

aktiv.



Sandbakkvegen 34, 7817 SALSNES

**Salsnes - Pen og velholdt enebolig
med flott opparbeidet tomt -
Innholdsrik m/ 5 sov - Gode jakt og
fiske muligheter i området!**



Eiendomsmegler MNEF

Hanne Brattberg Sørensen

Mobil 483 10 450

E-post hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 54 990,-
Total ink omk.: Kr 2 204 990,-
Selger: Ruth Vendil Vatne
Ole Oskar Vars Danielsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total: 241/250 m²
Tomtstr.: 1663.7 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 262, bnr. 31

Oppdragsnr.: 1706240083

Salsnes - Pen og velholdt enebolig med flott opparbeidet tomt - Innholdsrik m/ 5 sov!

Vi har gleden av å presentere en herlig familiebolig på Salsnes, i flotte omgivelser og med en pent opparbeidet tomt!

Eiendommen er innholdsrik og har solrike store verandaer, på begge sider av eiendommen.

Boligen har smakfulle løsninger og er jevnlig vedlikeholdt.

2024 - Beiset terrasse
2023 - Oppgradert ett sov loft
2022 - Skiftet garasjeport
2021 - Skiftet to vinduer og altandør hovedplan
2021 - Nytt dekke på altan/tak over garasje
2019 - Ny kjøkkeninnredning
2018 - Nytt beslag på murpipe
2017 - Nytt vindu 2. etg
2013 - Varmepumpe luft/luft
2012 - Skiftet sikringsskap
2012 - Oppgradert bad hovedplan og skiftet vindskier
2009 - Ny ytterdør
2004 - Terrasse over garasje
2002 - Innredet del av loft. Restenerende loft i 2008
1990 tallet - Tilbygd vindfang og garasje

Velkommen til idyllen på Salsnes!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Plantegning	38
Tilstandsrapport	40
Energiattest	71
Opplysninger fra Tensio vedr. elektrisk anlegg	72
Reguleringskart	73
Reguleringsplan	74
Tegninger mottatt fra kommunen	76
Ettergodkjenning utførte arbeid, datert 21.06.2024	80
Ferdigattest datert 25.03.1986	82
Matrikkelkart og -rapport	84
Opplysninger om vei, vann og avløp	90
Kommunale avgifter	91
Opplysninger om pipe/ildsted	92
Budskjema	101

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 241 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 250 m²

TBA: 70 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 125 m² Vf, gang/kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom, 3 boder og garasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom.

2. etasje

BRA-i: 36 m² Gang, to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

70 m² Terrasse

Høsehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Høsehus

Ikke målbare arealer

Boligens GUA i 2. etasje er 51 m². BRA (målbart areal) 36 m². ALH (areal med lav himlingshøyde) 15 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype / størrelse

Stor eiertomt på ca. 1.663kvm.

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gruset gårds plass, plen, stein, utegrill, blomster-bedd, trær og prydbusker. Det er plantet syrintre, kirsebærtre, blodbøk, lerketre, rogn, flott Rhododendron, stauder, einer, hekk og rosebusker.

Eiendommen har dessuten et større plenareal hvor dagens eier har satt opp et nett for hyggelige ball-aktiviteter.

Det er stor og solrike verandaer, på begge sider av eiendommen, i tillegg til at det er fint å sitte ute ved inngangspartiet hvor det også er anlagt en plutting.

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

Beliggenhet

Sentral, men likevel tilbaketrukket beliggenhet på Salsnes. Her bor du i landlige og rolige omgivelser med friluft og marka like ved!

Eiendommen har gode solforhold, fra morgen til kveld. Midtsommers har du faktisk sola frem til ca. 23.00, til den går ned bak fjellet på Hundhammaren.

Flott området for jakt og fiske, og generelt mange muligheter for den friluftssintereserte. Det er gangavstand til sjøen og nærliggende turområder.

Gode muligheter for å plukke sopp og bær.

Fastboende i Salsnes kan søke medlemskap i foreningen Salsnes JFF, som er tilknyttet Norges Jeger- og Fiskerforbund.

Foreningen tilbyr medlemshytte, småviltjakt, laksefiske og fjellfiske.

Moelva er en meget god 1100 meter lang fiskestrekning i Salsvassdraget fra sjøen og opp til Salsvatnet. Det er en rask smålakselv spesielt tilpasset fluefiskere med enhåndsstang. Og årsfangsten er det ingenting å si på: 1 kg laks pr meter elv!

Moelva har et jevnt fall og en meget stabil vannføring gjennom det meste av året.

Salsnes kan også by på en flott småbåthavn!

Salsnes Båtforening tilbyr deg båtplass i havnen ved Strandstua, med en størrelse tilpasset ditt behov/ønske. I og rundt havnen er det lagt til rette for en infrastruktur med strøm- og ferskvannsforsyning, samt parkeringsmuligheter og enkel adgang til flytekaiene. De har også handicap kai.

Over eiendommen går det en sti opp til flott utsiktspost. Utsiktsposten er opparbeidet med sittebenk, og her oppe har det blant annet vært tradisjon med tenning av juletregran 1 desember.

Avstand til Lund ferjekai ca. 15 km. Avstand til Veso Aqualab på Vemundvik ca 22 km. Avstand til Namsos by ca. 38 km.

Adkomst

Adkomst fra offentlig veg.

Barnehage/Skole/Fritid

Sørenget barnehage (1-5 år) 27.7 km

Skolekrets

Sørenget oppvekstsenter (1-7 kl.) 28 km

Jøa barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 28 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 38.2 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 39.6 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 40.1 km

Olav Duun videregående skole 40.8 km

Grong videregående skole 78.2 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i en og en halv etasje over underetasje med grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Med større garasje som del av underetasje.

Medfølger et hønsehus på ca. 9 m2.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 05.06.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja.

Beskrivelse: Kom vann inn i kjelleren, avløpsrør til drenering frøs igjen. Dette ble ordnet ved tining/reising av rør og vi har siden ikke opplevd vann/fukt i kjeller.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.

Beskrivelse: Luftelyre på østsiden (2012) av taket har det kommet inn vann, er tettet provisorisk. Ikke kommet inn vann siden.

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

Beskrivelse: Har kommet mus inn mellom ytterkledning mot tilbygg garasjedel, fuget igjen (2016) har siden ikke hatt mus i huset.

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

Beskrivelse: Skiftet terrasse/taktro/asfaltplatt over garasjen.

Innhold

Underetasje: Vindfang, gang/kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom. Tre boder, garasje.

1. etasje: Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom

2. etasje: Gang, to soverom. Bod. Større kottrom under målbar høyde.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering:

Ser stedvis plast på mur, men mangler topplatt.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt øvre side, delvis fall mot mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Ved fuktsøk ikke noe som tyder på funksjonssvikt med nødvendige tiltak.

Anbefalte tiltak: Vurdere endring av terreng øvre side for å oppnå fall fra mur.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering:

Deler av altanen i front som ikke er over oppholdsrom med skjevhet trolig grunnet løft av tele.

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

Ser ut til å være fall til renne utenfor bygget. Tekkingen av asfaltapp har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Vinduer og dører - Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på ikke skiftet vinduer og dører.

Noen vinduer med utvendig vedlikeholdsbehov. Skiftet komponenter med god stand.

Renner og nedløp - Oppsummering:

Det registreres stedvis korrosjon/rust på kroker. Renner også med noen ujevnheter hvor det ikke er unaturlig med lekkasjer. Tiltak med takrenner kan bli aktuelt på sikt. Jevnlig rensing anbefales.

Taktekking - Oppsummering:

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

Ingen tegn til skader og kan ennå holde i mange år.

Vindskier skiftet i 2012.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering:

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Fra ende barløsning mot benk.

Ellers ikke noe av vesentlig betydning, men henger litt på murpipe.

Trapp - Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Ikke rekkverk nedre del.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør - Oppsummering:

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger - Oppsummering:

Med stoppekran på vaskerom som fungerte.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk - Oppsummering:

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder nytt skap og installasjon av badetrom og kjøkken og evt andre tiltak etter januar 1999.

Har ikke hatt kontroll siden 2007.

Anbefalte tiltak: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder - Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Plassert ved sluk

Våtrom: Hovedplan.

Oppsummering av overflater:

Fallforhold fra gulv ved dørterskel til sluk er bare ca 8 mm. Høg kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Med mindre vindu over ende på badekar. Tg 2 for lite fall på gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke fuget mot bunnlister under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det anbefales fuge under bunnlister.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Med mindre fuktskade på servantskap ved badekar. Sistene montert på innside av vegger/gulvbelegg.

Oppsummering av ventilasjon:

Vifte startet med bryter ved dør, men avgir mye lyd. Usikker funksjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Nærmere undersøkelse angående avtrekk

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Vanskelig å bekrefte bruk av membran, men kan være etablert.

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

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekksvifte startet etter en stund med trykk på bryter, men avgir mye lyd.

Trolig med begrenset funksjon. Rommet ikke med tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Nærmere kontroll ventilasjon og etablere tilluft.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak - Oppsummering:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og festing av takstige ned i takkonstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av overflater:

Med avgrenset dusjnise med omtrent flatt gulv.

Vegg for dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Veggfliser med noen sår vetter tidligere innfesting og delvis noe slitasje på fuger.

Anbefalte tiltak overflater: Etablere åpning mellom dusj og område utenfor.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom - Oppsummering:

For at rommet skal tilfredsstill kriterier som et våtrom bør det oppgraderes, men har tilfredsstilt ønsket funksjon uten at det har tatt skader.

Er med belegget på gulvet som er med varme (ikke teste) og malte plater som vegger og tak. Med tilkobling for vaskemaskin, skyllekum av stål, bereder og stoppekran.

Utenpåliggende rør.

Gulvet med ca 10 mm fall til sluk i tillegg til kant under dørterskler. Er trolig tilkoblet samme mekanisk avtrekksanlegg med vifteovn på kottrom 2. eg.

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i undersøkt område.

Anbefalte tiltak: Oppgradering av rommet kan bli aktuelt med kostand avhengig av omfang/standard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Takstmann opplyser følgende:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Loft er søkt som uinnredet, men er innredet. Er ikke med tegninger som viser tilbygd garasje og inngang.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 05.06.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger:

Integrert mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

Platetopp med integrert avtrekk i bred øy.

Moderniseringer og påkostninger

2024 - Beiset terrasse

2023 - Oppgradert ett soverom 2. etg

2022 - Skiftet garasjeport

2021 - Skiftet to vinduer og altandør hovedplan

2017 - Skiftet vindu 2. etg.

2021 - Nytt dekke på altan/tak over garasje

2002 - Innredet del av loft. Restenerende loft i 2008.

2019 - Skiftet kjøkkeninnredning

2018 - Montert nytt beslag på murpipe

2013 - Montert varmepumpe luft/luft

2012 - Skiftet sikringsskap

2012 - Oppgradert bad hovedplan. Skiftet vindskier

2009 - Skiftet ytterdør

2004 - Etablert terrasse over garasje

1990 tallet - Tilbygd vindfang og garasje. Terrasse vest 1 etg er fra 99.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber ca 2020

Parkering

Parkering i integrert garasje, samt gode parkeringsmuligheter på tomten.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7378541

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

En vedovn i underetasje og en på hovedplan som ser ut til å være noen år.

Varmepumpe (fra 2013).

Varmekabler i vindfang, begge bad, og vaskerom.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten. Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2025. (med forbehold om endringer)

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

Energikarakter / Farge

E / Gulv

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000,-

Kommunale avgifter

Kr 28 453,- for år 2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 441 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 561 857,- for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 135 057,- for år 2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 262, bruksnummer 31 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:

29.05.1985 - Dokumentnr: 903889 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:262 Bnr:15

16.04.2007 - Dokumentnr: 2345 - Sammenslåing. Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1748 Gnr:62 Bnr:32

01.01.2018 - Dokumentnr: 102146 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1748 Gnr:62 Bnr:31

01.01.2020 - Dokumentnr: 430687 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:5048 Gnr:62 Bnr:31

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

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.03.1986.

Det er utført byggearbeider siden ferdigattest ble utstedt.

I forbindelse med salget har selger søkt og fått ettergodkjent utførte arbeider.

Godkjenning på etterarbeid er datert 21.06.2024.

Det er pr 21.06.2024 gitt ettergodkjenning for:

- Garasje som tilbygg til bolig med terrasse på tak.
- Vindfang.
- Altan i 2 etg.
- Bruksendring av loftsplan fra tilleggsdel til hoveddel (2 soverom, gang og kott).

Tiltaket forutsetter ferdigattest. Søknad om ferdigattest vil bli sendt inn av selger.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Plannavn: Geilin boligområde

Planid: 1748RP005

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Geilin boligområde, ligger som vedlegg til salgsoppgave. Megler gjør særskilt oppmerksom på at det er godkjent regulert boligtomt ved siden av eiendommen. Tomtene eies i følge seeiendom av Namsos kommune.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse (grunnet forsikringsvilkår).

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

2 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

53 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 150 000,00))

54 990,- (Omkostninger totalt) + evt boligkjøperforsikring

2 204 990,- (Totalpris inkl. omkostninger) + evt boligkjøperforsikring

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 54 990,-

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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, 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.900,-. Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver.

Oppdragsansvarlig

Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no
Tlf: 483 10 450

Ansvarlig megler

Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no
Tlf: 483 10 450

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

21.06.2024



Vi har gleden av å ønske en idyllisk perle til salg på vakre Salsnes!



Meget innholdsrik og velholdt enebolig og tomt!



Med integrert garasje i hus. Garasjen har støpt gulv, pusset mur og betong som vegger. Leddport av tre.



Eiendommen har et større plenareal hvor dagens eier har satt opp et nett for hyggelige ball-aktiviteter.



Velkommen inn! Ytterdøra er nymalt. Vindfanget har flislagt gulv med varmekabler, og en romslig gardeobe for klesoppbevaring.



Underetasje inneholder: Vindfang, kjellerstue, 2 soverom, bad, vaskerom og bodar.



Soverom underetasje



Soverom underetasje



Kjellerstue med varmepumpe og vedovn som oppvarmingskilde.



Flislagt bad med varme i gulv. Utstyrt med dusjnise, servantskap og wc.



Vaskerom med gulvarme. Utstyrt med bereder, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.



Pent kjøkken fra 2019 med integrert mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin.



Platetopp med integrert avtrekk i bred øy. Det er skuffer på motsatt siden av øya!



God plass til spisebord!



Stilig innredet stue! Utgang til veranda.



Oppvarming med en hyggelig vedovn. Plass til godstoler.



Fin TV krok. Det ble lagt inn fiber ca 2020.



Detalj



Soverom med utgang til veranda på bakside. I tillegg dør rett inn til badet!



Bad oppgradert 2012, med varmekabler i gulv. Med romslig innredning, vegghengt wc og boblekar!



God plass til garderobeoppheng eller kommoder!



Soverom loft. Megler gjør oppmerksom på at loftet fremstår som uinnredet på kommunale tegninger, Selger har nettopp blitt kjent med forholdet og sender derfor inn søknad om bruksendring i uke 24 - 2024.



Loftet inneholder gang, 2 soverom og katt. Dette soverommet ble fornyet med overflater i 2023.



Soverommet har verandadør som er stengt av. Dagens eier hadde egentlig planlagt å etablere en luftebalkong.



En liten disse slik at også de minste kan nyte idyllen på Salsnes!



Flott opparbeidet og velholdt tomt. Her finner du blant annet syrintre, kirsebærtre, blodbøk, lerketre, rogn, Rhododendron, stauder, einer, hekk og rosebusker.



Platting på bakkenivå med utegrill og utsikt utover hagen! Pent anlagt steinsti fra platting til hage.



Over eiendommen går det en sti opp til denne flotte utsiktsposten! Her finner du benk hvor du kan sitte å nyte utsikten. Det har vært tradisjon med tenning av juletregran 1 desember.



Terrassen på framsiden er på ca 30 m² og er nylig beiset. Midtsommers har du sola frem til ca. 23.00, til den går ned bak fjellet på Hundhammaren. Trapp ned til platting på bakkenivå.



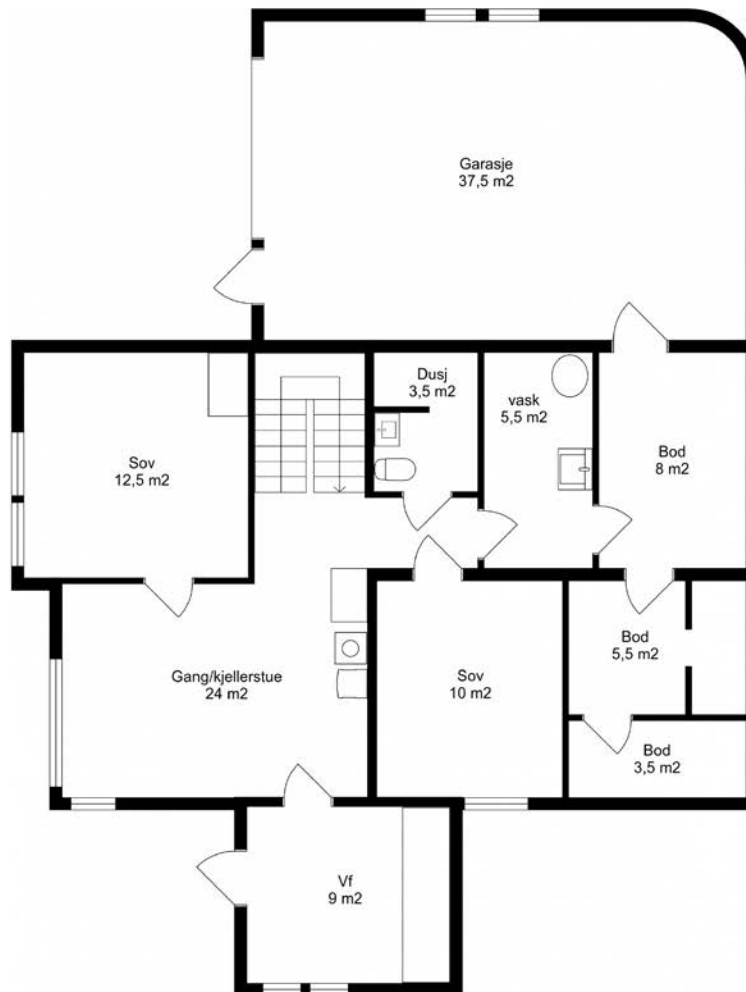
Romslig terrasse på baksida av huset på ca 40 m². Her kan du sitte skjermet og nyte formiddagsola! Terrassen ble etablert i 2004, med nytt dekke 2021.



Plantegning

Sandbakkvegen 34

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.

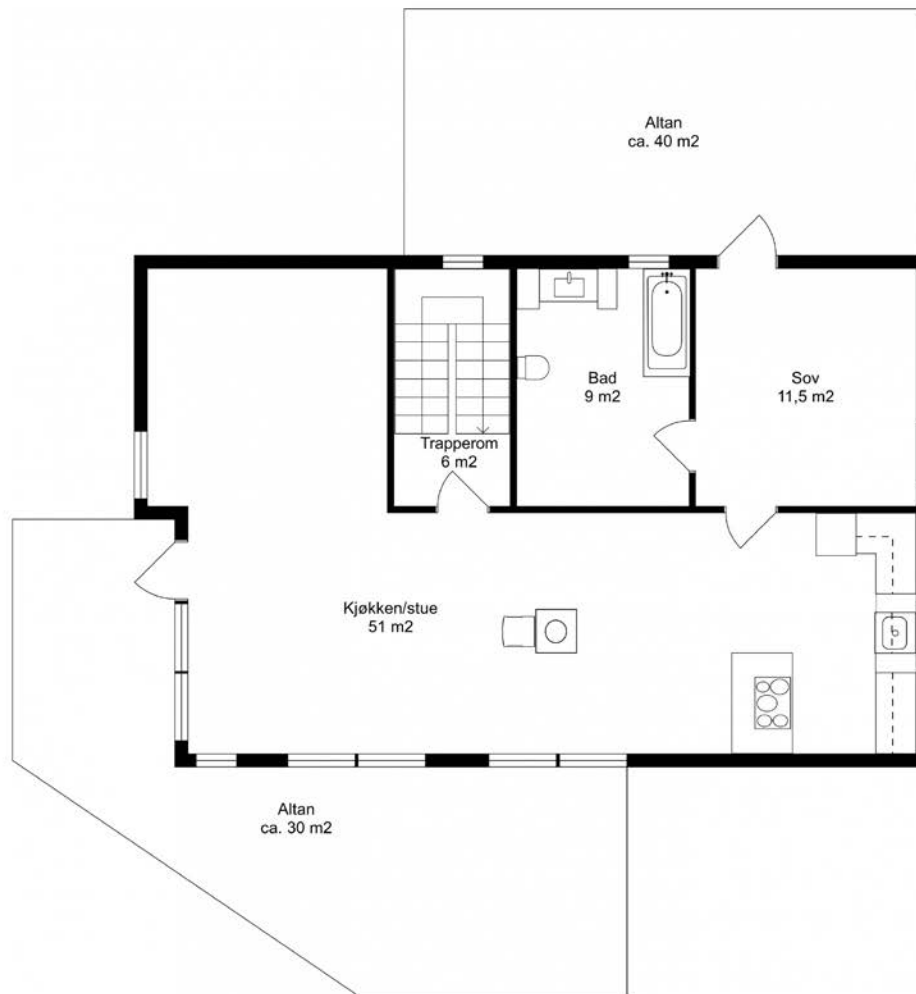
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Sandbakkvegen 34

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.

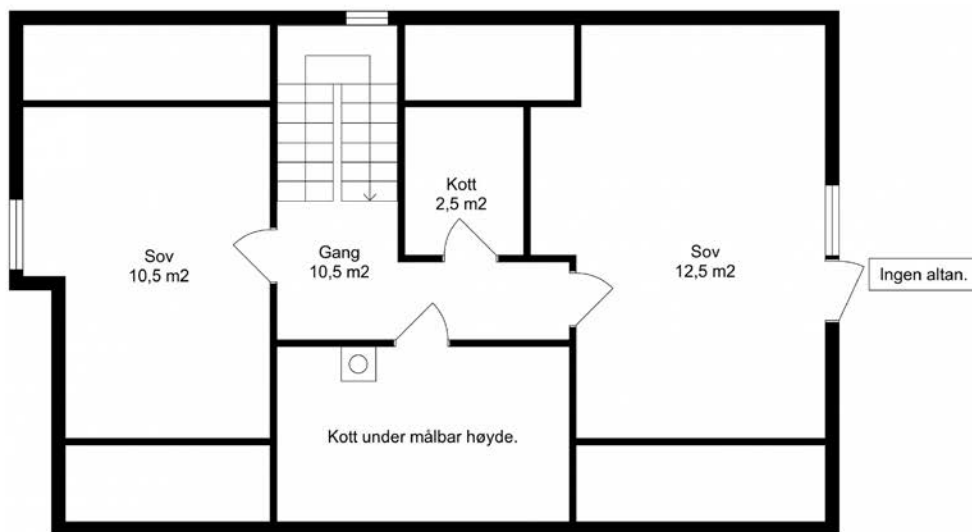
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Sandbakkvegen 34

2. 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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Sandbakkvegen 34 7817 SALSNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 241 m²

BRA-i: 241 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 262 BNR: 31

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Sandbakkvegen 34
7817 Salsnes

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/18587>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og festing av takstige ned i takkonstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av overflater

Med avgrenset dusjnische med omtrent flatt gulv. Vegg for dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Veggfliser med noen sår vetter tidligere innfesting og delvis noe slitasje på fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere åpning mellom dusj og område utenfor.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

For at rommet skal tilfredsstillende kriterier som et våtrom bør det oppgraderes, men har tilfredsstillende ønsket funksjon uten at det har tatt skader. Er med belegget på gulvet som er med varme (ikke teste) og malte plater som vegger og tak. Med tilkobling for vaskemaskin, skyllekum av stål, bereder og stoppekran. Utenpåliggende rør. Gulvet med ca 10 mm fall til sluk i tillegg til kant under dørterskler. Er trolig tilkoblet samme mekanisk avtrekksanlegg med vifteovn på kottrom 2. eg.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i undersøkt område.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rommet kan bli aktuelt med kostand avhengig av omfang/standard.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ser stedvis plast på mur, men mangler topplis.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen er flatt øvre side, delvis fall mot mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Ved fuktsøk ikke noe som tyder på funksjonssvikt med nødvendige tiltak.

Anbefalte tiltak

Vurdere endring av terreng øvre side for å oppnå fall fra mur.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Deler av altanen i front som ikke er over oppholdsrom med skjevhet trolig grunnet løft av tele. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Ser ut til å være fall til renne utenfor bygget. Tekkingen av asfaltapp har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på ikke skiftet vinduer og dører. Noen vinduer med utvendig vedlikeholdsbehov. Skiftet komponenter med god stand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust på kroker. Renner også med noen ujevnheter hvor det ikke er unaturlig med lekkasjer. Tiltak med takrenner kan bli aktuelt på sikt. Jevnlig rensing anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Ingen tegn til skader og kan ennå holde i mange år. Vindskier skiftet i 2012.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Fra ende barløsning mot benk. Ellers ikke noe av vesentlig betydning, men henger litt på murpipe.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Ikke rekkverk nedre del. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Med stoppekran på vaskerom som fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder nytt skap og installasjon av baderom og kjøkken og evt andre tiltak etter januar 1999. Har ikke hatt kontroll siden 2007.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Plassert ved sluk.

Våtrom: Hovedplan.

Oppsummering av overflater

Fallforhold fra gulv ved dørterskel til sluk er bare ca 8 mm. Høg kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Med mindre vindu over ende på badekar. Tg 2 for lite fall på gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fuget mot bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuge under bunnlist.

Oppsummering av sanitærutstyr

Med mindre fuktskade på servantskap ved badekar. Sisterne montert på innside av vegger/gulvbelegg.

Oppsummering av ventilasjon

Vifte startet med bryter ved dør, men avgir mye lyd. Usikker funksjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere undersøkelse angående avtrekk.

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vanskelig å bekrefte bruk av membran, men kan være etablert.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte startet etter en stund med trykk på bryter, men avgir mye lyd.
Trolig med begrenset funksjon. Rommet ikke med tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll ventilasjon og etablere tilluft.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loft er søkt som uinnredet, men er innredet. Er ikke med tegninger som viser tilbygd garasje og inngang.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.5.2024

Rapportdato
5.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ole Oskar Vars Danielsen og Ruth Vendil Vatne.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsaeter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Sandbakkvegen 34, 7817 Salsnes

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 262 Bruksnr: 31 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1986
Bolitgtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet tomt på 1663,7 m2 beliggende i landlige omgivelser med større gruset gårdsplass og mye grøntområder tilgrenset natur med vegetasjon.

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over underetasje med grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av betongstein. Med større garasje som del av underetasje. Oppvarming av vedovner og varmepumpe.

Tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Medfølger et hønsehus på ca. 9 m2.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Skiftet sikringsskap.	Nei
2012	Oppgradert bad hovedplan. Skiftet vindskier.	Nei
2018	Oppgradert et soverom 2. etg.	Nei
2013	Montert varmepumpe luft/luft.	Nei
2021	Skiftet to vinduer og altandør hovedplan. Vindu 2. etg. datert 2017.	Nei
2009	Ytterdør datert 2009.	Nei
2021	Nytt dekke på altan/tak over garasje.	Nei
2022	Skiftet garasjeport.	Nei
2019	Skiftet kjøkkeninnredning.	Ja
2018	Montert nytt beslag på murpipe.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	241	241	0	0	70
Høsehus.	9	0	9	0	0
Totalt m²	250	241	9	0	70

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	36	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	70
U. etasje	125	125	0	0	0
Totalt m²	241	241	0	0	70

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	36	15
Totalt m²	51	36	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	33	3	Gang, to soverom.	Bod. Større kottrom under målbar høyde.
1. etasje	80	80	0	Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom.	
U. etasje	125	67	58	Vf, gang/kjellerstue, to soverom, bad, vaskerom.	Tre boder, garasje.
Totalt m²	241	180	61		

Bygning: Høsehus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Høsehus.
Totalt m²	9	0	9		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur for underetasje.	
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
Ser stedvis plast på mur, men mangler topplist.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng rundt boligen er flatt øvre side, delvis fall mot mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Ved fuktsøk ikke noe som tyder på funksjonssvikt med nødvendige tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere endring av terreng øvre side for å oppnå fall fra mur.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av lettklinkerblokker med synlige flater som pusset. Mur for garasje av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Ingen tegn til svikt på synlige flater.

6.3 Rom under terrengType rom under terreng Innredet

Underetasje innredet, men ikke oppforet gulv.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? UkjentEr det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? NeiEr det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) NeiEr oppholdsrom manglende ventilert? Nei**Oppsummering av rom under terreng****TG-1**

Nesten ingen vegger utforet mot tilfylt mur, bare litt i et soverom. Ved bruk av hammerelektrode i utforing ved gulvet ble det ikke registrert fukt, men minner om utsatt konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, plattingType Takterrasse

Takterrasse over inngang som tilbygg etter byggeår som lukket konstruksjon. Med nyere dekke over.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? UkjentEr det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? JaEr det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? NeiEr det krav til rekkverk? JaEr det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet? JaEr balkong / terrassen tekking? JaEr det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? JaEr det påvist skader i tekkingen? Ikke kontrollerbartHar tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Deler av altanen i front som ikke er over oppholdsrom med skjevhet trolig grunnet løft av tele. Rekkverkshøyden er målt til ca 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Ser ut til å være fall til renne utenfor bygget.</p> <p>Tekkingen av asfaltapp har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
TG-2	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan som tak over garasje.

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble skiftet papp og tredekke over i 2012.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Fuktskjolder under trolig fra hendelser før skiftning av dekke.</p>	
TG-1	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
<p>Vinduer med 2-lags glass.</p> <p>Ytterdør og terrassedør med glass</p>

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på et soverom i underetasje og et i 2. etg skiftet i 2018. Altandør hovedplan datert 2018. Ytterdør hovedinngang datert 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på ikke skiftet vinduer og dører. Noen vinduer med utvendig vedlikeholdsbehov. Skiftet komponenter med god stand.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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-1
Fasader som naturlig med varierende slitasje alt etter værbelastninger. Tiltak utover naturlig vedlikehold synes ikke nødvendig.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

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
Som lukket konstruksjon både i oppholdsrom og kottrom. Ingen tegn til noe galt. Litt muselort over dampspærre skyldes trolig tidligere hendelse med mus som opplyses er ordnet.	

6.9 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-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust på kroker. Renner også med noen ujevnheter hvor det ikke er unaturlig med lekkasjer. Tiltak med takrenner kan bli aktuelt på sikt. Jevnlige rengjøring anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak som 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
Fra utsiden ikke noe å bemerke.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>Ingen tegn til skader og kan ennå holde i mange år.</p> <p>Vindskier skiftet i 2012.</p>	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
<p>Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet og festing av takstige ned i takkonstruksjonen.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.</p> <p>Fra ende barløsning mot benk.</p> <p>Ellers ikke noe av vesentlig betydning, men henger litt på murpipe.</p>	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Murpipe av elementer forblendet med malt tegl hovedplan og malt skifer i underetasje, upusset på loft. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med en vedovn i underetasje og en på hovedplan som ser ut til å være noen år.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Vedovn hovedplan litt utbrent innvendig. Anlegget har ikke hatt kontroll.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Nytt kjøkken av laminerte skrog med glatte lyse fronter og laminert benkeplate skiftet i 2019. Noe som øy med nedfelt platetopp med integrert avtrekk. Ellers med stekeovn og microovn i høgskap og integrert oppvaskmaskin.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Innredning uten noe å bemerke.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Loft er søkt som uinnredet, men er innredet. Er ikke med tegninger som viser tilbygd garasje og inngang.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Med nytt pulverapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som åpen malt tretrapp med utførelse som naturlig i byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Ikke rekkverk nedre del. Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Kan ha vært utført mindre tiltak i forbindelse med oppgradering av badetrom og kjøkken.	
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
Med stoppekran på vaskerom som fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 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? Nytt sikringsskap og inntak i 2012.	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder nytt skap og installasjon av baderom og kjøkken og evt andre tiltak etter januar 1999. Har ikke hatt kontroll siden 2007.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/luft datert 2013	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Ingen opplysninger om at ikke varmpumpe fungerer.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1986

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Plassert ved sluk.**6.23 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Dagens løsning har fungert tilfredsstillende.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme og våtromsplater som vegger og smartpanel som himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet oppgradert i 2012.	
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?	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-2
<p>Fallforhold fra gulv ved dørterskel til sluk er bare ca 8 mm. Høg kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom.</p> <p>Med mindre vindu over ende på badekar.</p> <p>Tg 2 for lite fall på gulvet.</p>	

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
<p>Det er ikke fuget mot bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.</p>	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuge under bunnlist.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med boblekar, servantskap noe toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Med mindre fuktskade på servantskap ved badekar.
Sisterner montert på innside av vegger/gulvbelegg.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Vifte startet med bryter ved dør, men avgir mye lyd. Usikker funksjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere undersøkelse angående avtrekk.

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 soverom motsatt side område badekar.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulv og vegger og plater som himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Med avgrenset dusjnise med omtrent flatt gulv. Vegg for dusj danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Veggfliser med noen sår vetter tidligere innfesting og delvis noe slitasje på fuger.	
Anbefalte tiltak overflater	
Etablere åpning mellom dusj og område utenfor.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Vanskelig å bekrefte bruk av membran, men kan være etablert.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med servantskap og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Med mindre slitasje på servantskap.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekksvifte startet etter en stund med trykk på bryter, men avgir mye lyd.
Trolig med begrenset funksjon. Rommet ikke med tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere kontroll ventilasjon og etablere tilluft.

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 under trapp, motsatt side dusj.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i område hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom.

Det er behov for totalreovering 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
<p>For at rommet skal tilfredsstillende kriterier som et våtrom bør det oppgraderes, men har tilfredsstillende ønsket funksjon uten at det har tatt skader.</p> <p>Er med belegg på gulvet som er med varme (ikke teste) og malte plater som vegger og tak. Med tilkobling for vaskemaskin, skyllekum av stål, bereder og stoppekran. Utenpåliggende rør.</p> <p>Gulvet med ca 10 mm fall til sluk i tillegg til kant under dørterskler. Er trolig tilkoblet samme mekanisk avtrekksanlegg med vifteovn på kottrom 2. eg.</p> <p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bodrom.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i undersøkt område.</p>	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering av rommet kan bli aktuelt med kostand avhengig av omfang/standard.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240083	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Oskar Vars Danielsen	Ruth Vendil Vatne
Gateadresse	
Sandbakkvegen 34	
Poststed	Postnr
SALSNES	7817
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	14
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Trygg
Polise/avtalnr.	7378541

Document reference: 1706240083

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

Initialer selger: OOV, RVV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny kurs og installasjon av boblekar.
Arbeid utført av	NTE

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nei
-------------	-----

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Kom fukt i kjeller, avløpsrør til drenering frøs igjen. Ble ordnet med tining/reising av rør. Ikke vært problemer etter.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Luftelyre på østsiden (2012)av taket har det kommet inn vann,er tettet provisorisk. Ikke kommet inn vann siden
-------------	---

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Har kommet mus inn mellom ytterkledning mot tilbygg garasjedel,fuget igjen(2016)har siden ikke hadd mus i huset.
-------------	--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av sikringsskap og hovedkabel. Lagt ny kurs til bad i hovedetasje og ny kurs kjøkken.
Arbeid utført av	NTE

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Nei
-------------	-----

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

 Beskrivelse

Skiftet terrasse/taktro/asfaltpapp over garasjen.

- 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

Tilleggs kommentar

Nei

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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Danielsen	3b1b9922d363d253e896ed 68137bd9263a17157d	07.06.2024 14:14:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

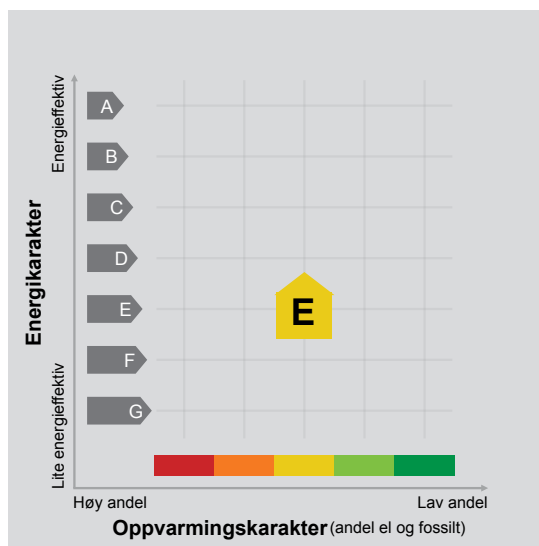
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Vendil Vatne	938988d0a71f38d8e4048c 6b125b076fa80ba53a	07.06.2024 13:16:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240083

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Sandbakkvegen 34
Postnummer	7817
Sted	SALSNES
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	262
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10969972
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5c37c260-1677-4095-b677-5ab21562bfc8
Dato	02.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	262	Bruksnr:	31	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Sandbakkvegen 34, 7817 SALSNES						
Dato:	24.05.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	07.05.2007	
Merknader:		



TEIKNFORKLARING

- Plandata
- Reguleringsplan PBL 2008
 - Boligbyggelse
 - Lekeplass
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Gangveg/gangareal/pkgate
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkering
 - Landbruksområde
- Felles for reguleringsplan PBL 1965 og 2008
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Byggingsgrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Regulert sentertinje
 - Målelinje/Avstandslinje
 - Avkjørsel
 - Påskrift feltravn
 - Påskrift areal
 - Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Basiskartet er teikna med svak gråfarge

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: FKB Geovekst
 Dato for basiskart: 2017
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / EuroE89
 Høgdepranlag: NN 2000



AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Geilin Boligområde Detaljregulering

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kunngjeringsdato for planvedtak:
 Dato for siste revisjon av plankart: 28.05.2018
Planvedtak:
 Mindre endring etter pbl. § 12-14, 2 ledd

Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Fosnes kommunestyre		14.06.1982	
Delegert Rådmann	2018/3520		

Nasjonal arealplan-ID
 17481905
 Planstype:
 Endelig vedtatt reguleringsplan
 Forslagsstiller:
 Fosnes kommune
 Saksnr i sak-behandlingsystem:
 2018/3520

Høyring og offentlig ettersyn frå/til:
 Kunngjerjing av oppstart av planarbeidet:
PLANEN ER UTARBEIDD AV:
 Teknisk kontor - Fosnes kommune





Fosnes kommune
Fosnes teknisk avdeling

Reguleringsplan for Geilin boligområde

Planbestemmelser
Detaljregulering

Planid: 1748RP005

Saksnr: 2018/3520

Revidert dato: 01.04.2018

Mindre endring jf. Plan- og bygningsloven § 12-14, 2.ledd.

1. Planens hensikt

Planens intensjon er å lage et godt og funksjonelt boligområde for småhusbebyggelse. Tomteinndelingen endres i forhold til tidligere plan slik at en får tomtestørrelser som stemmer med det som er naturlig for boligtomter på Salsnes og som samsvarer med de 4 tomtene som i dag er fradelt i planområdet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planavgrensning

Planavgrensning vises på plankart med stiplet linje.

2.2 Planområdets arealformål i hht. Pbl § 12-5

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse
 - Lekeplass

- Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Gangveg
 - Parkering

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Boligbebyggelse (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Grad av utnytting

Maksimal grad av utnytting for hver tomt i planområdet er 25% BYA

3.1.2 Byggehøyde

Møne/gesimshøyde kan ikke overstige 9/8 meter for 2 etasje bygning og 1 etasje bygning med sokkel. Møne/gesimshøyde kan ikke overstige 5/4 meter for 1 etasje bygning. Høyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng for tomta.

3.1.3 Type bebyggelse

Det tillates bygd boliger med inntil 4 boenheter. Garasje kan bygges sammen med bolig eller som frittstående bygg, da med maksimalt 1 etasje. Innhegning bør utføres som en lebeplantning som inngår som del av hage. Gjerde skal utføres i trematerialer.

3.2 Samferdsels og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg

Veg opp til vannbasseng på Lyshaugen går gjennom boligfeltet. Denne bør stenges med bom og skiltes for å hindre unødig trafikk. Plassering av bom avtales med kommunen som er eier av vegen.

3.2.2 Parkering

Felles parkering gjelder for alle beboerne innenfor planområdet og er samtidig gjesteparkering.

3.2.3 Gangveg

Gangveg skal ha en bredde på 2 meter. Det skal ikke oppføres gjerde eller annen bebyggelse nærmere senter av gangveg enn 2 meter.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Lekeplass

Lekeplass er felles for hele planområdet. Den skal driftes og vedlikeholdes av beboerne innenfor planområdet.

4. Rekkefølgebestemmelser

4.1 Før igangsettingstillatelse

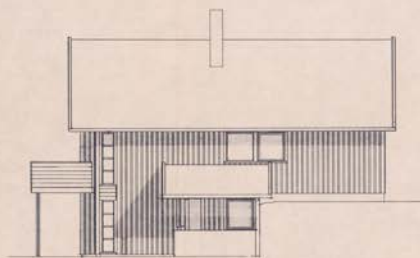
Sammen med søknad skal det foreligge plan for tilkobling til vann/avløp.

4.2 Før bebyggelse på B2 eller B3 eller B5 tas i bruk

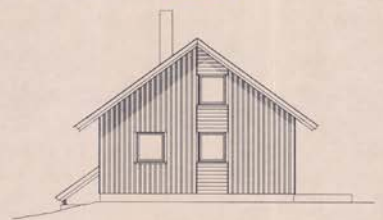
Felles parkering for feltet skal være opparbeidet.



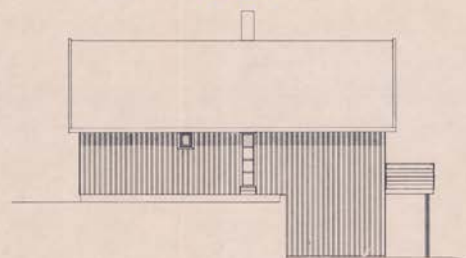
FASADE C MOT. **NORØST**



FASADE D MOT. **NORØST**



FASADE A MOT. **SØRØST**



FASADE B MOT. **SØRØST**

Fosnes Bygningsråd
J.nr. 301/85
Sak nr.
Ragn. 1487. Dato 29/85



BRÅ BA
Kjeller/Sokkel: 77,4 69,7
1. etasje 79,4 79,4
2. etasje 0,0
Sum 156,8 159,1

Husbankens reg.nr. 1.

Denne tegning må ikke
kopieres eller benyttes
ved forslagender etc.
Systemhus Norge A/S tillate
medvirker i.

Underlagte teikning er fri for et huset er oppført
i overensstemmelse med de godkjente tegninger.
Sted....., Navn.....
Dato....., Navn.....

Rugnummer.....
G.nr.....Br.nr.....
Ruggested.....
Kommune.....

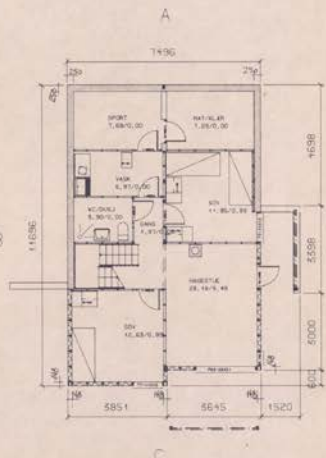
PLAN/SNITT/FASADER

ODIN

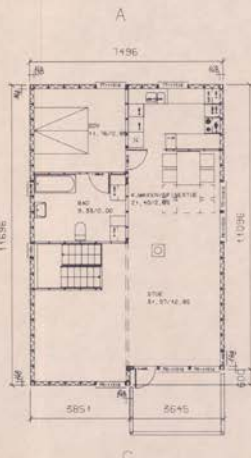
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ TLF. 081-60655

TEGNINGSSETT
MÅL 1:100

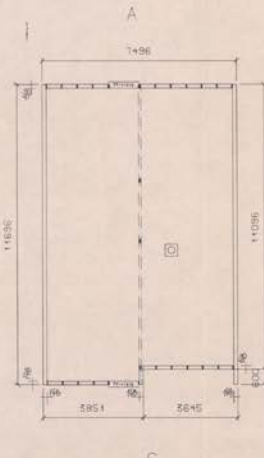
009A-



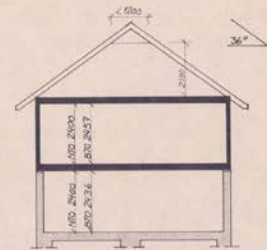
PLAN SOKKEL



PLAN 1. ETG.



PLAN UINNREDET LOFT



SNITT

Foanes Bygningråd
 L.nr. 301/85
 Sak nr. ...
 Sign. W.F. Dato 29/5-85



Kjeller/Sokkel: 274 587
 1. etasje: 794 794
 2. etasje: 26
 Sum: 1588 1361
 Husbankens reg.nr. 7

Denne tegning er ikke
 kopieret eller benyttet
 ved forseglinger som
 Systemhus Norge A/S ikke
 godkjenner.

Undertegnede påtar seg ansvar for
 utarbeidelse av de gitte tegninger.
 Sted: ...
 Dato: ...

Bugeting: ...
 S.nr.: ...
 Suggest ed.: ...
 Kommune: ...

PLAN/SNITT/FASADER
 ODIN
 SYSTEMHUS NORGE A/S, 8000 TLF. 081-60655

TEGN: 20088 TOMMY
 MÅL: 1:100
 009-



«Mottakernavn»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2024/4551-3	«Ref»		91796252	21.06.2024

Tillatelse uten ansvarsrett, ettergodkjenning

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Vedtaksnr:

319/24

Behandlet i:

Delegert vedtak eByggesak

Byggested:	Sandbakkvegen 34, 7817 Salsnes	Gnr/Bnr:	262/31/0
Tiltakshaver:	RUTH VENDIL VATNE og Ole Oskar Vars Danielsen	Adresse:	SANDBAKKVEGEN 34, 7817 SALSNES
Tiltakets art:	Tilbygg og bruksendring av loft	Bruksareal:	
		Garasje	37,5 m ²
		Loft	40,0 m ²
		Vindfang	9,0 m ²

Vedtak:

Administrativ godkjenning er utstedt av avdeling for Plan- og byggesak i Namsos kommune i medhold av delegert myndighet etter delegeringsreglementet.

Namsos kommune gir i samsvar med plan- og bygningsloven § 20-4 tillatelse til ettergodkjenning av garasje som tilbygg til bolig, oppføring av vindfang, altan i 2. etg,, og bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel (soverom) jfr. søknadens innsendte tegninger.

Som begrunnelse for vedtaket vises til saksutredningen.

Merknader / vilkår for godkjenningen:

E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Tlf: 74 21 71 00

Internett: namsos.kommune.no

Postadresse:

Stavarvegen 2

7856 Jøa

Besøksadresse:

Carl Gulbrandsons gate 7, 7800

Namsos

Kontonr: 4212.31.87436

Kontonr skatt: 7855.05.17034

Org.nr: 942 875 967

- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket er utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i- og i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).
- **Verandadør i loftsetasjen må sikres med utvendig sperring for å hindre fallulykker.**
- Tiltakshaver er pliktig til å påse at utbyggingen ikke kommer i konflikt med offentlig eller privat ledningsverk (vann, avløp, elektrisitet samt andre typer kabler).
- Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har utstedt ferdigattest for tiltaket, jf. pbl § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1. Det er tiltakshavers ansvar å sende inn søknad om ferdigattest.

Oppgi vår referanse / saksnummer ved kontakt i saken.

Hilsen

Thomas Aarskog
virksomhetsleder

Britt Frantzen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Vedlegg

1	Tegninger
2	Planskisser

Saksutredning:

Søknaden:

I forbindelse med salg av eiendommen ble det oppdaget at det var utført byggearbeider som ikke var omsøkt og godkjent.

Tiltakshaver har søkt om ettergodkjenning av utførte arbeider.

Viser til søknad mottatt ved avdeling for Plan- og byggesak i Namsos kommune den 12.6.2024. Søknaden er vedlagt: opplysninger gitt i nabovarsel, kvittering for nabovarsling, tegninger av eksisterende bolig, tegninger etter ombygging og bilder slik eiendommen fremstår i dag.

Fristen for naboer til å komme med merknader utgår 21.6.2024.

Tiltaket:

Det søkes om ettergodkjenning for:

Garasje som tilbygg til bolig med terrasse på tak. Bruksareal er 37,5m² og Bebygd areal ca. 40m².

Vindfang. Bruksareal er 9m² og bebygd areal ca. 10m².

Altan i 2. etg. Bebygd areal ca. 30m².

Bruksendring av loftsplan fra tilleggsdel til hoveddel. (2 soverom, gang og kott.) Bruksareal ca. 40m².

Avstander:

Tiltaket kommer ikke i konflikt med plan- og bygningslovens minstekrav om avstand til midte veg, annen bygning og nabogrense.

Nabovarsling:

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

Plangrunnlag:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for «Geilin boligområde», stadfestet 28.5.2018.

Vi kan ikke se at tiltaket kommer i strid med planen eller bestemmelsene.

Miljøforhold:

Tiltaket i seg selv har ingen negative innvirkninger på miljøet.

Utforming og tilpasning:

Plan- og bygningsloven § 29-1 pålegger kommunen å vurdere om tiltak som omfattes av pbl tilfredsstillers kommunens skjønn når det gjelder arkitektonisk utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Vi anser at omsøkt tiltak tilfredsstillers kravene jfr. pbl § 29-1.

Gebyr:

Hva:	Antall:	Gebyr:	Gebyrregulativ:	Sum:
Garasje	1	4.590		4.590
Altan 2. etg.	1	4.700		4.700
Bruksendring loft	1	4.600		4.600
				13.890

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Geilin boligfelt		62/31		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
nybygg	bolig	07.01.85	04.03.85	20/85
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kjell Fosseng		7817 Salanes		
Anmelder		Adresse		Tlf.
John Saugestad				
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Ola Havik		7800 Namsos		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Grunnmur ikke pusset

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

Sted og dato	Stempel
Seierstad	Fosnes Kommune teknisk etat tlf. (077) 86 936 7815 SEIERSTAD
25.03.85	Underskrift

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input type="checkbox"/>

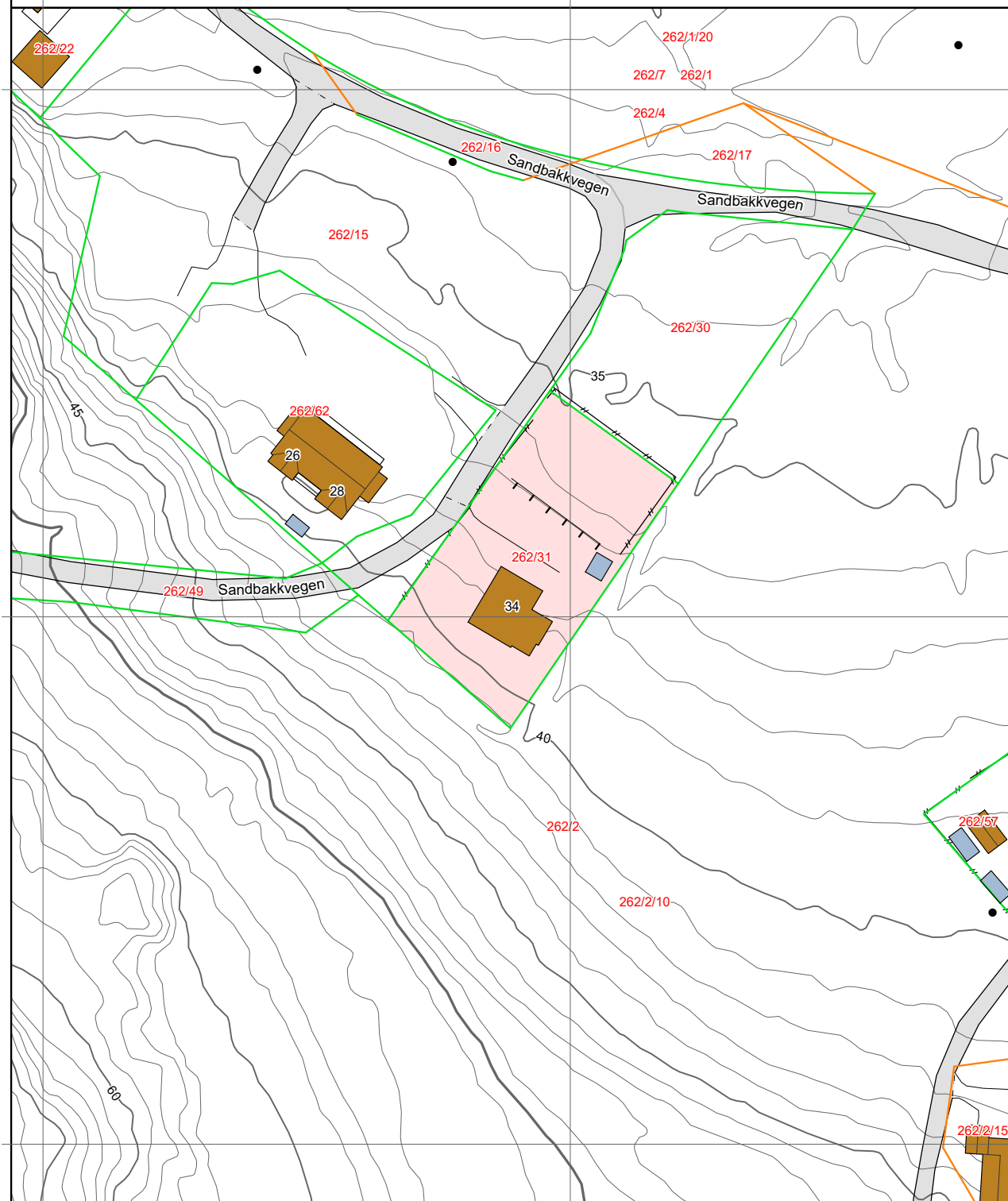
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/262/31/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 24.5.2024



0 25 50 m

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 262, Bruksnr 31	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	504 Salsnes-Salen
Veiadresse:	Sandbakkvegen 34, gatenr 48011	Valgkrets:	17 Salsnes/Lund
	7817 Salsnes	Kirkesogn:	9110201 Fosnes
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Rabben	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.03.1985	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 663,7 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.

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sandbakkvegen 34	Bolig	218,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.03.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	218,0	Igangset.till.:	10.06.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	218,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	25.03.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10969972			Antall etasjer:	3

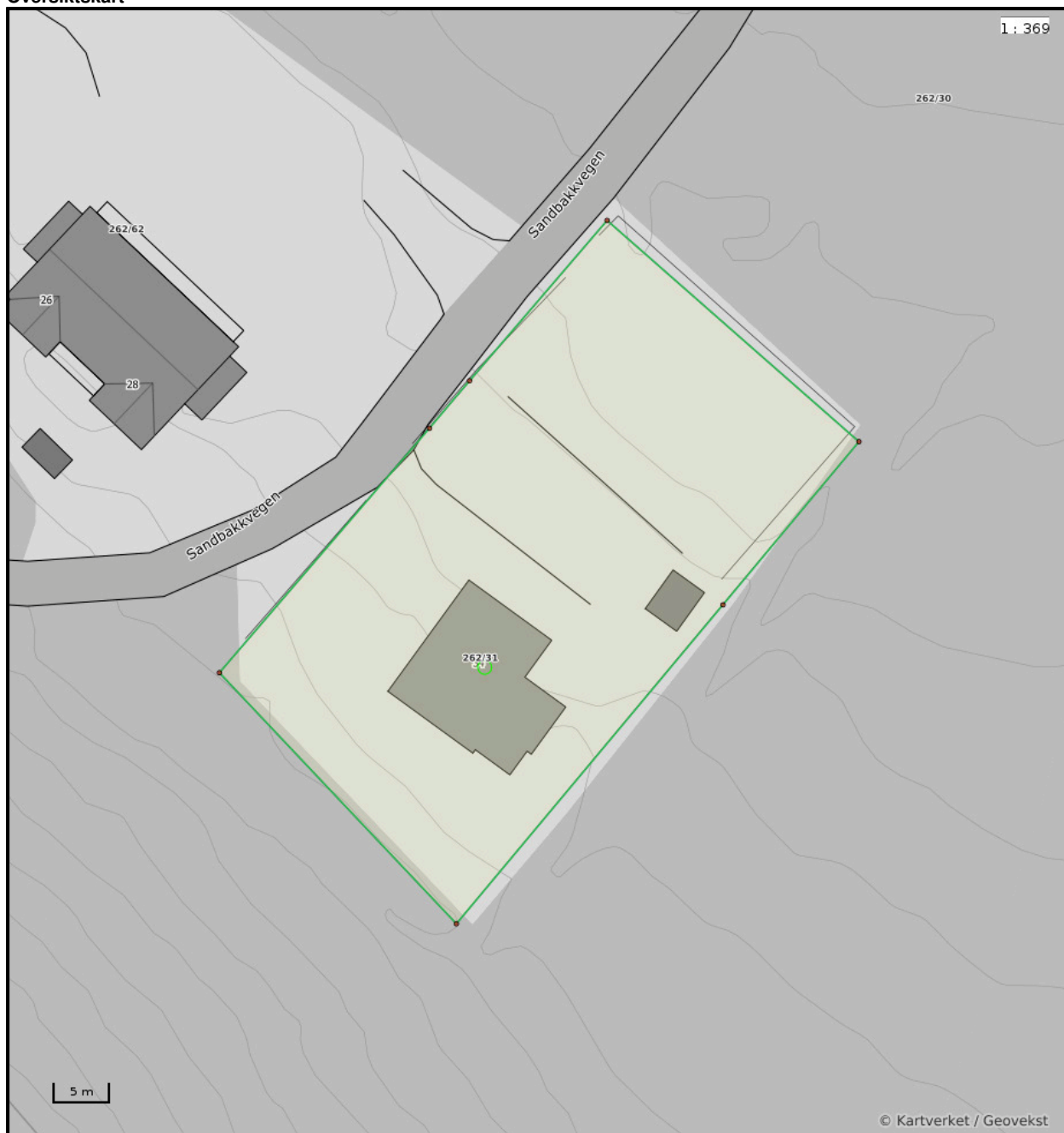
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			124,0		124,0				
H01	1		80,0		80,0				
L01			14,0		14,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

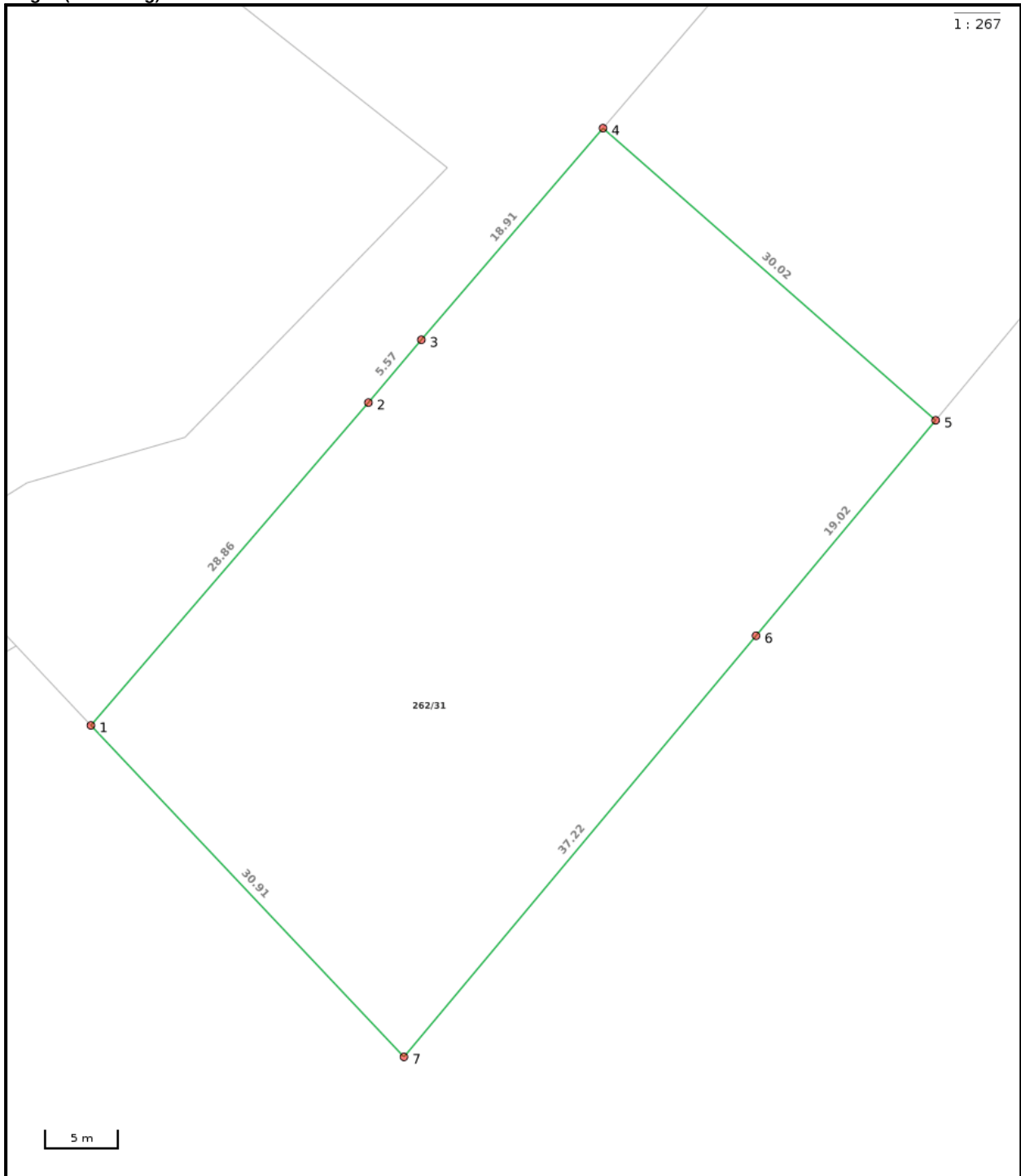
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - - Vannkant
- - - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 663,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 176 099,28	616 665,39	28,86m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 176 122,84	616 682,05	5,57m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 176 127,42	616 685,22	18,91m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 176 142,87	616 696,13	30,02m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 176 125,28	616 720,46	19,02m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 176 109,59	616 709,71	37,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 176 078,91	616 688,64	30,91m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 262 **Bruksnr.:** 31

Adresse: Sandbakkvegen 34, 7817 SALSNES

Referanse: 1706240083

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

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 UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 262 **Bruksnr.:** 31

Adresse: Sandbakkvegen 34, 7817 SALSNES

Referanse: 1706240083

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7756
Avløp		10150
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	3933

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 441 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



NAMSOS KOMMUNE

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 27.05.24

Gnr.: **262** Bnr.: **31** Fnr.: Snr.:

Adresse: **Sandbakkvegen 34, 7817 SALSNES**

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

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2025.
(med forbehold om endringer)

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rettt 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 kontraktsignering 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


Rettt 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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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.

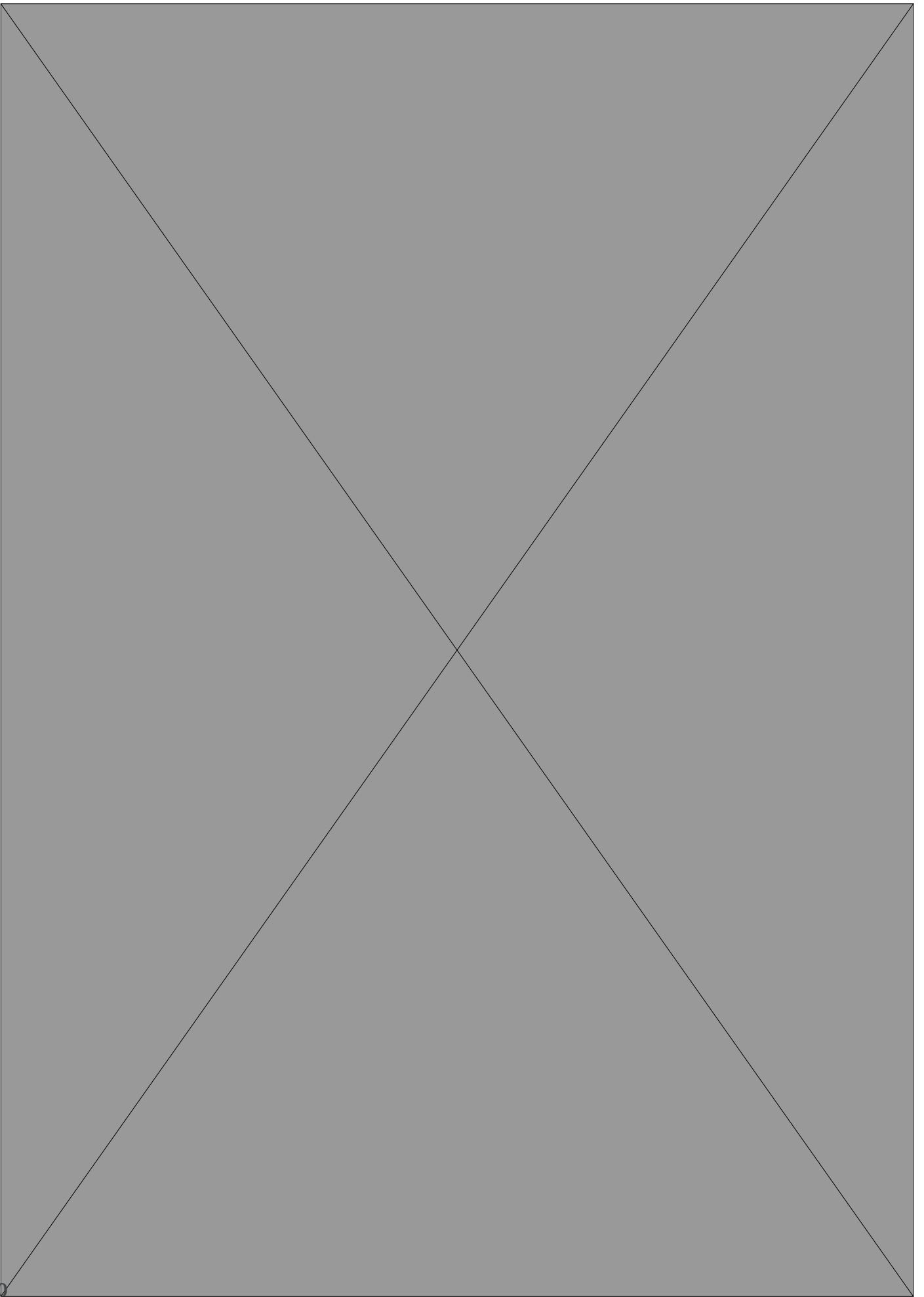
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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 gis.
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: Sandbakkvegen 34
7817 SALSNESMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hanne Brattberg Sørensen

Oppdragsnummer: 1706240083

Telefon: 483 10 450
E-post: hanne.brattberg.sorensen@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 viderefordlet 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:

06.06.2024

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