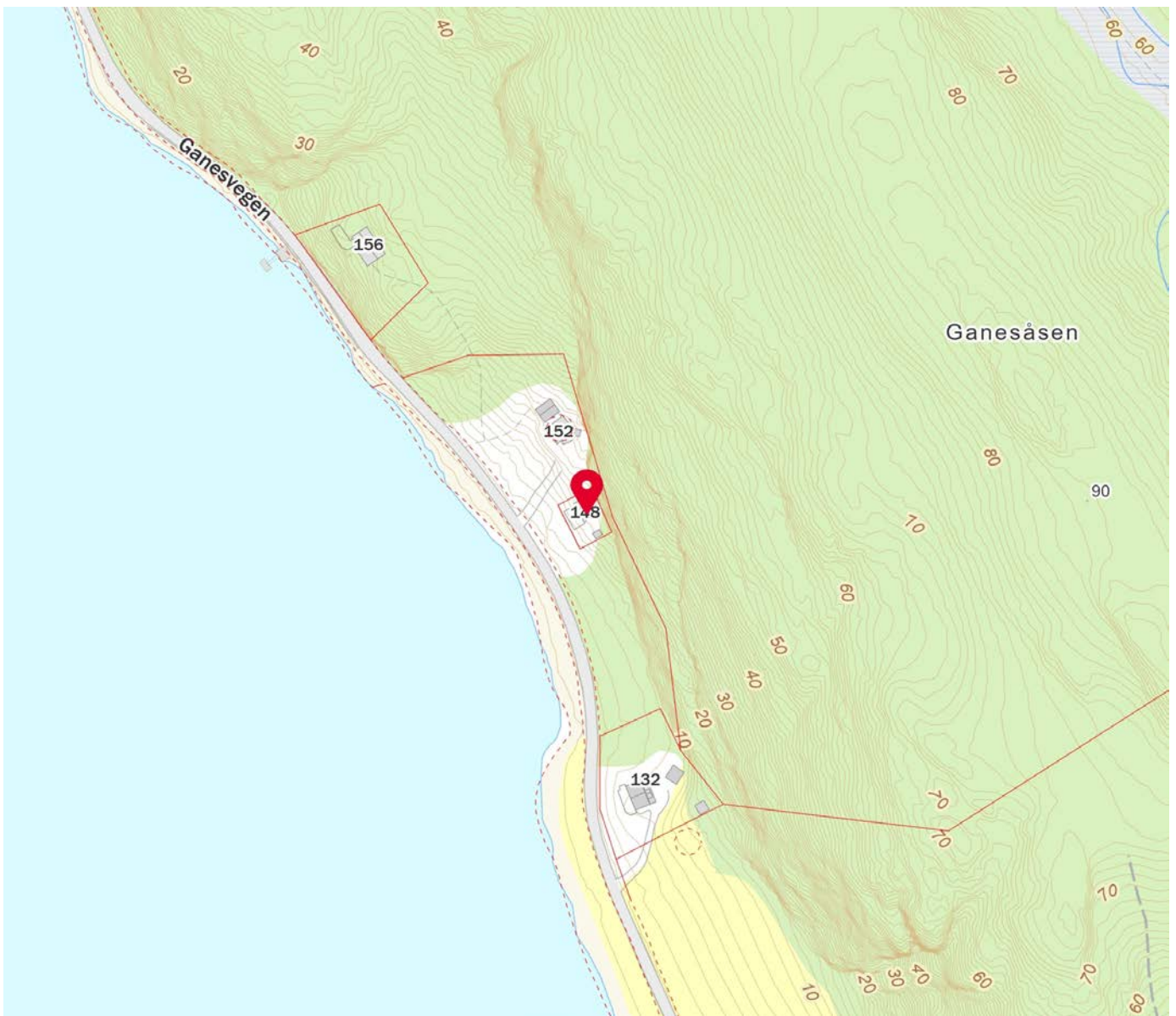
⚽ Sørenget skole Aktivitetshall, ballspill	20 min 🚶 1.6 km
⚽ Bråten balløkke Ballspill	12 min 🚗 10.7 km
🏊 Care Namsos	16 min 🚗
🏊 Træn Namsos	17 min 🚗

Dagligvare

Rema 1000 Rock City	13 min 🚗
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11.7 km
Coop Extra Verftsgata	14 min 🚗

Varer/Tjenester

📦 Namsos Storsenter	14 min 🚗
🏪 Apotek 1 Rock City	13 min 🚗
🌿 Namsos Vinmonopol	13 min 🚗



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 2023

Vedlegg

Aktiv Eiendomsmegling as
v. Torleif Sommerseth.

Steinkjer, 26. mai 2023

Tilstandsvurdering.

Vurderinga gjelder Ganesvegen 148 Gnr. 2 Bnr. 2 Fnr: 8 7810 Namsos.

Befaring på eiendommen sammen med Bjørn Buner den, 15.05.2023.

Eiendommen som mye skrånet festet tomt på 306,9 m2 med utsikt til sjøen.

Grunnet byggets tilstand og utrustning synes det ikke formålstjenlig å benytte skjema som er vanlig ved tilstandsvurdering på boliger iht dagens krav/forskrift for å sikre en trygg bolighandel.

Gir derfor en generell beskrivelse av en fritidsbolig som opplyses bygd i 1957.

Boligen på 34 m2 BRA/P-rom med planløsning som: Stue/kjøkken, to soverom og do.
Som innvendige overflater er gulvene som tregulv, ellers panel på alt.

Ikke med innlagt vann eller strøm.

Medfølger solcellepanel med batteri.

Oppvarming av vedovn ca 10 år.

Med en stekeovn med tre bluss for gass. Kjøleskap noe eldre.

Fundamenter som impregnerte trestolper i framkant, trolig satt på fastgrunn i bakkant. Sig på søyler på løsmasser i front har medfør betydelige skjevheter på bygget generelt selv om det har vært forsøk på oppretting for noen år siden. Skjevheter på gulvet i hele husets bredde ca 6,5 cm.

Større altan nedenfor med samme tendens med betydelig svikt på understøttelse og delvis manglende rekkverk.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Mulig litt isolert på to vegger i forbindelse med skiftning av bordkledning.
Bakside påsatt metallplater som fasade for å hindre skade på vegg da det forekommer at det raser is fra høgt bratt berg.
Kledninga delvis med mye slitasje og utsatt for skade grunnet stedvis i kontakt med terreng. Grunnet sviktende understøttelse også skjevhet på vegger. Skiftet kledning med bra stand bortsett fra slitte overflater.

Takkonstruksjon med saltaks fasong trolig som uisolert iht opplysninger med takteking metallplater. Takrenner en side.

Taket med betydelige skjevheter og takteking med rust.

Vinduer som eldre kittet bortsett fra to større isolerte på stue.
Kittet vinduer med en del slitasje og glass på et i stue med sprekker mulig på grunn av setninger i konstruksjonen.

Det opplyses være mulighet for tilkobling av vann og avløp med nabo ved betaling av andel.

Om det ønskes en fritidsbolig med bra stand synes bygging av nytt å være mest fornuftig.
Blir ikke bra før det blir stabil fundamentering.

Ellers medfølger et uthus av enkel konstruksjon på ca 4m².

Med vennlig hilsen



Takst-Forum Trøndelag as
Sverre Kvaløseter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706230159	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørn Buner	Eva Marit Buner
Gateadresse	
Ganesvegen 148	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7810
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	1999
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	eika
Polise/avtalnr.	6109858

Document reference: 1706230159

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Buner	7dbe7139630392ad13d1220 1081802a07a52caa0	08.06.2023 07:32:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Marit Buner	7dbe7139630392ad13d1220 1081802a07a52caa0	08.06.2023 08:43:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706230159

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

Dagbok nr.
Namdal

413

1957

Stempelmerke kr. 5,-.

8-2

Sørenskriverembete Feste kontrakt.

Underskrevne Esther Duna Hagen, f. den , bort-
fester herved til Erling Gerhardsen, en hyttetomt, beliggende
under min eiendom Strandholmen, gnr. 2 bnr. 2 i Vemundvik
herred.

Tomtens areal er ca. 300 kvm.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 40,- som betales
efterskuddsvis hvert års 31. desember.

Tomtens grense er følgende:

Tomten som er inngjerdet, grenser på tre sider mot beite-
mark, og grensen går fra fjellet i rett linje, ca. 15 meter, mot
alfarvei, går derfra i rett vinkel, ca. 20 meter langs alfarveien
og bryter så i rett vinkel og går ca. 15 meter i rett linje på
nytt op mot fjellet. Her bryter grensen atter og går langs
fjellet i ca. 20 meter til utgangspunktet, tomten danner således
et rektangel på 15 x 20 meter.

Festetiden er 25 år regnet fra 1/1 1956. Festeren er ikke
berettiget til å overdra eller pantsette festeretten uten grunn-
eierens samtykke.

Festeren er forpliktet til å holde tomta forsvarlig inn-
gjerdet.

Festeren har rett til vannintak på grunneierens eiendom
hvor sådant hensiktsmessig kan finnes i utmarken ved "Preke-
stolen", og likeledes gangsti fra hovedveien til tomten.

Festeretten medfører ikke eiendoms eller bruksrett til
den på tomten værende skog, dog skal festeren ha rett til å ta
avfallsved på tomten til brensel.

Til sikkerhet for grunnavgiften har grunneieren rett til
1 ste prioritets pant i de på tomta værende hus.

Fremleie er ikke tillatt uten grunneierens samtykke.

Twist som måtte opstå i anledning av denne kontrakt- eller
skjønn som den medfører, avgjøres med endelig virkning av en
nemnd bestående av tre mann, hvorav sorenskriveren opnemner
nemndas formann, og hver av partene en.

Hvis pristekst blir nødvendig bærer festeren utgiften
hermed, likeså stempel og tinglysning, hvis festeren ønsker
kontrakten tinglyst.

Strandholmen den 30/12-1956.

Esther^{Duna}Hagen (sign.)

Erling Gerhardsen (sign.)

Som bortfester.

Som fester.

Det bevitnes at denne festekontrakt er skrevet under i
vårt nærvær og at begge er myndige.

Strandholmen den 30/12-1956.

E. Hagen (sign.)

K. Buner (sign.)

Bnr. 2 Bnr. 2 Fur. 8 i Namdal
Tomten 8

B
X

TILLEGGSAVTALE

Mellom

Håvard Christian Hagen, pnr som bortfester

Og

Eva Marit Buner, pnr

Bjørn Buner, pnr som festere

Er det inngått tilleggsavtale til festekontrakt for eiendommen gnr 2 bnr 2 fnr 8 i Namsos med dagboknr 1957/413-2/69 tinglyst 8. februar 1957 med slike tilleggsvilkår :

1. Eiendommen er tilpasset bygningene gjennom oppmålingsforretning og matrikkelbrev datert 3. juni 2019 slik at det er kommet endring til arealet slik det fremgår av den opprinnelige festeavtalen.
2. Festeavgiften er etter endringen omforent til NOK 4000 pr år. Festeavgiften kan reguleres etter endringen i konsumprisindeksen hvert år.
3. Grunneier samtykker til overdragelse av festeretten fra Erling Gerhardsen til Eva Marit Buner og Bjørn Buner.

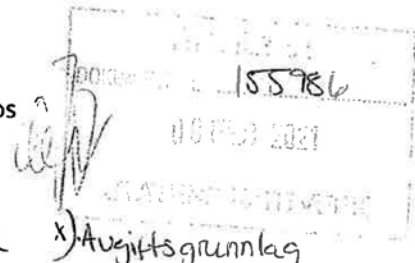
Namsos, 3. november 2020


Bjørn Buner


Eva Marit Buner


Håvard Christian Hagen


Signaturene bevitnes : Advokat Stein Aage Sørvig, pb 500, 7801 Namsos





NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 12.05.23

Gnr.:	2	Bnr.:	2	Fnr.:	8	Snr.:
-------	----------	-------	----------	-------	----------	-------

Adresse: **Ganesvegen 148, 7810 NAMSOS**

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

Tilsyn hvert 4. år. Feiing fritidsbolig hvert 2. år, neste gang 2023.
(med forbehold om endringer)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 2, Bruksnr 2, Festenr 8	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	302 Sørenget
Veiadresse:	Ganesvegen 148, gatenr 3100	Valgkrets:	4 Sørenget
	7810 Namsos	Kirkesogn:	9110103 Vemundvik
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.01.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	306,9 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/2/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5007/2/2/5	0,0
			Mottaker	5007/2/2/6	0,0
			Mottaker	5007/2/2/7	0,0
			Mottaker	5007/2/2/8	0,0
			Mottaker	5007/2/2/9	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.06.2019	Berørt	5007/2/2	0,0
	Matrikkelført:	03.06.2019	Berørt	5007/2/2/8	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/2/2	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5007/2/2/5	0,0
			Mottaker	5007/2/2/6	0,0
			Mottaker	5007/2/2/7	0,0
			Mottaker	5007/2/2/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ganesvegen 148	Fritidsbolig	29,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	29,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	185181510			Antall etasjer:		1

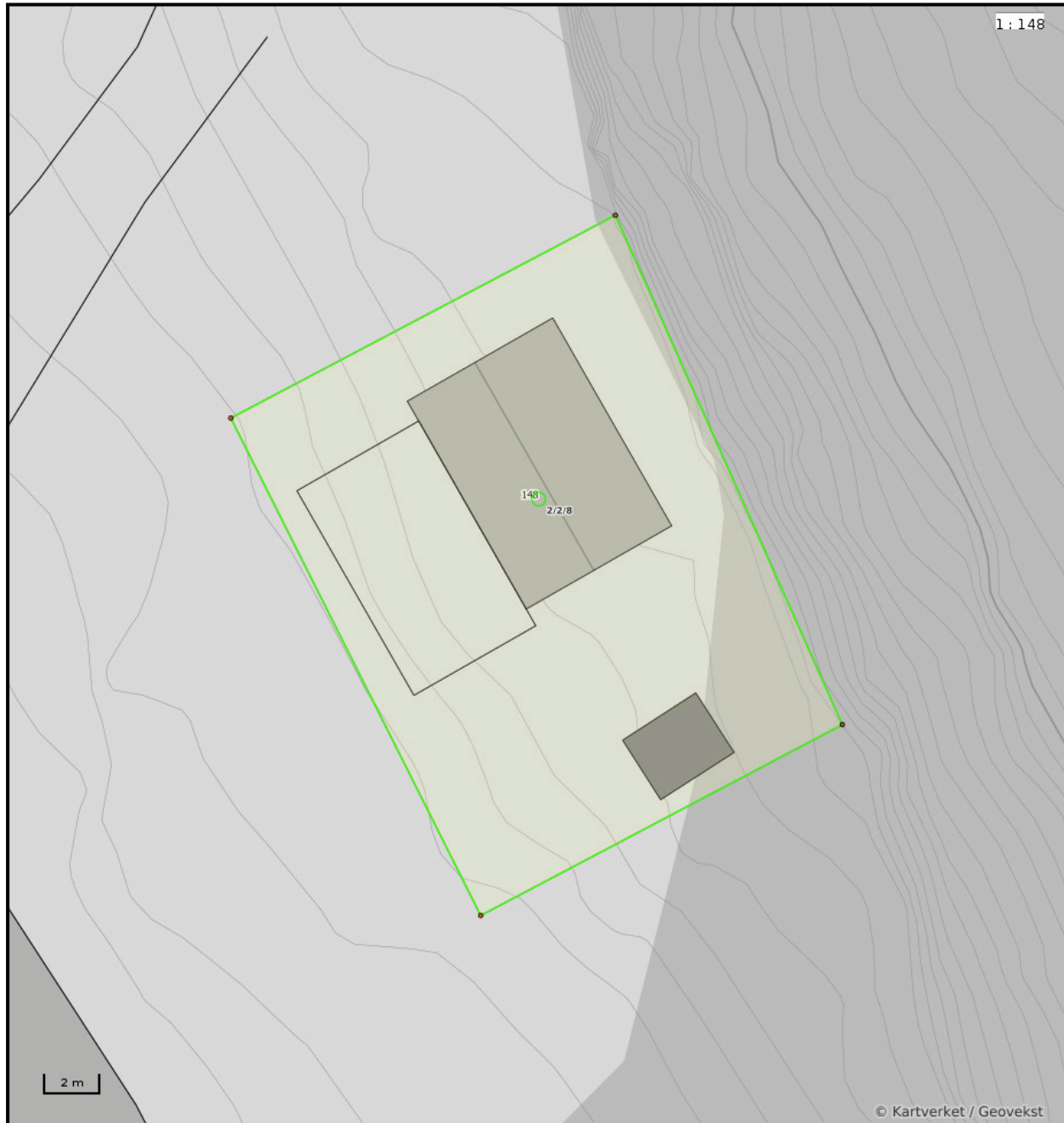
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			29,0		29,0				

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

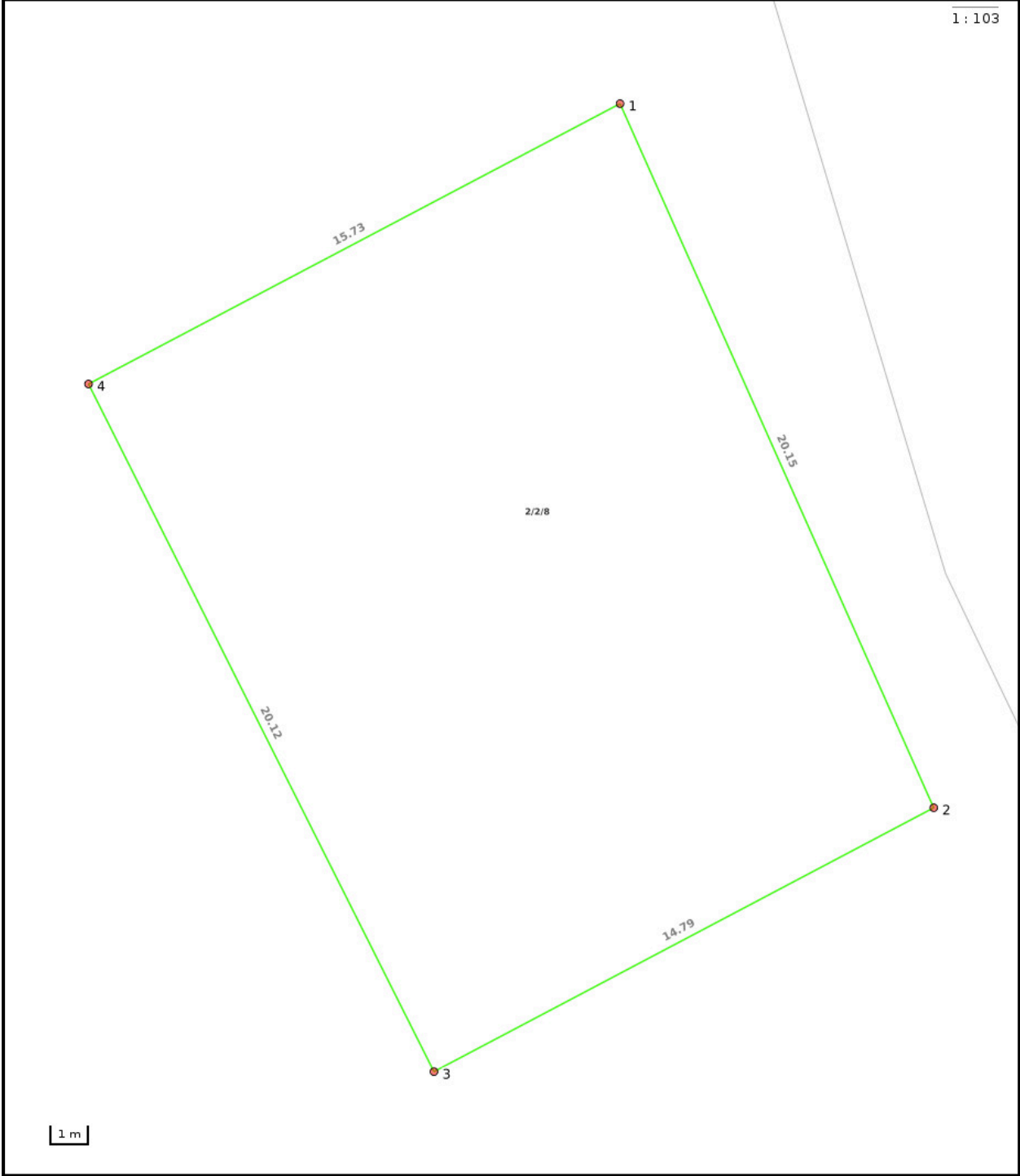
Hjelpelinjer

— 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: 306,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 158 838,47	621 209,79	20,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 158 820,92	621 219,70	14,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 158 812,82	621 207,33	20,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 158 829,86	621 196,63	15,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

[¹] Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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 3 200/3 600/3 500 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





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 risikoopplysninger 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 ikrafttredelse 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: Ganesvegen 148
7810 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Oppdragsnummer: 1706230159

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@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: 09.06.2023

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