

# Tømratunet 29

& LOKALMEGLEREN  
PARTNERS



## Innhold

05

Velkommen til Tømratunet 29

---

6

Nøkkelinformasjon

---

16

Plantegninger

---

18

Eiendommen

---

25

Tekniske dokumenter

Velkommen til  
Tømratunet 29! En  
nyoppført halvpart av  
tomannsbolig med  
gjennomgående god  
standard.



Velkommen til

# Tømratunet 29



Tømra har en meget praktisk beliggenhet med kort reisevei, både til Stjørdal (ca. 25 min), Trondheim (ca. 50 min) og sentrum i Selbu, Mebonden (ca. 10 min).

## Tømratunet 29

Prisantydning	2 490 000
Totalpris	2 502 799
Omkostninger	12 799
P. rom	62 m <sup>2</sup>
Bruksareal	68 m <sup>2</sup>
BRA-i:	62 m <sup>2</sup>
BRA-e:	6 m <sup>2</sup>
TBA:	12 m <sup>2</sup>
Soverom	2
Boligtype	Vertikaldelt tomannsbolig
Eieform	Eier
Tomteareal	249 m <sup>2</sup>
Byggeår	2024

# Kontakt våre meglere

Lokalmegleren & Partners, Trondheim



**Jonas Sønnestyn**

Eiendomsmegler

97516102

[jonas.sonnestyn@partners.no](mailto:jonas.sonnestyn@partners.no)

**& LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



















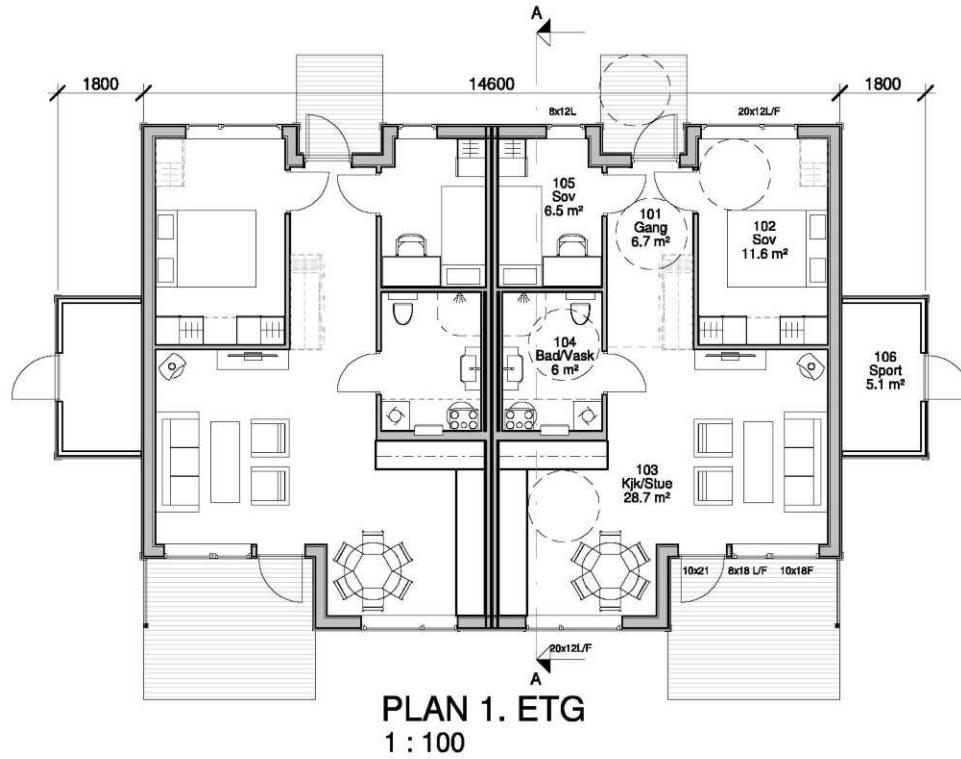




# Plantegning



Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal i m <sup>2</sup>			
	Innvendig	Carport/garasje	Utv. over-bygd areal	Utv. bod
1. etg	61.8 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	5.1 m <sup>2</sup>	5.1 m <sup>2</sup>
<b>BYA</b>				<b>168 m<sup>2</sup></b>



**SNITT A-A**  
1 : 100

Plantegninger for boligen.



MEMLE:	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
Byggmester Ingar Olsen as	30/63,77
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

Prosjektfase: <b>Byggemeldingstegning</b>			
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	15.09.2021	Endret sov 105	BNL

TEGN. INNHOLD:	MÅLESTOKK:			
PLAN 1. OG 2. ETG, SNITT	1 : 100			
PROSJEKT:	ARKSTØRRELSE:			
<b>2 m.bolig, 2/3-roms 62 m<sup>2</sup></b>				
ARKTEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR.:

Eiendommen

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 68,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 62,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 6,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 12,0 m<sup>2</sup>

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Ønsker du en moderne bolig med god standard, lite vedlikehold, alt på et plan og parkering under tak? Da kan Tømratunet 29 være perfekt for deg.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning, god standard, bygd på et plan og har plass i carport like ved boligen. Bygget er nylig ferdigstilt og passer for folk i de fleste aldre og livsfaser. Både eldre som ønsker en enklere og tryggere hverdag med lite vedlikehold og alt på et plan, eller yngre ikke ønsker alt arbeid og vedlikehold med en eldre bolig.

Kvaliteter du vil sette pris på:

- Splitter nytt og nøkkelferdig
- Grønn og solrik beliggenhet i rolig nabolag
- Lyst og moderne
- Oppgradert sort kjøkken fra Norema, med integrerte hvitevarer
- Oppgradert lys eikeparkett
- Bad med flislagt gulv og varmekabler
- Vedovn
- Solrik markterrasse
- Carport og utvendig parkering i tillegg
- Praktisk utvendig sportsbod
- Svært gode turmuligheter både sommer og vinter
- Nærhet til flott skiløyper

Tømra har en meget praktisk beliggenhet med kort reisevei, både til Stjørdal (ca. 25 min), Trondheim (ca. 50 min) og sentrum i Selbu, Mebonden (ca. 10 min).

Kort vei til skole og barnehage, samt Selbu Restaurant & Bar. Det er også kort vei til Selbuskogen skisenter og Saaslia alpinsenter. Flotte turmuligheter både sommer og vinter i umiddelbar nærhet. Selbusjøen med gode muligheter for båtliv og fiske ligger også like i nærheten.

## Beliggenhet

Tømra har en meget praktisk beliggenhet med kort reisevei, både til Stjørdal (ca. 25 min), Trondheim (ca. 50 min) og sentrum i Selbu, Mebonden (ca. 10 min).

Kort vei til skole og barnehage, samt Selbu Restaurant og Bar. Det er også kort vei til Selbuskogen skisenter og Saaslia alpinsenter. Flotte turmuligheter både sommer og vinter i umiddelbar nærhet. Selbusjøen med gode muligheter for båtliv og fiske ligger også like i nærheten.

## Innhold

Boligen inneholder:

Entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og bod. I tillegg har eiendommen overbygd markterrasse, utvendig sportsbod og parkeringsplass i carport.

## Standard

Boligen er bygd i henhold til gjeldene tekniske forskrift (TEK 17) og Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1. Se ellers vedlagt romskjema.

### **Parkering**

Parkering i carport.

### **Diverse**

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte arealoppmåling fra takstmann og prosjektets leveransebeskrivelse. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Boligen er byggvasket og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

Det er pliktig medlemskap i realsameie. Kjøper forplikter seg til å signere alle dokumenter vedrørende opprettelse av realsameie. Konferer megler ved spørsmål.

### **Byggemåte**

Hovedkonstruksjon:

Første etasje har plate på mark med 300mm isolasjon. 250mm

isolasjon i yttervegger. 350mm isolasjon i yttertakk og vinduer med

Uverdi = 0,8

Fasader:

Leveres med liggende kledning i henhold til tegning. Panel grunnet.

Malt 1 strøk.

Vinduer og dører:

Design i henhold til tegninger. Karmer med fabrikkmalte overflater i hvit.

Terrasser:

Markterrasser i impregnert materiale.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.

Ca. 249,00 kvm.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest vil bli utstedt før overtakelse av boligen.

### **Adgang til utleie**

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

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med vedfyring og elektrisk. Varmekabler på bad.

### **Andre utgifter**

Boligen er tilknyttet realsameie og veilag. Kjøper må påregne kostnader i forbindelse med realsameiet og brøyting samt vedlikehold av vei.

## Økonomi

### **Beregnet totalkostnad**

Prisantydning kr 2 490 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 4 600,00

Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,00

Tinglysingsgebyr pantedokument kr 500,00

Stiftelsesgebyr realsameie kr 2 000,00

Startkapital realsameie kr 5 000,00

Panteattest kr 199,00

Totalpris inkl. omkostninger kr 2 502 799

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### **Kommunale avgifter**

Da boligen selges som nybygg er det ikke mulig å angi boligens kommunale avgifter. Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter innflytting og ev. forbruk. For nærmere informasjon vises det til kommunes prisliste "Betalingssatser 2024".

### **Løpende kostnader**

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring i tillegg til kommunale avgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker. Kjøper må også påregnekostnader i forbindelse med velforeningskontingent og veilag.

### **Formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

## Offentlige forhold

### **Forsikring**

Boligen er fullverdiforsikret frem til overtagelse. Kjøper er selv ansvarlig for å tegne bolig- og innboforsikring fra overtagelsen.

### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Tømratunet boligområde, sist revidert 05.11.2022, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

### **Offentlige planer**

Det er regulert inn videre utvidelse av prosjektet. Konferer megler ved spørsmål.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Eiendommen er tilknyttet privat vei via realsameiet.

### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## Diverse

### **Løsøre og tilbehør**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Overtagelse**

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

### **Om salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet eierskifteforsikring.

### **Boligkjøperpakke**

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Jonas Sønnesyn per e-post [jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no](mailto:jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no) eller sms: +47 97 51 61 02. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

### **Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim.

Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners, Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Vi samarbeider med Selbu Sparebank som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt megler Jonas Sønnensyn som setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

## Om oppdraget

### **Eier**

Eier er Winn Eiendom AS.

### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Tømratunet 29.  
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 30, bnr. 188 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 67240104.

### **Meglers og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 37 500 inkl. mva

Tilrettelegging : 12 500,00

Oppgjørshonorar : 5 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Avnsvarlig megler er Jonas Sønnestyn / +47 97 51 61 02/ [jonas.sonnestyn@partners.no](mailto:jonas.sonnestyn@partners.no).

Prod. dato: 25.09.2024



Tekniske  
dokumenter

# Tømratunet 29 7584 Selbustrand

## Arealer

Boligtype:  
BRA: 64 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



GNR: 30 BNR: 188

Trond Sandsett  
Takst-Forum Trønderlag AS

Trond@tft.no  
40455776

Tømratunet 29  
7584 Selbustrand

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

## Bygning: Halvpart 2-mannsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	64	58	6	0	12
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	64	58	6	Entre/gang, 2 sov, bad, stue og kjøkken	Utvendig bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>64</b>	<b>58</b>	<b>6</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det er ikke foretatt kontroll av byggemeldte tegninger.

# Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67240104
Adresse	Tømratunet 29		
Postnr.	7584	Sted	SELBUSTRAND
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	frende	Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	Winn Eiendom AS

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar

- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke  Kommentar
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en nærings eiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfreds stiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 nærings eiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendoms megleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

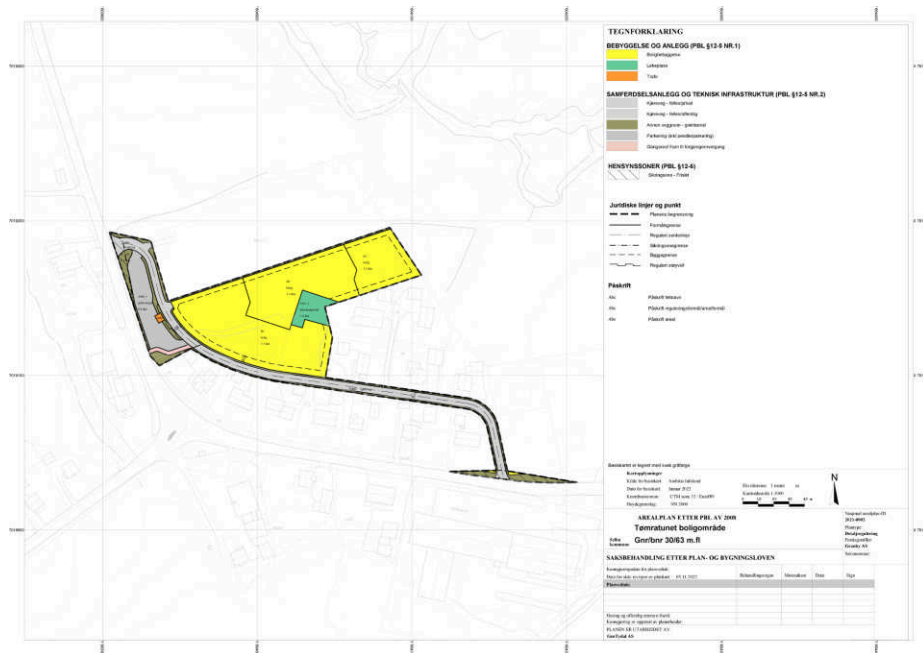
Opprettet: 16/02/2024 15:26:18 (EES-versjon: 2)

## Reguleringsplan Tømratunet boligområde

Selbu kommune, vedtatt 12.12.2022

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Planident: 2021-000-2  
 Gnr/bnr: 30/63, 30/77 og 30/92  
 Forslagstiller: Granby AS/GeoTydal AS  
 Planforslagets dato: 28.03.2022  
 Sist revidert: 02.01.2023



### §1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

### §2 FELLESBESTEMMELSER

#### 2.1 Automatisk fredede kulturminner:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme frem gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Trøndelag fylkeskommune omgående, jf. Lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Spesiell aktsomhet skal utvises i planområdets østre del ved potensielle rester av tidligere fjernet kavlbuanlegg.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### 2.2 Jordvern og tiltak mot spredning av svartelistete arter

Plan for behandling av matjord og tiltak mot spredning av svartelistede arter, fremmede arter og alvorlige planteskadegjørere skal foreligge før byggetillatelse kan gis.

Matjord skal fortrinnsvis benyttes til å forbedre etablerte jordbruksarealer i planområdets nærhet, sekundært benyttes til nydyrking i andre områder.

Planen skal også beskrive tiltak for å hindre spredning av eventuelle svartelistede arter, fremmede arter og alvorlige planteskadegjørere.

#### 2.3 Støy

For hver boenhet skal minst halvparten og minimum ett av soverommene ha vindusfasade mot stille side med støy under grenseverdiene i tabell 1 i T- 1442/2021.

Grenseverdien for stille side for vegtrafikkstøy skal innenfor planområdet være 55 dB Lden.

#### Uteoppholdsareal:

Hver boenhet skal ha direkte tilgang på privat uteareal som ikke overskrider Lden=55dB for vegtrafikkstøy.

#### 2.4 Radon

Bebyggelsen skal sikres mot radon.

### §3 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål med feltangivelse som vist på plankartet:

#### Boligbebyggelse og anlegg:

Boligbebyggelse  
Lekeareal  
Trafo

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – felles/privat  
Parkeringsplasser  
Annen vegrunn  
Gangareal

### §4 BOLIGBEBYGGELSE OG ANLEGG

Byggeområde for boliger B1, B2 og B3.

#### 4.1 Arealbruk.

Området skal benyttes til oppføring av frittliggende småhusbebyggelse/rekkehus med leiligheter.

#### 4.2 Eiendomsforhold.

Område for boligbebyggelse skal deles/seksjoneres slik at det etableres egen eiendom for hver boenhet.

#### 4.3 Parkering ved boligene.

Det skal tilrettelegges for parkering på egen grunn.

Ved søknad om byggetillatelse skal det vises plassering av garasje/carport og 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet fordelt på en plass i carport og 1 plass på uteområde for parkering.

Biloppstillingsplasser inngår med 18 m<sup>2</sup> pr plass i BYA. Kommunen kan forlange ytterligere avsett av parkeringsplasser, for eksempel ved godkjenning av leilighet på samme tomt.

#### 4.4 Grad av utnyttning.

Innenfor områdene avsatt til boligformål gjelder følgende krav til utnyttelse:

Område	Minimum antall boenheter	Maksimum antall boenheter
B1	6	8
B2	4	6
B3	3	4
Sum	12	18

Dersom første byggesøknad for et delfelt ikke viser utbygning som tilfredstiller minimum utnyttelsesgrad, må det i oversendelsen dokumenteres hvordan planlagt utnyttelsesgrad skal oppnås ved ferdig utbygd delfelt.

#### 4.5 Bebyggelsens høyde.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med saltak eller pulttak.

Bebyggelsens maksimale høyde med saltak:

Gesimshøyde 6,8 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

Bebyggelsens maksimale høyde med pulttak:

Gesimshøyde 8,0 meter.

Garasjer/uthus kan bygges med en gesimshøyde inntil 4,5 meter og mønehøyde inntil 5,0 meter.

Maksimal takvinkel settes til 35 grader for saltak og 25 grader for pulttak.

Høyder måles ut fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

#### 4.6 Bebyggelsens utforming, plassering og orientering.

I området for boligbebyggelse kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som leiligheter.

Bebyggelsen skal utformes slik at området fremstår med et taltalende og enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder form, materialbruk og farge.

Møneretning regnes i byggets lengderetning.

Frittstående garasjer/uthus med grunnflate inntil 50 m<sup>2</sup> BYA kan oppføres inntil 1,0 meter fra tomtetegnelse og uavhengig av byggegrenser.

Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak.

Hovedoppholdsrom og private uteoppholds plasser skal fortrinnsvis vende mot sør eller vest.

#### 4.7 Private utearealer.

Alle boenheter skal ha eget uteoppholdsareal på minimum 50 m<sup>2</sup> fordelt på terreng eller balkong/veranda.

Krav til uteoppholdsarealer:

- Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomta, og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøre- eller parkeringsareal.
- Deler av uteoppholdsarealet kan avsettes som balkonger eller terrasser med dybde større enn 1,3 meter.
- Uteoppholds plasser skal plasseres og utformes slik at ekvivalent støynivå er maksimalt 55 dB.
- Utomhusarealer skal være ferdigstilt før ferdigstilt kan gis.

#### 4.8 Lekeareal.

Felles lekeareal og uteoppholdsareal for alle boenheter.

Ved utforming skal det tas hensyn til universell utforming, solforhold, tilgjengelighet og skjerming mot trafikkfare.

Lekeareal skal opparbeides med utstyr for lek og spill for barn og unge. I tillegg kan det etableres sittegrupper og lignende installasjoner for ulike typer friluftsbruk.

Areal smalere enn 10 meter skal ikke medregnes.

## §5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR.

### 5.1 Felles bestemmelser for vegarealer

Kjøreveger (inkludert Tømratunet) skal etableres/oppustes slik at vegen er bygd for tungtransport og ti tonn akseltrykk.

### 5.2 Kjøreveg – felles/privat veg

Kjørevegen reguleres som felles/privat veg. Vegen skal bygges med kjørebanebredde 5,0 meter.

### 5.3 Offentlig parkering.

Offentlig parkeringsareal.

Det skal innenfor arealet avsettes minimum 15 parkeringsplasser for disposisjon til pendlere.

Parkeringsplasser avsatt til pendlerparkering kan opparbeides med ladepunkter for elbil.

### 5.4 Annen veggrunn.

Omfatter grøfteareal/sidearealer til veg/parkeringsplass samt bufferareal mellom kjørearealer og jordbruksareal.

### 5.5 Område for trafo.

Området er avsatt til utbygging av trafo i regi av nettselskap.

## §6 HENSYNSSONER

### 6.1 Frisiktsone

Frisiktsoner ved avkjøringer fra FV705.

Innenfor sonene tillates det ikke vegetasjon eller installasjoner med høyde større enn 0,5 meter over bakkeplan.

## §7 REKKEFØLGEKRAV OG VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### 7.1 Krav om situasjonsplan

Søknadspålagt bygningers plassering skal godkjennes av kommunen.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som viser:

- Bygningers plassering og høyder.
- Internveger inklusive avkjørsler.
- Terrengforhold med kotehøyder for eksisterende terreng, prosjektert terreng og nødvendige punkthøyder.
- Utforming av eventuelle murer og fyllinger.
- Beplantning.
- Parkering for bil og sykkel.
- Avrenning av overflatevann.

### 7.2 Krav om VA-plan

Det skal utarbeides en VA-plan som skal godkjennes av kommunen.

VA-anlegg for det aktuelle utbyggingstrinn skal være ferdigstilt før brukstillatelse til første bolig kan gis.

Bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92 omfattes ikke av dette kravet.

### 7.3 Krav til universell utforming.

Adkomst til bygninger og kjøre-/gangarealer samt adgang til renovasjonsanlegg og lekeplass skal tilfredstille krav til universell utforming.

### 7.4 Anleggstrafikk og støy- og støvutfordringer i utbyggingsperioden.

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak skal det foreligge godkjent plan for anleggstrafikk og støy-/støvutfordringer i og utenfor planområdet i anleggsperioden.

Planen skal vise hvordan trafiksikkerhet for gående er ivarettatt og eventuelle avbøtende tiltak beskrives.

Avbøtende tiltak skal være etablert før bygging igangsettes.

Krav i «T-1520 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet» og «T-1442/2021 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging» skal tilfredstilles.

### 7.5 Støyvoll

Det skal etableres støyvoll med høyde minimum 1,0 meter med beliggenhet og utstrekning som vist på plankartet.

Støyvollen skal være etablert før brukstillatelse for første boenhet gis.

### 7.6 Felles/privat kjøreveg

Regulert felles/privat kjøreveg (nordligste delstrekning av Tømratunet) skal opparbeides i tråd med plankart, med 5 meter kjørebanebredde. Opparbeidelsen av vegen skal være gjennomført før brukstillatelse for første boenhet gis.

Bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92 omfattes ikke av dette kravet.

### 7.7 Gangsti

Regulert gangsti skal opparbeides før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

Bebyggelse på eiendommene 30/77 og 30/92 omfattes ikke av dette kravet.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvare målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 30, Bruksnr 186	<b>Kommune:</b>	5032 Selbu
<b>Adresse:</b>	Tømratunet 25, gatenr 1042	<b>Grunnkrets:</b>	103 Tømrå
Veiadresse:	7584 Selbustrand	<b>Valgkrets:</b>	3 Mebond
Oppdatert:	26.10.2023	<b>Kirkesogn:</b>	9080301 Selbu

### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	31.10.2023	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	251,0 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

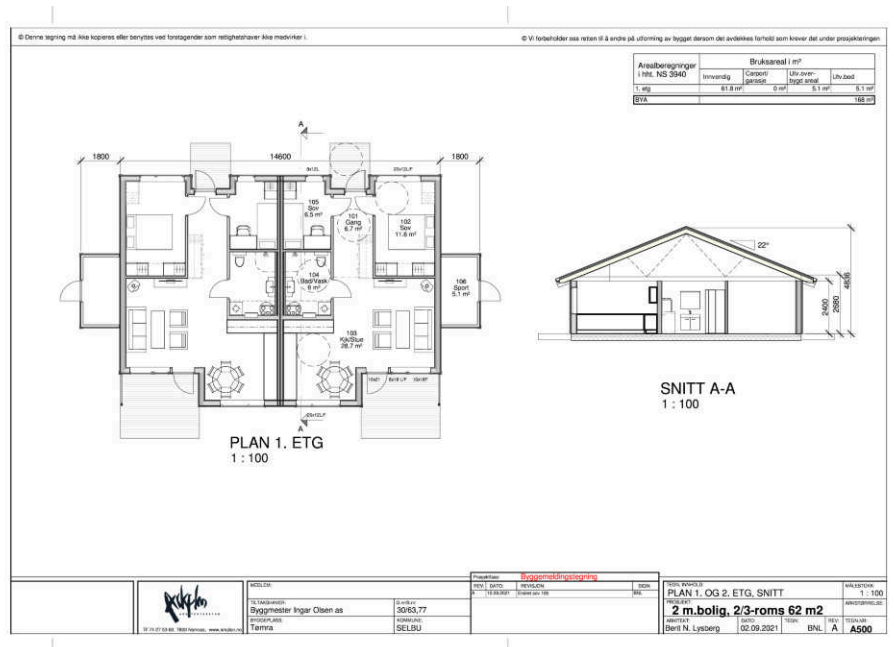
### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2023	5032/30/63	-251,0
	Matrikkelført:	26.10.2023	5032/30/183	0,0
			5032/30/184	0,0
			5032/30/186	251,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.10.2023	5032/30/63	-280,1
	Matrikkelført:	26.10.2023	5032/30/184	0,0
			5032/30/186	0,0
			5032/30/187	280,1
Feilretting	Forretning:	23.10.2023	5032/30/63	0,0
	Matrikkelført:	26.10.2023	5032/30/183	0,0
			5032/30/184	0,0
			5032/30/186	0,0

**Byggingens arealer mv., antall boenheter****Tomannsbolig, vertikaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tømratunet 25	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	85,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettningstillatelse	BRA bolig:	75,0	Igangset.till.:	20.02.2023
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	75,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301180812			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0		80,0		80,0

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Winn Eiendom AS	925895032

**Kulturminner:**

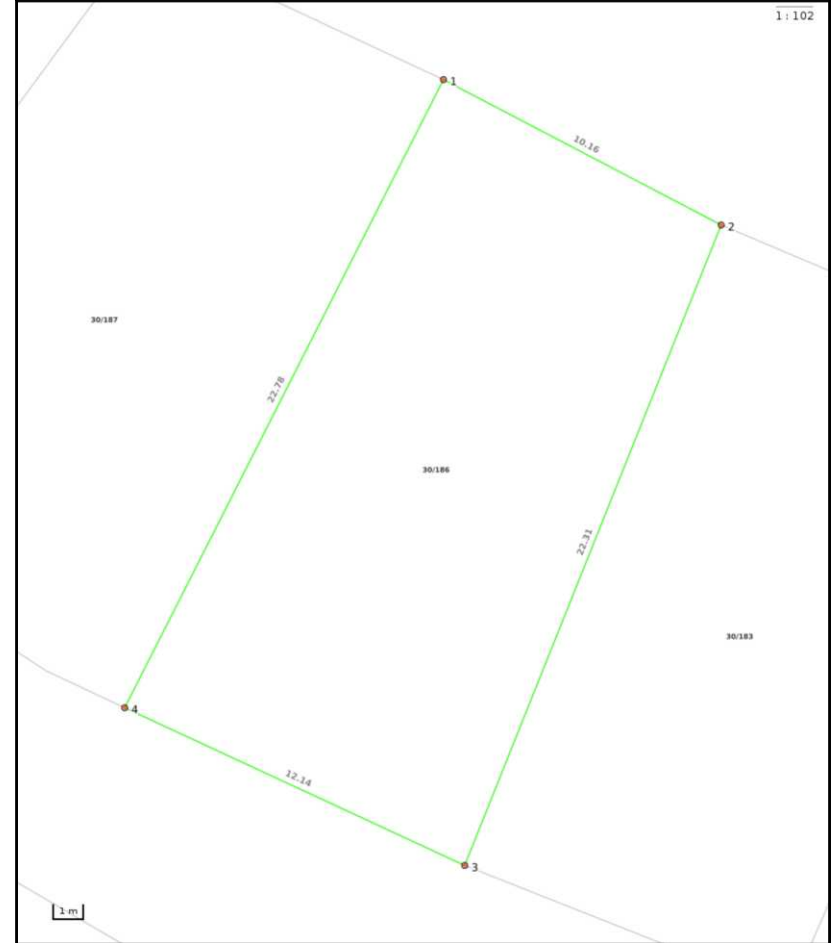
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



- |                                    |              |                     |                          |   |
|------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> |              | <b>Hjelpelinjer</b> |                          | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | 201 - 500 cm | — Vannkant          | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | Over 500 cm  | - - Veikant         | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        | Ikke angitt  |                     |                          | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- |                                    |              |                     |                          |   |
|------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|---|
| <b>Nøyaktighet (standardavvik)</b> |              | <b>Hjelpelinjer</b> |                          | <b>Symboler</b>   |
| 10 cm eller mindre                 | 201 - 500 cm | — Vannkant          | ..... Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt   |
| 11 - 30 cm.                        | Over 500 cm  | - - Veikant         | ..... Punktfeste         | △ Sefrak kulturminne                                    |
| 31 - 200 cm                        | Ikke angitt  |                     |                          | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

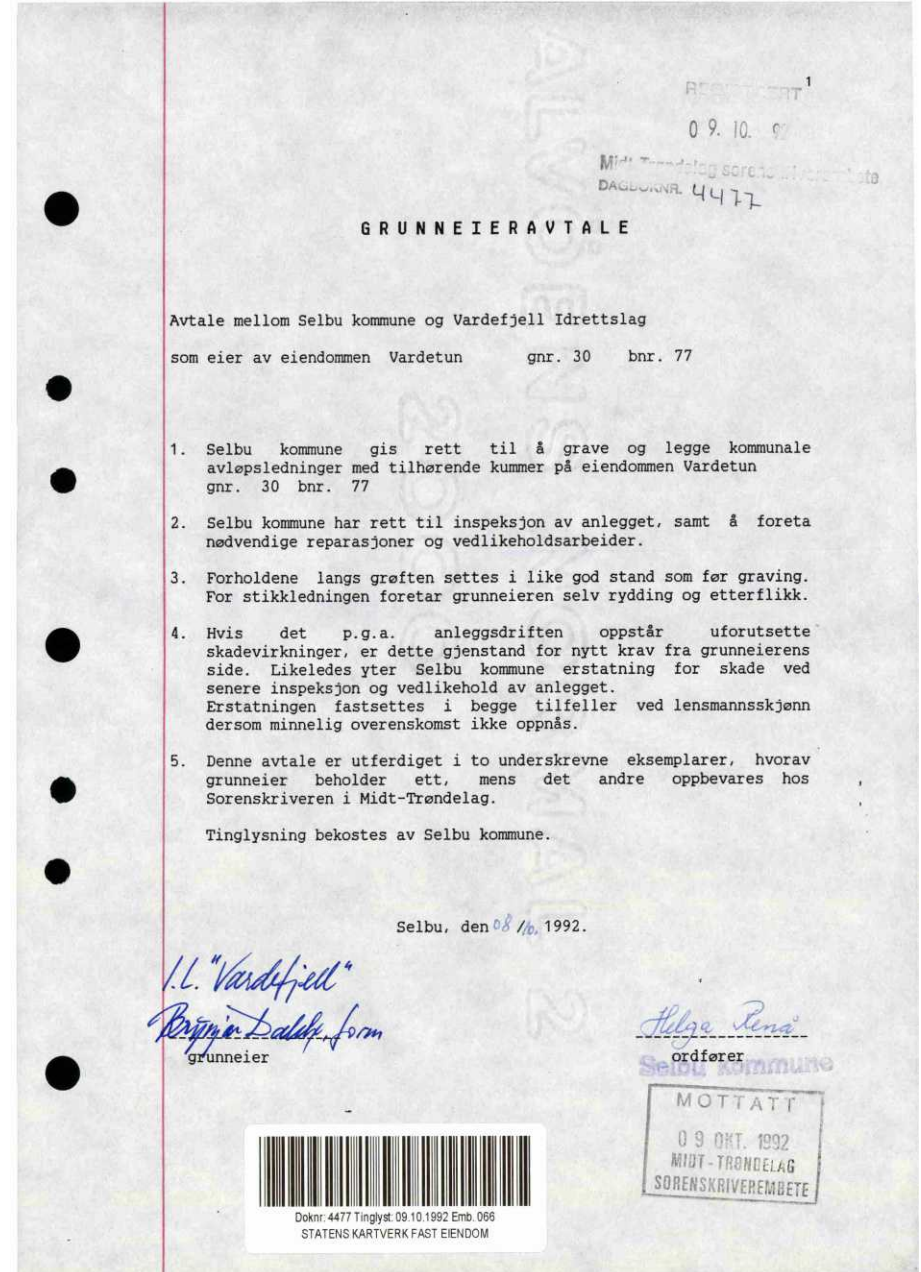
**Areal og koordinater**

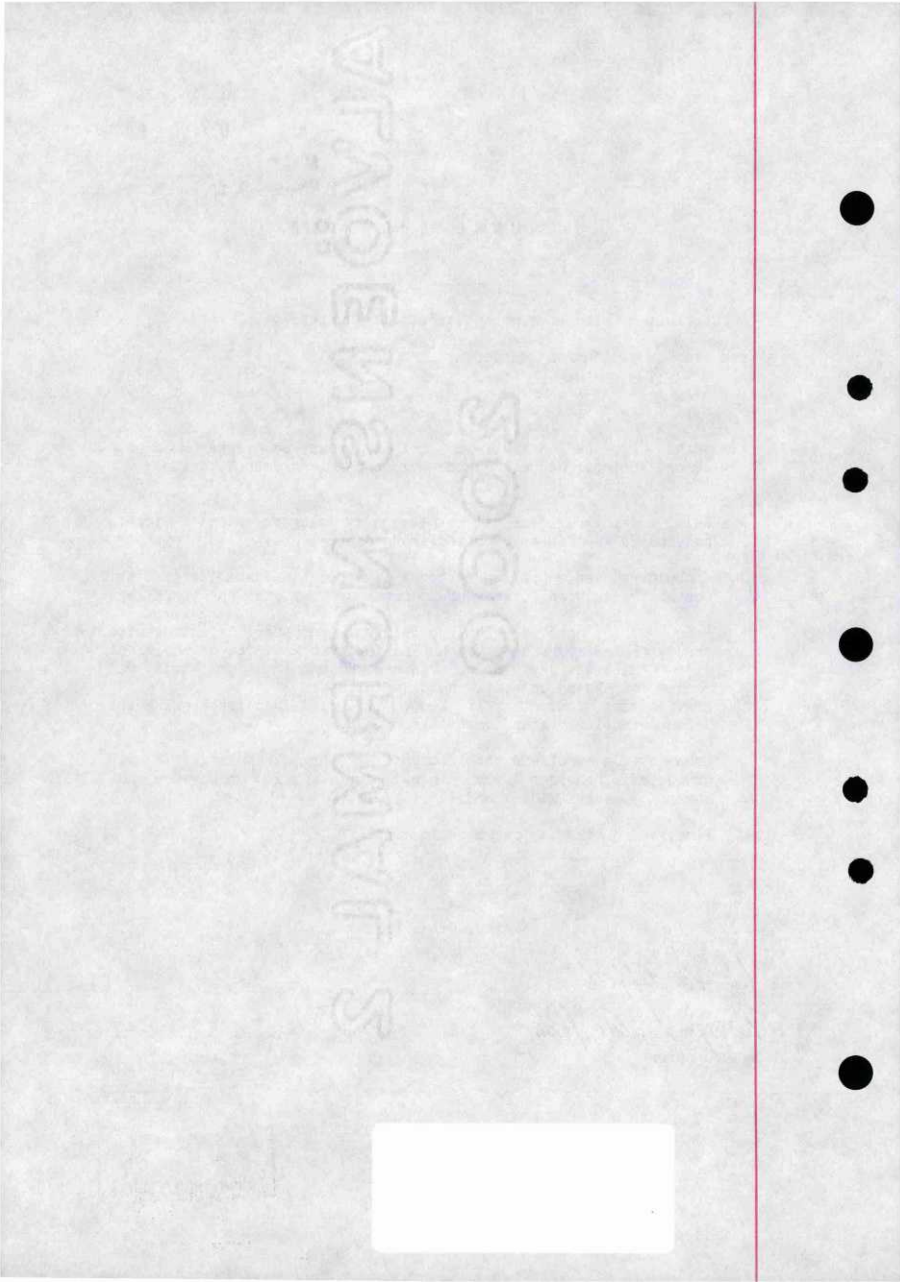
**Areal:** 251,00m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 019 135,40	603 988,17	10,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 019 131,57	603 997,58	22,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 019 110,19	603 991,23	12,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 019 114,22	603 979,78	22,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord		Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.







ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 NØKKLER** 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 hengeåls, 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.

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

# Notater

---

---

---

---

---

---

---

---



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## **GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. 8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## **VIKTIGE AVTALERETTLIGE 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 67240104

Adresse: Tømratunet 29, 7584 Selbustrand

Betegnelse: Gnr. 30, Bnr. 188, Selbu kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

Lokalmeglere & Partners, Trondheim Tlf: 48020999 trondheim@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 25.09.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**



