

# Flønesvegen 174

& NYLANDER  
PARTNERS



## Innhold

5

Velkommen til Flønesvegen 174

---

6

Nøkkelinformasjon

---

34

Eiendommen

---

43

Tekniske dokumenter

---

44

Plantegninger







Velkommen til

# Flønesvegen 174

**Sjelden mulighet! Meget innholdsrikt småbruk med unik beliggenhet | Fantastiske sol- og utsiktsforhold | Egen strandlinje**

Ta kontakt med megler Jonas Sønnesyn for å avtale visning av eiendommen.

Velkommen til Flønesvegen 174! Et meget innholdsrikt småbruk med attraktiv beliggenhet. Dette er en sjelden mulighet i Selbu. Eiendommen ligger skjermet og fint til meg egen strandlinje, samt fantastisk utsikt og svært gode solforhold.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Skjermet og idyllisk beliggenhet på Flønes, like utenfor Selbu sentrum
- Stor tomt på hele ca. 46,9 mål
- Egen strandlinje
- Fantastisk utsikt og svært gode solforhold
- Stor enebolig med utleiedel i sokkel
- Tilrettelagt for å drive med hest
- Ridebane
- Stor driftsbygning, carport med plass til 5 biler og stor garasje
- Flotte uteområder med terrasser, ombygd stabbur, gressplen etc.
- Flyttbar flytebrygge medfølger

Velkommen til en hyggelig visning!

## Flønesvegen 174

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	163 340
Totalpris	6 653 340

Bruksareal	251 m <sup>2</sup>
BRA-i	251 m <sup>2</sup>
BRA-e	0 m <sup>2</sup>
BRA-b	0
TBA	68 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	46 980 m <sup>2</sup>
Byggeår	1979

# Kontakt vår megler

Nylander & Partners



**Jonas Sønnesynd**

Eiendomsmegler

97516102

[jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no](mailto:jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no)

**& NYLANDER  
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim























































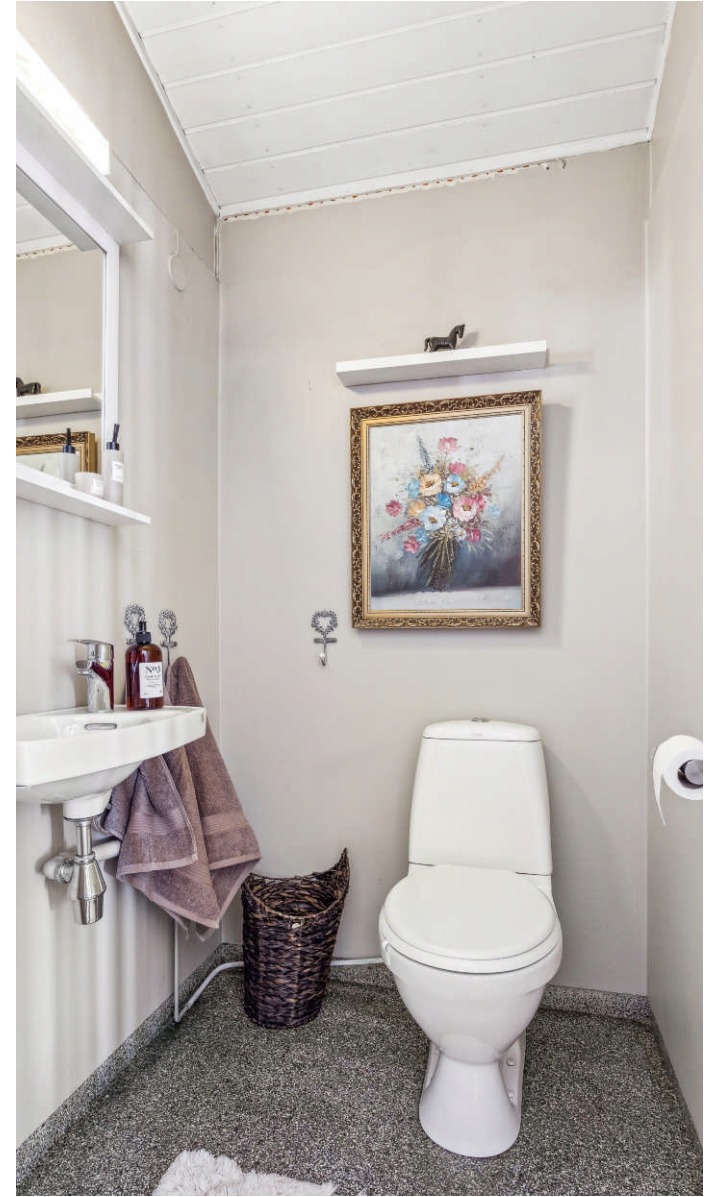


























































Eiendommen



# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 251,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 251,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 0,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 0,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 68,0 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. omrokeres 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.

## Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad, gang og 4 boder.
2. etasje: Stue, kjøkken, toalett, bad, 3 soverom, gang, vindfang, vaskerom.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

I carport samt oppstillingsplass på egen tomt.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

"Byttet toalettskål 1.etg 2021, og servantbatteri WC 1.etg 2025"

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

"Vannontrengring av overflatevann i kjeller 2020, pga tett drenerør utvendig"

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

"Pålegg om synlig ytre røykrør ildsted 1. etg"

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Vintervoll AS, Trondheim. Bytte til automatsikringer i sikringskap 2022"

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

"Samsvarserklæring og risikovurdering foreligger"

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?  
"Testet av Vintervoll 2022"

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
"Nytt avløpspunkt for drenering, 2022. Egeninnsats."

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?  
"Egen sokkelleilighet, ikke vært utleid i vårt ele. Kun disponert av egne barn."

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
"I følge NGUs kart er det moderat til lav risiko for radon på eiendommen"

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
"Ferdigattest kjenner jeg ikke til at et så gammelt hus har"

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)? "Det er regulatoriske begrensninger til bygging i strandsonen og Tensio har infrastruktur på eiendommen. Se Grunnboka. "  
Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.



### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 4

TG 1: 12

TG 2: 19

TG 3: 1

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

-Våtrom: Bad 1.etg Oppsummering Rommet framstår med aldringsslittasje. Det bemerkes slipper i skjøter på våtromsplater og inne i dusjonen registreres det svelling i skjøt på grunn av fuktinntrekk. Blandebatteri i dusjonen registreres det drypplekkasje. Servant har noen sår i porselenet. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. anbefalte tiltak Badet må totalrenoveres. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000 .

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av konstruksjonen, men det registreres manglende topplister. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en dreneringsanslås til å være ca 30 år.

-Støttemur: Det bemerkes manglende rekkverk/fallsikring ved inngang til bod i sokkel.

-Rom under terreng: Rom som ligger under terreng har fritt eksponert murvegger. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

-Vinduer og dører: TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer fra byggeår.

-Yttervegger: Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

-Renner og nedløp: Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Dette skyldes at renner er full av barnåler og vann renner derfor ikke gjennom sil til nedløp.

- Taktekking: Selger opplyser at det foreligger en mangel etter tilsyn på manglende røykrør på vedovn på stue. Avviket er ikke lukket.

-Kjøkken: Sokkel: Det gjøres oppmerksom på overflateslitasje/ skade på parkettgulv. Innredningen framstår i bruksmessig god stand.

-Trapp: Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn og rekkverket er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

-Avløpsrør: nødvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

-Vannledninger: Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Selger opplyser at reduksjonsventil må skiftes. Dette er innkjøpt men ikke montert.

-Elektrisk: TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på installasjon utover skifte av sikringsskap.

-Varmtvannsbereider: Bereider sto plassert inne i boden. Denne var full av innbo slik at bereider ikke ble tilstrekkelig kontrollert. Selger opplyser at det ikke er etablert sluk i rommet, slik at det ikke er kontrollert avrenning.

-Våtrom: Vaskerom 1.etg:

• overflater: Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.



På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

- Membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og utførelse på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

- Våtrom: Bad sokkel:

- Overflater: Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### **Byggemåte**

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel.

Grunnmur er oppført i betongstein.

Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel.

Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

### **Tomt**

Denne tomten er eiet.

Ca. 46980,00 kvm.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Tomtearealet er fordelt på:

- Fulldyrka jord 26,7 dekar
- Innmarksbeite 0,2 dekar
- Produktiv skog 5,1 dekar
- Annet, markslag 2,1 dekar
- Bebygd, samf, vann 10,9 dekar

Se vedlagt gårdskart for mer informasjon.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, varmepumpe og ved.

Energikarakter: F - Oransje



## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 490 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

162 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

---

-

6 669 240,- Totalpris inkl. omkostninger

---

-

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

Kr. 19 221,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Feiing/Tilsyn 1 pipe Kr 844,-
- Abn vann bolig pr boenh over 80 kvm Kr 2798,75
- Anb vann driftsbygninger i landbruket uten husdyr Kr 1400,-
- Vannavg. bolig pr boenh over 80 kvm Kr 4430,25
- Vannavg. driftsbygninger i landbruket uten husdyr Kr 1230,63
- Årsgebyr Renovasjon Kr 6448,75
- Slam/septik Kr 2068,75

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter og renovasjonsgebyr. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 298 339,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

## Offentlige forhold

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel for Selbu kommune er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Arealdelplan med tilhørende kart og vedtekter kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har privat veg med adkomst til fylkesveg.

Eiendommen har septiktank, kostnader knyttet til dette finner du under kommunale avgifter.

Eiendommen har offentlig vann.



### **Rettigheter og heftelser**

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

Dnr. 900116, tgl. 11.02.1919 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 900202, tgl. 19.12.1922 - Skjønn  
BESTEMMELSE OM REGULERING AV  
INNSJØ/VANN/ELV  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900098, tgl. 20.10.1925 - Skjønn  
Elektriske kraftlinjer  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900166, tgl. 31.10.1933 - Elektriske kraftlinjer  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2522, tgl. 05.05.1983 - Jordskifte  
Grensegangssak  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5374, tgl. 01.11.1991 - Erklæring/avtale  
Selbu komm. Elverk gis adkomst til transform-  
atorkiosk på forskjellige betingelser.  
Engangserstatning stor kr 2.000,-.

Dnr. 2458, tgl. 21.06.1999 - Jordskifte  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 193351, tgl. 03.03.2015 - Erklæring/avtale  
Konsesjon på regulering av Selbusjøen og  
Dragstjøen  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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.

### **Konsesjon og odel**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrket jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtagelse.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

## 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 tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **Boligkjøperforsikring**

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 Sønnesynd per e-post [jonas.sonnesynd@nylanderpartners.no](mailto:jonas.sonnesynd@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/akjse-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 bygnings sakkyndig 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 dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 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 Nylander & Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### **Finansiering**

Nylander & Partners AS samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

### **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 Hans Ove Kristiansen og Anne Synnøve Ekle.

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

Eiendommens adresse er Flønesvegen 174. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 61, bnr. 15 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 1250040.

### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 75 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 890,00  
Digitale oppdragstjenester: 2 190,00  
Markedspakke Standard: 17 900,00  
Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00  
Utleddsgebyr pr. stk: 850,00  
Visningshonorar pr. stk: 2 990,00

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, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Jonas Sønnesyn / +47 97 51 61 02/ [jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no](mailto:jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no).

Prod. dato: 28.03.2025



Tekniske  
dokumenter



# Plantegning



## Flønesvegen 174

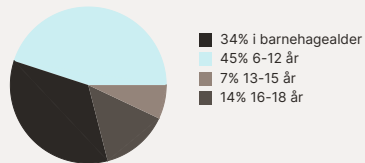
### Offentlig transport

🚏 Eidemsvik Linje 430	4 min 🚶 2.3 km
🚗 Trondheim Værnes	35 min 🚶

### Skoler

Bell skole (1-7 kl.) 234 elever, 18 klasser	7 min 🚶 4.8 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.) 135 elever, 12 klasser	7 min 🚶 4.8 km
Selbu videregående skole 150 elever	8 min 🚶 5 km
Ole Våg videregående skole 82 klasser	41 min 🚶 39.7 km

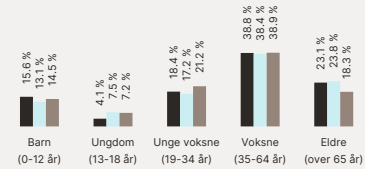
### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Eidem	145	83
■ Kommune: Selbu	4 090	2 196
■ Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

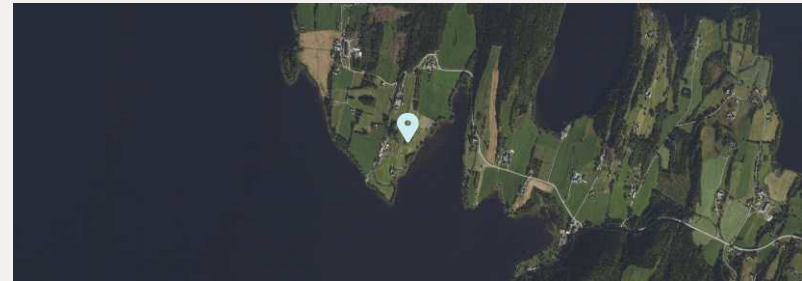
Kvellohaugen barnehage (1-5 år) 102 barn	8 min 🚶 5.1 km
Innbygda barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min 🚶 6.6 km
Tømra barnehage (0-5 år) 49 barn	12 min 🚶 10 km

### Dagligvare

Coop Extra Selbu Post i butikk	7 min 🚶 4.8 km
Kiwi Selbu	7 min 🚶

### Sport

🏊 Selbuhallen Aktivitetshall	6 min 🚶 3.9 km
🏊 Bellflata Ballspill, fotball	6 min 🚶 4.1 km





### Flønesvegen 174 1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

### Flønesvegen 174 Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.  
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



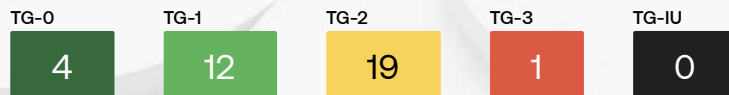
# Flønesvegen 174 7580 SELBU

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie  
Byggeår: 1979  
BRA: 251 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 251 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering



GNR: 61 BNR: 15

Eirik Tetlie  
Takst-forum Trøndelag AS

eirik@tft.no  
90123569

Flønesvegen 174  
7580 Selbu

## 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, lidedst / 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 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/28728>

### 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

#### Våtrom: Bad 1.etg

#### Oppsummering

Rommet framstår med aldringslittasje. Det bemerkes slipper i skjøter på våtromsplater og inne i dusjsonen registreres det svelling i skjøt på grunn av fuktinntrekk.

Blandebatteri i dusjsonen registreres det drypplekkasje.

Servant har noen sår i porselenet.

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

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

#### Oppsummering

Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av konstruksjonen, men det registreres manglende 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.

#### Anbefalte tiltak

Klemelist bør monteres for å unngå fuktinntrekk bak grunnmursplast.

#### Støttemur

#### Oppsummering

Det bemerkes manglende rekkverk/ fallsikring ved inngang til bod i sokkel.

#### Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

#### Rom under terreng

#### Oppsummering

Rom som ligger under terreng har fritt eksponert murvegger.

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.



## Vinduer og dører

### Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra byggeår er aldri slitt og må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (solerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer fra byggeår.

Vinduer fra 2008 og 2015 framstår i god stand.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Dette skyldes at renner er full av barnåler og vann renner derfor ikke gjennom sil til nedløp.

### Anbefalte tiltak

Rengjøring av renner / nedløp må påregnes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Metalplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Selger opplyser at det foreligger en mangel etter tilsyn på manglende røykrør på vedovn på stue. Avviket er ikke lukket.

### Anbefalte tiltak

Lukke avvik.

---

## Kjøkken: Sokkel

### Oppsummering av overflater og innredning

Det gjøres oppmerksom på overflatesitasje/ skade på parkettgulv.

Innredningen framstår i bruksmessig god stand.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skifte av gulv må påregnes.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn og rekkverket 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.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller 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.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Selger opplyser at reduksjonsventil må skiftes. Dette er innkjøpt men ikke montert.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Montere ny reduksjonsventil.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er fremlagt samsvarerklæring på skifte av sikringskap.

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarerklæring på installasjon utover skifte av sikringskap.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder sto plassert inne i boden. Denne var full av innbo slik at bereder ikke ble tilstrekkelig kontrollert. Selger opplyser at det ikke er etablert sluk i rommet, slik at det ikke er kontrollert avrenning.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom: Vaskerom 1.etg

### Oppsummering av overflater

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:  
Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet må i tiden som kommer påregnes oppgradering.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Våtrom: Bad sokkel

### Oppsummering av overflater

Det registreres "borm" i gulvfis (mangelfull heft mot underlag).

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk med tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Lowlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.3.2025	28.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn:	Anne Synnøve Ekle	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Hans Ove Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Eirik Tetlie	Telefon:	90123569
Firma:	Takst-forum Trøndelag AS	Epost:	eirik@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		



### Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at det kun er foretatt en enkel beskrivelse og arealmåling av tilleggsbygg.

### Informasjon om boligen

Adresse:	Flønesvegen 174, 7580 Selbu						
Kommunenr:	5032	Gårdsnr:	61	Bruksnr:	15	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1979 - Tidligere tilstandsrapport.						
Boligtype:	Enebolig med utleie						

### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

## 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 byggtknisk 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/hyheter/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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	126	126	0	0	0
1. etasje	125	125	0	0	68
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>251</b>	<b>251</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	126	54	72	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad, gang.	4 boder.
1. etasje	125	125	0	Stue, kjøkken, toalett, bad, 3 soverom, gang, vindfang, vaskerom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>251</b>	<b>179</b>	<b>72</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger opplyser at det er koblet på nytt utløp fra drenerør og avløpsrør fra renner. Dette er gravd ut fra hjørne på boligen og ut melen mot vannet.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres bruk av grunnmursplast på deler av konstruksjonen, men det registreres manglende topplist.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering ansås til å være ca 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klemilist bør monteres for å unngå fuktinntrekk bak grunnmursplast.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

### 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Det bemerkes manglende rekkverk/ fallsikring ved inngang til bod i sokkel.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk bør etableres.	

### 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i uteløst vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Rom som ligger under terreng har fritt eksponert murvegger.	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	

### 6.5 Balkong, terrasse, plattform

Type	Terrasse
Terrasse med utgang fra stue i 1.etg er oppført av impregnerte materialer. Glass rekkverk. Deler av terrassen har takoverbygg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>	<b>TG-1</b>

### 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet etter byggeår. I sokkelen er 3 vinduer på stue skiftet i 2015. I 1.etg er vinduer på gavl mot terrasse fra 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karm, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det gjøres oppmerksom på at vinduer fra byggeår er aldringsslitt og må påregnes vedlikehold i tiden som kommer.	
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Dette gjelder vinduer fra byggeår.	
Vinduer fra 2008 og 2015 framstår i god stand.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Justeringer/smøring anbefales.	



## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/fiss/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 musetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere musetting bak kledning.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres drypplekkasjer fra takrenner. Dette skyldes at renner er full av barnåler og vann renner derfor ikke gjennom sil til nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rengjøring av renner / nedløp må påregnes.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skrå kledde himlinger innvendig. Det er derfor ikke etablert kaldloft.	
Inspisert fra	På tak

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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-0</b>

## 6.12 Etasjeskille og guly på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 10mm på stue og gang i 1.etg.	
Det registreres noe knirke i parkett på stue og gang. Knirken registreres å være i skjøter på parkett og ikke i undergulv.	

### 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
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:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Selger opplyser at det foreligger en mangel etter tilsyn på manglende røyrør på vedovn på stue. Avviket er ikke lukket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lukke avvik.	

### 6.14 Kjøkken: 1.etg

#### 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
Det registreres at fuge mellom kjøkkenbenk og vegg har tørket og krympet. Anbefaler å påføre ny fuge for å unngå at vannsel kommer inn bak fuge og vegg.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

### 6.15 Kjøkken: Sokkel

#### 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-2
Det gjøres oppmerksom på overflateslitasje/ skade på parkettgulv.	
Innredningen framstår i bruksmessig god stand.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Skifte av gulv må påregnes.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

### 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt kontroll av tegninger mottatt fra kommunen. I sokkelen er det framlagt tegninger fra 1980. I 1.etg er det tegninger fra 1979.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdiggattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til reining, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei



Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

### 6.17 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Rommet framstår i bruksmessig god stand, ingen avvik registrert.	

### 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Tretrapp med åpne trinn.	
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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn og rekkverket er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

### 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappsted?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

### 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 tappsteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Selger opplyser at reduksjonsventil må skiftes. Dette er innkjøpt men ikke montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Montere ny reduksjonsventil.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Sikringskap skiftet / ny innmat i 2022	
Er det manglende samsvarerklæring 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 kabler utlitrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er fremlagt samsvarerklæring på skifte av sikringskap.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarerklæring på installasjon utover skifte av sikringskap.	
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe er fra 2021.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Siste service 20.03.2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

## 6.23 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
Bereider sto plassert inne i boden. Denne var full av innbo slik at bereder ikke ble tilstrekkelig kontrollert.	
Selger opplyser at det ikke er etablert sluk i rommet, slik at det ikke er kontrollert avrenning.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

**6.24 Ventilasjon**

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

**6.25 Våtrom: Bad 1.etg****Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Rommet framstår med aldringslittasje. Det bemerkes slipper i skjøter på våtromsplater og inne i dusjonen registreres det svelling i skjøt på grunn av fuktinntrekk.

Blandebatteri i dusjonen registreres det drypplekkasje.

Servant har noen sår i porselenet.

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

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader** 150 000 - 300 000**6.26 Våtrom: Vaskerom 1.etg****Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010 iht til tidligere eier.	

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?	Nei
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?	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**

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:  
Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

**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 rørforinger 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**

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Rommet må i tiden som kommer påregnes oppgradering.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredstiller forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.27 Våtrom: Bad sokkel

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	

#### 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 rørforinger 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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales fortsatt bruk med tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i skap, klosett og dusjhjørne med nisje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------



Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-0</b>
Avtrekket ble funksjonstestet.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.28 Øvrig: Fjøs

<b>Beskrivelse</b>
Fjøs Fjøs er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre. Taket er et saltak tekket med metallplater. Det er kun målbart areal i 1.etg. Det er etablert kaldloft over fjøs, men ikke lagt gulv.  Bygget er i bruk som stall og lagerplass.  Det er kun foretatt en enkel beskrivelse og arealmåling, ingen tilstandsvurdering av bygget.

### 6.29 Øvrig: Stall

<b>Beskrivelse</b>
Stall Stall er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Vinduer med 2-lags isolerglass.  Det er kun foretatt en enkel beskrivelse og arealmåling, ingen tilstandsvurdering av bygget.

### 6.30 Øvrig: Lager/ verksted

<b>Beskrivelse</b>
Lager / verksted Lager / verksted er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med metallplater. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.  Det er kun foretatt en enkel beskrivelse og arealmåling, ingen tilstandsvurdering av bygget.

### 6.31 Kryp Kjeller

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

### 6.32 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

### 6.33 Vannbåren varme

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1250040		
Adresse	Flønesvegen 174		
Postnummer	7580	Poststed	SELBU
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Sår8mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	84704945
Selger1 fornavn	Anne Synnøve	Selger1 etternavn	Ekle
Selger2 fornavn	Hans Ove	Selger2 etternavn	Kristiansen

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

Byttet toalettskål 1.etg 2021, og servantbatteri WC 1.etg 2025

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Vanninntngning av overflatevann i kjeller 2020, pga tett drenerør utvendig

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Pålegg om synlig ytre røykrør ildsted 1. etg

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Vintervoll AS, Trondheim

Redegjør for hva som er gjort og når

Bytte til automatsikringer i sikringskap 2022

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

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Samsvarserklæring og risikovurdering foreligger

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

Nei  Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem

Testet av Vintervoll 2022

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Hvis ja, når, hva og av hvem?

Nytt avløpspunkt for drenering, 2022. Egeninnsats.

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

Egen sokkelleilighet, ikke vært utleid i vårt ele. Kun disponert av egne barn.



**19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja

**20. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

Kommentar

I følge NGUS kart er det moderat til lav risiko for radon på eiendommen

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?**

Nei  Ja

Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja

Kommentar

Ferdigattest kjenner jeg ikke til at et så gammelt hus har

**23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

Nei  Ja

Kommentar

**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

Hvis ja, beskrivelse

Det er regulatoriske begrensninger til bygging i strandsonen og Tensio har infrastruktur på eiendommen. Se Grunnboka.

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP**

**25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesjeld?**

Nei  Ja

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Tilleggskommentar

**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 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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 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).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

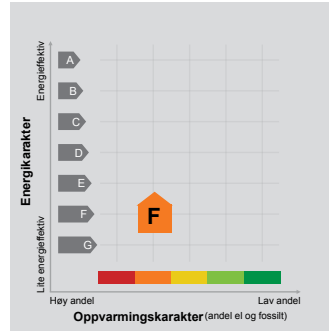
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts tjenester, herunder BankID.

# ENERGIATTEST



Adresse	Flønesvegen 174
Postnummer	7580
Sted	SELBU
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184819406
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-98733
Dato	28.03.2025



**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.

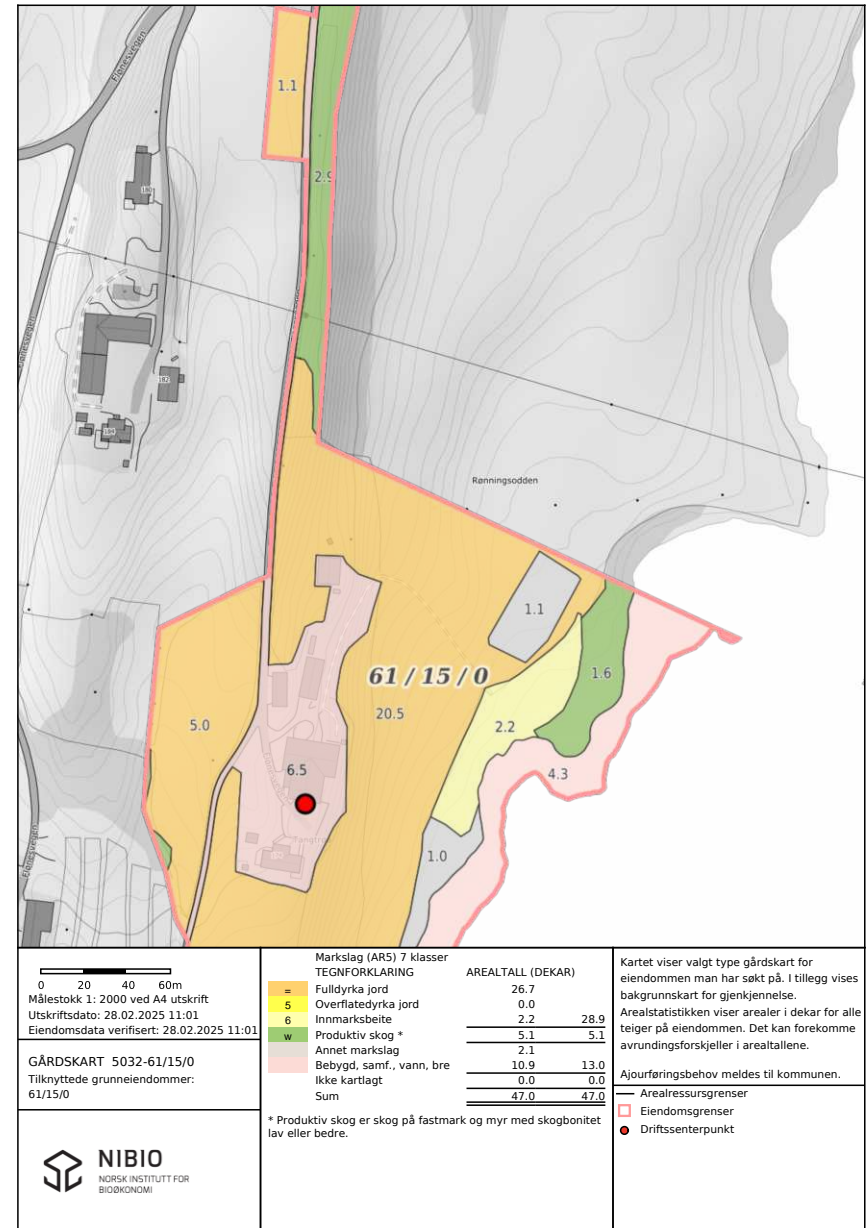
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

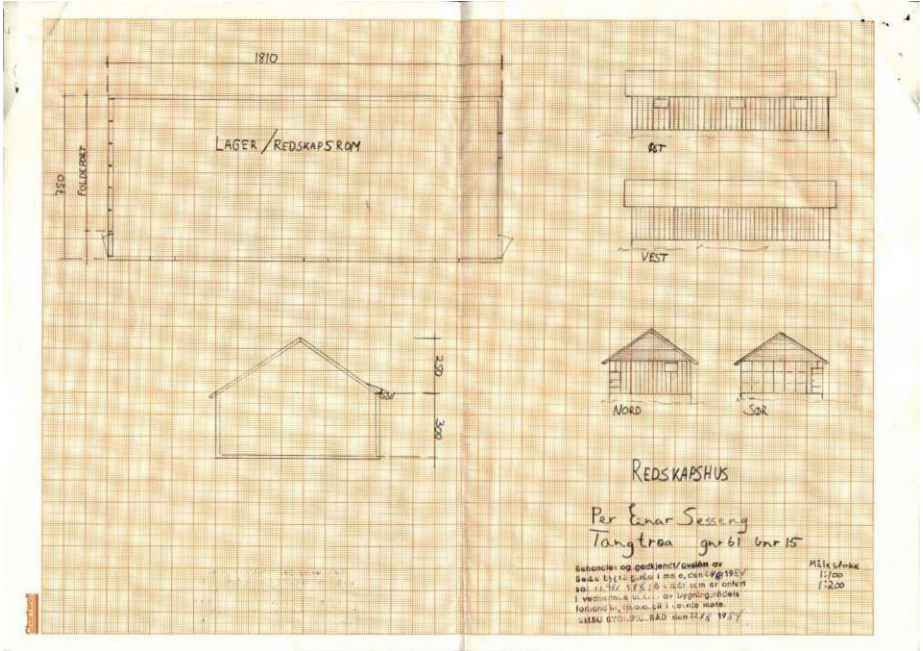
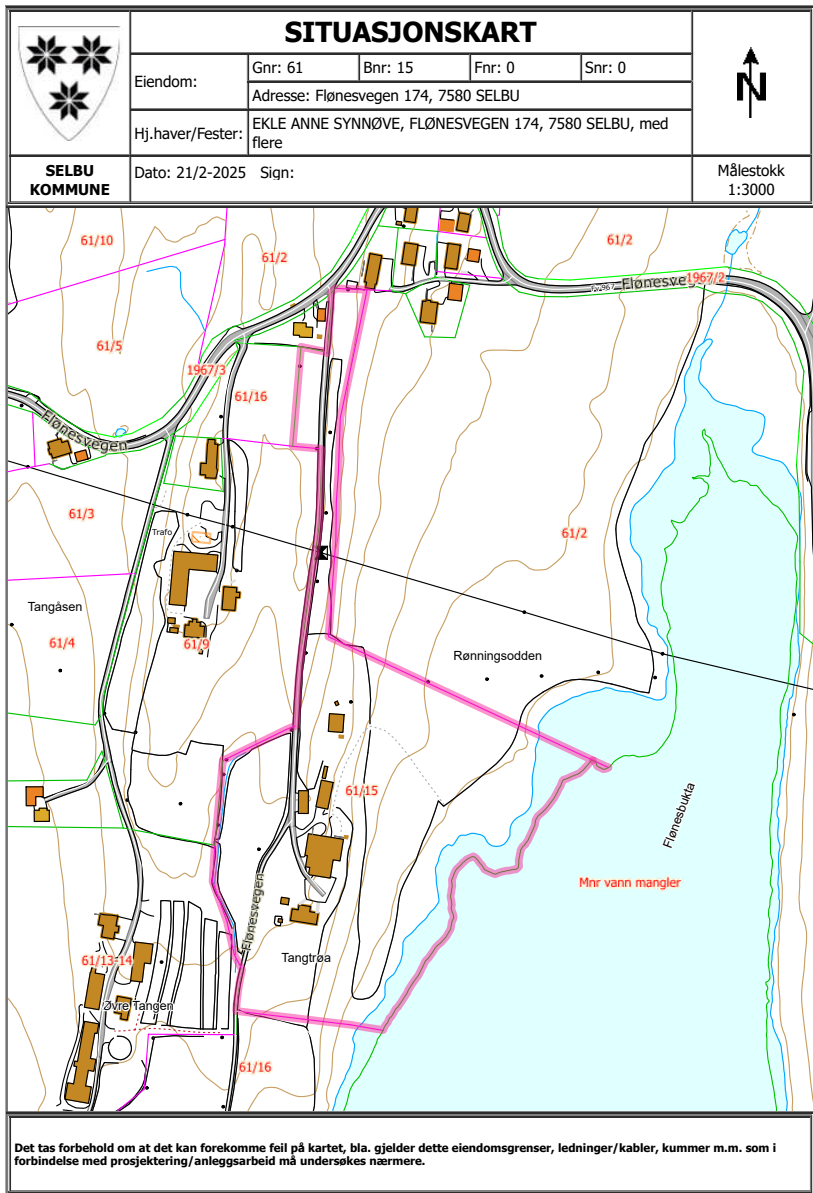
## Målt energibruk 48 130 kWh pr. år

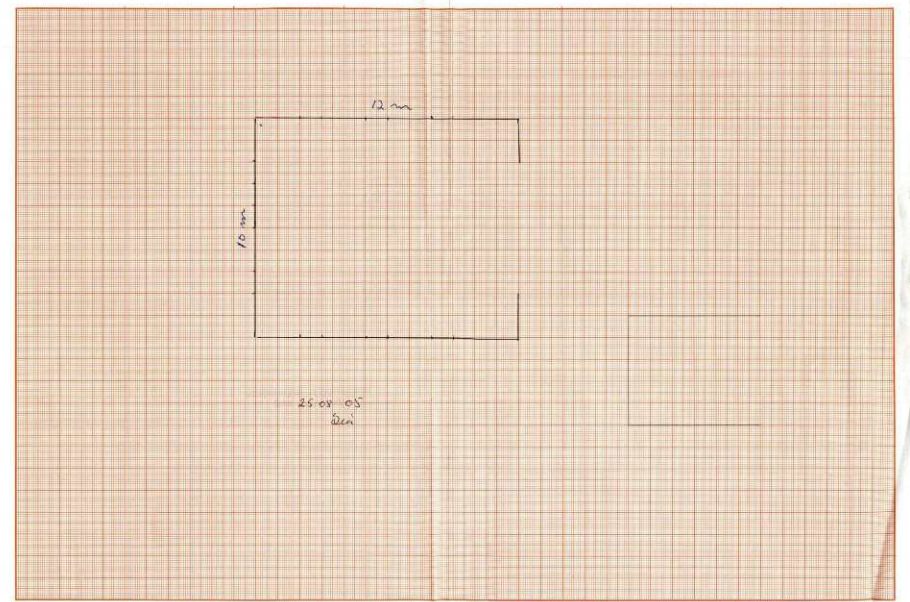
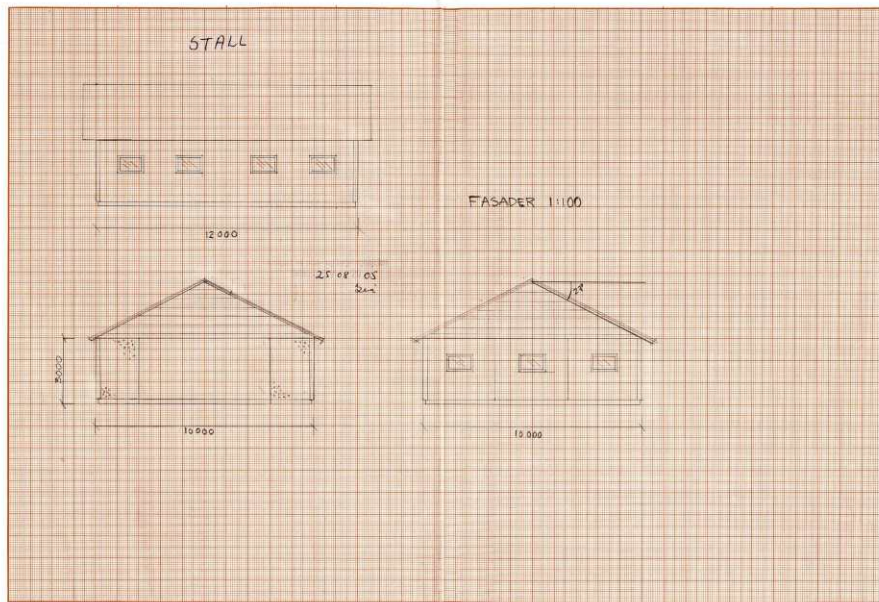
Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

41 505 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 500 liter ved

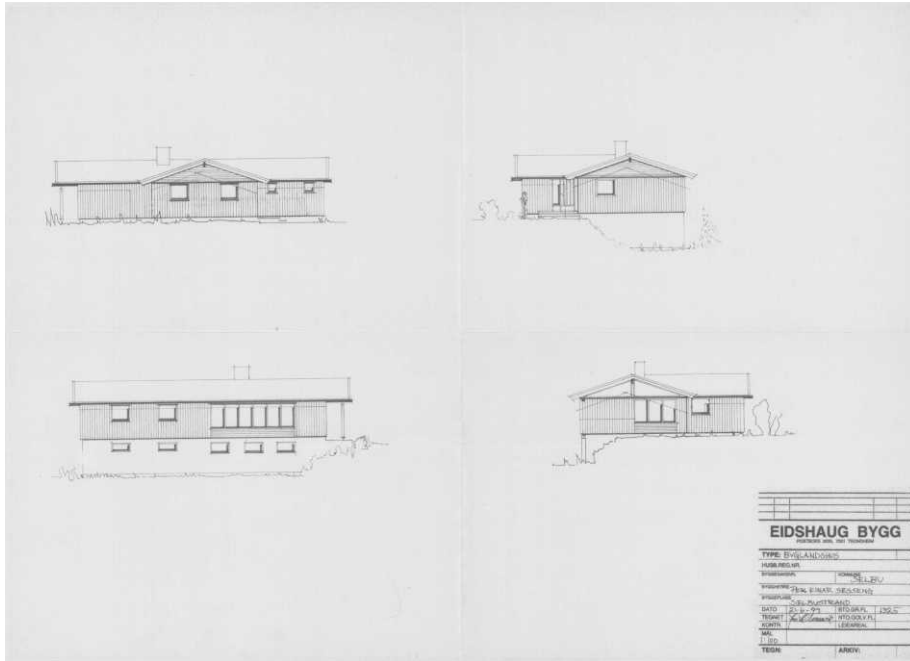


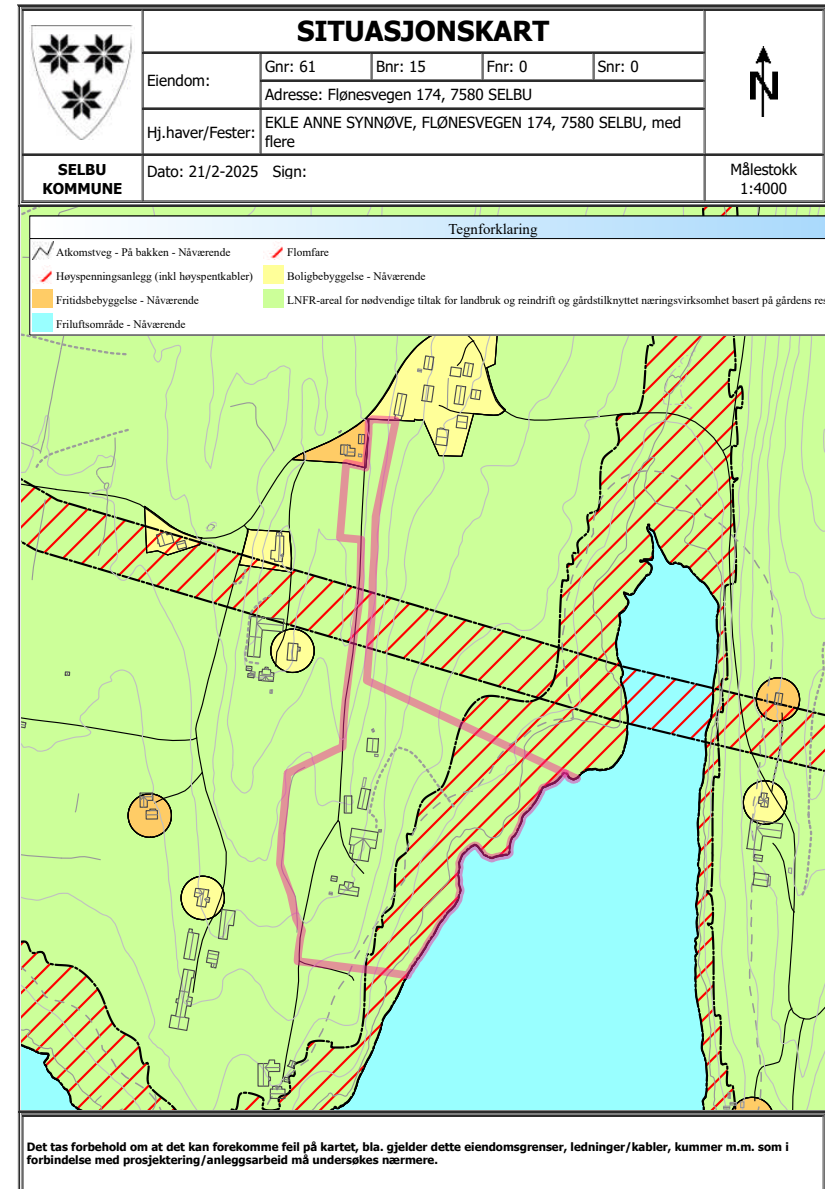
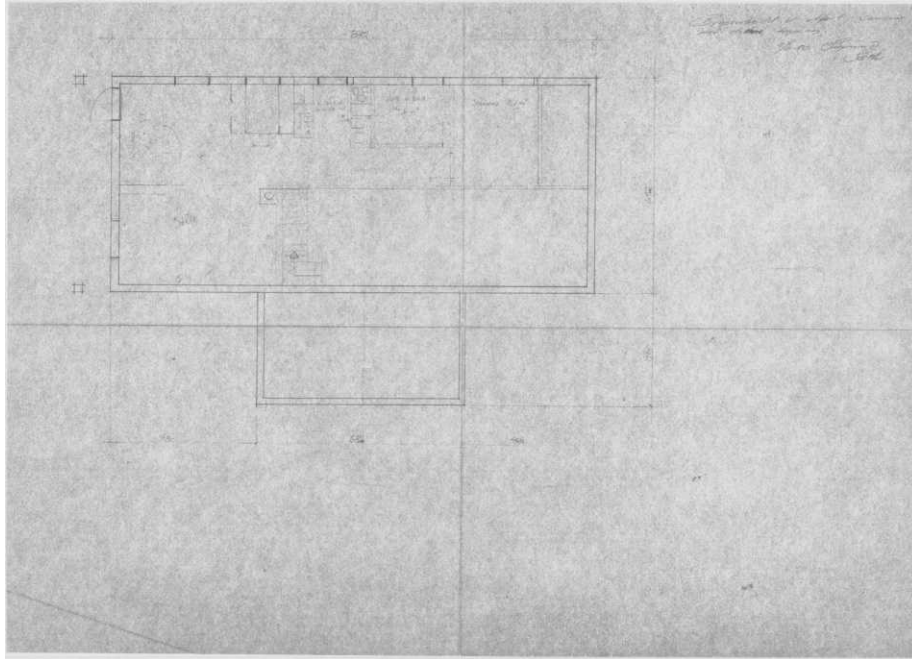




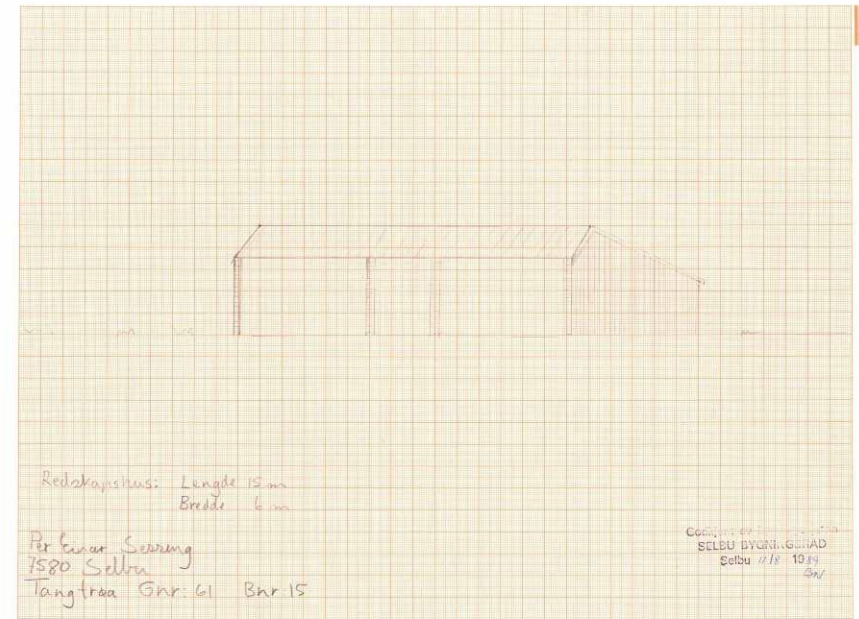
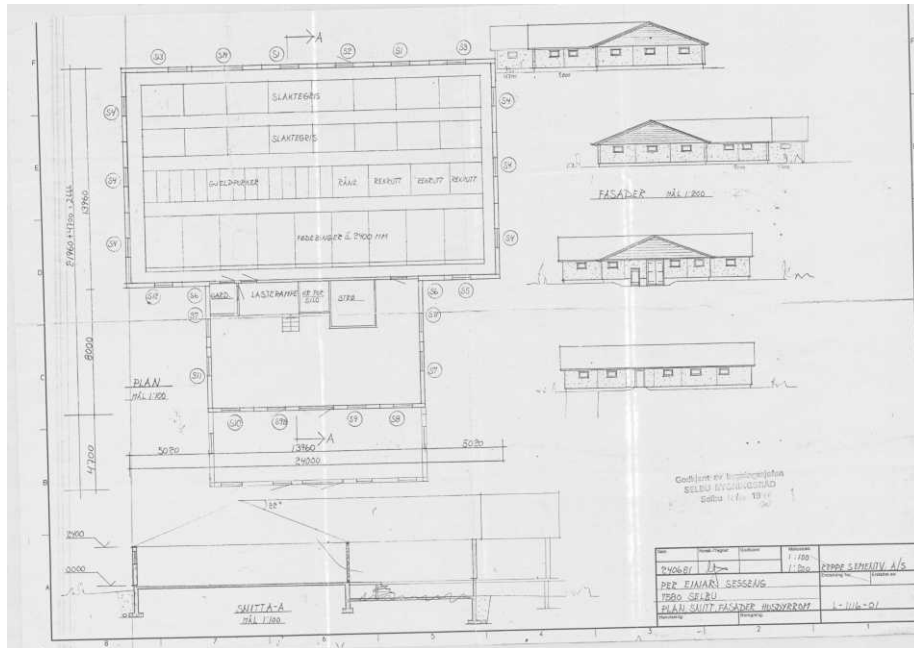














Utdrag av  
Rettsbok  
for

Gauldal og Strinda jordskifterett

DAGBOKFORT

05 MAI 83 02522  
SØRENSKRIVEREN I  
MIDT-TRØNDELAG

År 1982 den 4. juni ble jordskifterett holdt i huset til  
Elisabeth Haugen, Flønes.

Rettens enedommer: Jordskiftelandmåler Sigurd Klepp med  
allment løyve, jfr. jordskiftelovens § 7,  
4. ledd.  
Ingen jordskiftemenn, jfr. jordskiftelovens  
§ 9, 5. ledd.

Protokollfører: Jordskiftelandmåleren.

Sak nr. 29/1980.

Parter: Per Einar Sesseng, eier av gnr. 61 bnr. 15  
Målfrid Tangen, " " " 61 " 16  
Elisabeth Haugen, " " " 61 " 19  
alle bruk i Selbu kommune.

Saka gjelder: Grensegang på innmark, jfr. jordskifte-  
lovens § 88.

- 2 -

Til stede: Per Einar Sesseng, Målfrid Tangen og Elisabeth  
Haugen sammen med sin mann Jostein Haugen.

Dommeren refererte domstollovens §§ 106-108. Ingen av partene  
visste om forhold som skulle gjøre dommeren ugild.  
Dommeren opplyste at han samtykket i at retten ble satt med  
ham som enedommer.

Framlagt ble:

1. Krav om jordskiftesak dat. 19/11-1980.
2. Innkalling til møtet i dag dat. 5. mai 1982 vedheftet  
kvittering fra Postverket for rek. sending.
3. Skylddelingsforretning for gnr. 61, bnr. 19, dat.  
13. desember 1941.

Dokumentene ble referert.

Partene fikk ord t for å framstille saka.

Samtlige ba om at saken ble fremmet.

Grensemerker mangler og det vil være en fordel å få nedsatt  
tydelige grensemerker. Dommeren sammen med partene gikk ut  
for å se på forholdene i marka.

Jordskifteretten gjorde deretter slikt

vedtak:

Den forlangte grensegangssak mellom gnr. 61, bnr. 15, 16 og 19  
fremmes. Grensa er mangelfullt avmerka, og det er behov for  
å få nedsatt nye grensemerker.

Etter en del forhandlinger ble partene enige om hvor grensa  
skulle gå. Det ble oppsatt slik

Grensebeskrivelse.

Grensa mellom gnr. 61, bnr. 15 eier Per Einar Sesseng og gnr.  
61, bnr. 16, eier Målfrid Tangen på søndre side



- 3 -

og gnr. 61, bnr. 19, eier Elisabeth Haugen på nordre side. går ut fra et punkt<sup>i</sup> vestre vegkant av gårdveien til Tangen og Tangtrøa og går i retning 116,6<sup>g</sup> - 1,0 m til nedslått jordmerke (grensemerke nr. 1), samme retning 16,1 m til nedslått morenemerke (2) hvor grensa vinkler i retning 105,6<sup>g</sup> 34,3 m til nedslått morene-merke (3) og videre i samme retning 5,5 m til et punkt i gårdsveien til Tangåsen hvor grensegangen ender.

Gar. 61, bnr. 15 er tilstøtende eiendom på grensas søre side fra grensas utgangspunkt til grensemerke (2) og gnr. 61, bnr. 16 er tilstøtende eiendom fra grensemerke (2) til endepunktet for grensa.

De nedsatte grensemerker er off. godkjente merker merket JSV. De oppgitte avstander er horisontale mål og retningene refererer seg til sant nord.

Det er benyttet 400 g deling av sirkelen.

Grensa vil senere bli innmålt.

Koordinatene vil bli påført grensekartet som skal utarbeides.

Kartet vil bli innhefta i utskrifta.

Jordskiftesakas kostnader:

Tilsammen kr. 209,-

som etter rettens skjønn ble delt med kr. 109,- på eieren av gnr. 61, bnr. 19, Elisabeth Haugen og kr. 50,- på hver av de øvrige 2 parter. Elisabeth Haugen betalte det skyldige beløp for seg og Per Einar Sesseng. Målfrid Tangen betalte kr. 50,-.

Ikrafttreden.

Foran beskrevne grensegangssak for gnr. 61, bnr. 15, 16 og 19 trer i kraft 1. september 1982 under rettslig tvang.

- 4 -

## Forkymning.

Partene vil få forkynt utskrift av rettsboka ved rek. brev.

## Avslutting av saka.

Saka ble avsluttet med opplesing av rettsboka. Tilstede var Elisabeth og Jostein Haugen og Målfrid Tangen. Partene var på forhånd gjort kjent med tid og sted for avslutningen.

Dommeren ga opplysninger om reglene for anke i jordskiftelovens kap. 7 og § 91 i jordskifteloven.

På forespørsel framkom ingen merknader til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

Retten hevet.

Flønes, 4/6-1982.

Sigurd Klepp  
(sign.)

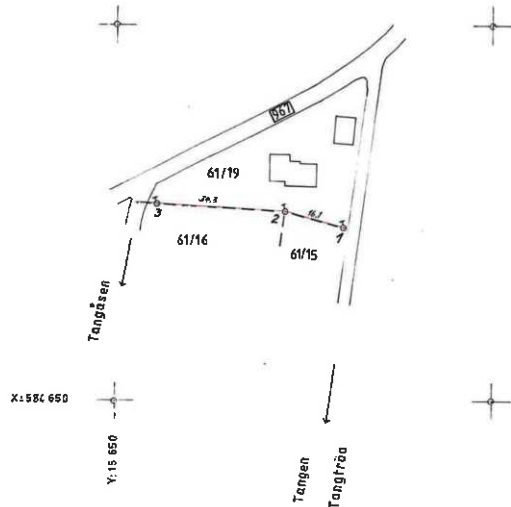
Rett utskrift:

*Sigurd Klepp*



KOORDINATFORTEGNELSE:

	x	y
Grensepkt. nr. 1:	584696,22	15710,59
" "	584700,38	15695,04
" "	584703,40	15660,90



FELTETS NAVN	FLØNES		JORDSKIFTELSEKETS KARTANVIK NR	BL. NR	KARTOMRÅDE	FLYDOPGAVE
KOMMUNE	FYLKE	BEFOLTE GNR	ANTALL BL. NR	1	Eget	AVRISLESOMRÅDE
SELBU	S-Trøndelag	61	1	1:1000	1:1000	AUTUM DRUGGSER
JORDSKIFTESETT	SAA NR	FRAM. KØT I RETTEN	AVSLUTTET	OTT. AK. ANMELDING	PRODUSE NT	
Gauldal og Str.	29/1980		4.2.1982		JSV.	

Doc Norge No. 5 A Jul Sammenheng Trykvekt No. M-151-TRE



Doknr: 193351 Tingjst: 03.03.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Reviderte vilkår og manøvreringsreglement

for

Statkraft Energi AS'

### TILLATELSE TIL Å REGULERE SELBUSJØEN OG DRAGSTJSØEN I SELBU, KLÆBU OG MALVIK KOMMUNER I SØR-TRØNDELAG

(meddelt ved kongelig resolusjon 7. mars 2014 og rettet 5.1.2015)

Ved kongelig resolusjon av 7. mars 2014 er bestemt:

- I medhold av lov 19. juni 1992 nr. 62 om endringer i vassdragsreguleringsloven m.fl. del 6 nr. 3 fastsettes reviderte vilkår for Statkraft Energi AS' tilatelse til å regulere Selbusjøen og Dragstjøen i samsvar med vedlagte forslag.
- Det fastsettes revidert manøvreringsreglement for regulering av Selbusjøen og Dragstjøen i samsvar med vedlagte forslag.

Bekreftet eksemplar

Trine-Lise Øvergård  
Trine-Lise Øvergård  
rådgiver





2

**Vilkår**

for tillatelse for Statkraft Energi AS til å foreta regulering av Selbusjøen og Dragstjøen i Nidelvassdraget  
(erstattet vilkår meddelt 7.3.2014 som erstattet tidligere vilkår for regulering av Selbusjøen, Stråsjøen, Bjørsjøen, Dragstjøen og Søringen, fastsatt ved kgl.res. av 6.6.1919)

1

(Konsesjonstid og revisjon)

Konsesjonen gis på ubegrenset tid.  
Vilkårene for konsesjonen kan tas opp til alminnelig revisjon etter 30 år. Hvis vilkårene blir revidert, har konsesjonæren adgang til å frasi seg konsesjon innen 3 måneder etter at han har fått underretning om de reviderte vilkår, jf. vassdragsreguleringsloven § 10 nr. 3 første ledd.

Konsesjonen kan ikke overdras.  
De utførte reguleringsanlegg eller andeler i dem kan ikke avhendes, pantsettes eller gjøres til gjenstand for arrest eller utlegg uten i forbindelse med vannfall i samme vassdrag nedenfor anleggene.  
Anleggene må ikke nedlegges uten statsmyndighetenes samtykke.

2

(Konsesjonsavgifter)

For den øking av vannkraften som innvinnes ved reguleringen for eiere av vannfall eller bruk i vassdraget skal disse betale følgende årlige avgifter: Til statens konsesjonsavgiftsfond kr 0,50 pr. nat.hk. Til konsesjonsavgiftsfondet i de fylkes-, bereds- og bykommuner som Kongen bestemmer kr 1,00 pr. nat.hk.

Fastsattelsen av avgiftene tas opp til ny vurdering etter tidsintervaller som loven til enhver tid bestemmer.

Økingen av vannkraften skal beregnes på grunnlag av den øking av vannføringen som reguleringen antas å ville medføre utover den vannføring som har kunnet påregnes år om annet i 350 dager av året, som nedenfor Selbusjøen ansettes til 12 m<sup>3</sup> pr. sekund.

Ved beregningen av økingen forutsettes det at magasinet utnyttes på en sådan måte at vannføringen i lavvannsperioden blir så jevn som mulig. Hva som i hvert enkelt tilfelle skal regnes som innvunnet øking av vannkraften avgjøres med bindende virkning av NVE.

Plikten til å betale avgiftene inntrer etter hvert som den innvunne vannkraft tas i bruk. Avgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, jf. tvangsfullbyrdselsesloven kap. 7.

Etter forfall påløper rente som fastsatt i medhold av lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. § 3 første ledd.

Konsesjonsavgiftsmidler avsettes særskilt for hver kommune til et fond, som etter nærmere bestemmelse av kommunestyret fortrinnsvis anvendes til fremme av næringslivet i kommunen. Vedtektene for fondet skal godkjennes av Fylkesmannen.

3

(Kontroll med betaling av avgift mv.)

Nærmere bestemmelse om betaling av avgifter etter post 2 (Konsesjonsavgifter) og kontroll med vannforbruket, samt avgivelse av kraft, jf. post 19 (Konsesjonskraft), kan med bindende virkning fastsettes av Olje- og energidepartementet.

4

(Byggefrister mv.)

Arbeidet må påbegynnes innen 5 år fra konsesjonens dato og fullføres innen ytterligere 5 år. Fristene kan forlenges av Olje- og energidepartementet. I fristene medregnes ikke den tid som på grunn av særlige forhold (vis major), streik eller lockout har vært umulig å utnytte.

5

(Erstatning til etterlatte)

Hvis noen av arbeiderne eller funksjonærene omkommer ved arbeidsulykke i anleggstiden, kan konsesjonæren etter nærmere bestemmelse av Olje- og energidepartementet pålegges å sikre eventuelle etterlatte en øyeblikkelig erstatning.

6

(Konsesjonærens ansvar ved anlegg/drift mv.)

Konsesjonæren plikter å påse at han selv, hans kontraktører og andre som har med anleggsarbeidet og kraftverksdriften å gjøre, unngår ødeleggelse av naturforekomster, landskapsområder, fornminner mv., når dette er ønskelig av vitenskapelige eller historiske grunner eller på grunn av områdets naturskjønnhet eller egenart. Dersom slike

3

ødeleggelse ikke kan unngås, skal vedkommende myndighet underrettes i god tid på forhånd.

7

(Godkjenning av planer, landskapsmessige forhold, tilsyn mv.)

Godkjenning av planer og tilsyn med utførelse og senere vedlikehold og drift av anlegg og tiltak som omfattes av denne post er tillagt NVE. Utgiftene forbundet med dette dekkes av konsesjonæren.

Konsesjonæren plikter å legge fram for NVE detaljerte planer med nødvendige opplysninger, beregninger og kostnadsoverslag for reguleringsanleggene. Arbeidet kan ikke settes igang før planene er godkjent. Anleggene skal utføres solid, minst mulig skjemmende og skal til enhver tid holdes i full driftsmessig stand.

Konsesjonæren plikter å planlegge, utføre og vedlikeholde hoved- og hjelpeanlegg slik at det økologiske og landskapsarkitektoniske resultat blir best mulig.

Kommunen skal ha anledning til å uttale seg om planene for anleggsveger, massestak og plassering av overskuddsmasser.

Konsesjonæren plikter å skaffe seg varig råderett over tupper og andre områder som trengs for å gjennomføre pålegg som blir gitt i forbindelse med denne post.

Konsesjonæren plikter å foreta en forsvarlig opprydding av anleggsmårene. Oppryddingen må være ferdig senest 2 år etter at vedkommende anlegg eller del av anlegg er satt i drift.

Hjelpeanlegg kan pålegges planlagt slik at de senere blir til varig nytte for allmennheten dersom det kan skje uten uforholdsmessig utgift eller ulempe for anlegget.

Ansvar for hjelpeanlegg kan ikke overdras til andre uten NVEs samtykke.

NVE kan gi pålegg om nærmere gjennomføring av plikter i henhold til denne posten.

8

(Naturforvaltning)

Konsesjonæren plikter etter nærmere bestemmelse av Miljødirektoratet

- å sørge for at forholdene i berørte vassdrag er slik at de stedegne fiskestammene i størst mulig grad opprettholder naturlig reproduksjon og produksjon og at de naturlige livsbeingelsene for fisk og øvrige naturlig forekommende plante- og dyrepopulasjoner forringes minst mulig,
- å kompensere for skader på den naturlige rekruttering av fiskestammene ved tiltak,
- å sørge for at fiskens vandringsmuligheter i vassdraget opprettholdes og at overføringer utformes slik at tap av fisk reduseres,

d. å sørge for at fiskemulighetene i størst mulig grad opprettholdes.

II

Konsesjonæren plikter etter nærmere bestemmelse av Miljødirektoratet å sørge for at forholdene for plante- og dyrelivet i området som direkte eller indirekte berøres av reguleringen forringes minst mulig og om nødvendig utføre kompensierende tiltak.

III

Konsesjonæren plikter etter nærmere bestemmelse av Miljødirektoratet å sørge for at friluftslivets bruks- og opplevelsesverdier i området som berøres direkte eller indirekte av anleggsarbeid og regulering tas vare på i størst mulig grad. Om nødvendig må det utføres kompensierende tiltak og tilretteleggingstiltak.

IV

Konsesjonæren plikter etter nærmere bestemmelse av Miljødirektoratet å bekoste naturvitenskapelige undersøkelser samt friluftslivsundersøkelser i de områdene som berøres av reguleringen. Dette kan være arkiveringsundersøkelser. Konsesjonæren kan også tilplikes å delta i fellesfinansiering av større undersøkelser som omfatter områdene som direkte eller indirekte berøres av reguleringen.

V

Konsesjonæren kan bli pålagt å dekke utgiftene til ekstra oppsyn, herunder jakt- og fiskeoppsyn i anleggstiden.

VI

Alle utgifter forbundet med kontroll og tilsyn med overholdelsen av ovenstående vilkår eller pålegg gitt med hjemmel i disse vilkår, dekkes av konsesjonæren.

9

(Automatisk fredete kulturminner)

Når reviderte vilkår er fastsatt, skal konsesjonæren innen rimelig frist betale et engangsbeløp på kr 7000,- (2006-kroner) per GWh magasin kapasitet til kulturminnevern i vassdrag. Det innbetalte beløpet skal dekke utgifter til registreringer, undersøkelser, utgravninger, konservering og sikringstiltak, og omfatter alle automatisk fredete kulturminner innenfor områder som berøres av reguleringen.

Arkeologiske arbeider skal foretas i den tiden magasinene likevel er nedtappet eller når vannstanden av andre årsaker er lav. Konsesjonæren må avtale med kulturminneforvaltningen (fylkeskommunen og eventuelt Sametinget) i god tid før en nedtapping av magasinene. Konsesjonæren skal også varsle kulturminneforvaltningen dersom

4

det av andre årsaker er lav vannstand i magasinene slik at arkeologisk arbeid kan gjennomføres.

Konsesjonæren skal ved fysiske tiltak i vann og på land, som for eksempel etablering av terskler og anleggsarbeid mv. i god tid på forhånd få undersekt om tiltaket berører automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven §§ 3 og 9.

Viser det seg først mens arbeidet er i gang at tiltaket kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal melding sendes kulturminneforvaltningen og arbeidet stanses, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

10

(Forurensning mv.)

Konsesjonæren plikter etter Fylkesmannens nærmere bestemmelse:

- å utføre eller bekoste tiltak som i forbindelse med reguleringen er påkrevet av hensyn til forurensningsforholdene i vassdraget.
- å bekoste helt eller delvis oppfølgingsundersøkelser i berørte vassdragsavsnitt.

11

(Ferdsl mv.)

Konsesjonæren plikter å erstatte utgifter til vedlikehold og istandsettelse av offentlige veier, bruer og kaier, hvis disse utgifter blir særlig øket ved anleggsarbeidet. I tvisttilfelle avgjøres spørsmålet om hvorvidt vilkårene for refusjonsplikten er til stede, samt erstatningens størrelse ved skjønn på konsesjonærens bekostning. Veier, bruer og kaier som konsesjonæren bygger, skal kunne benyttes av allmennheten, med mindre NVE treffer annen bestemmelse.

Konsesjonæren plikter i nødvendig utstrekning å legge om turiststier og klopper som er i jevnlig bruk og som vil bli neddemmet eller på annen måte ødelagt/utilgjengelige.

12

(Terskler mv.)

I de deler av vassdragene hvor inngrepene medfører vesentlige endringer i vannføring eller vannstand, kan NVE pålegge konsesjonæren å bygge terskler, foreta biotopjusterende tiltak, elvekorreksjoner, opprensninger mv. for å redusere skadevirkninger.

Dersom inngrepene forårsaker erosjonsskader, fare for ras eller oversvømmelse, eller øker sannsynligheten for at slike skader vil inntreffe, kan NVE pålegge konsesjonæren å bekoste sikringsarbeid eller deler med en del av utgiftene forbundet med dette.

Arbeidene skal påbegynnes straks detaljene er fastlagt og må gjennomføres så snart som mulig.

Terskelpålegget vil bygge på en samlet plan som ivaretar både private og allmenne interesser i vassdraget. Utarbeidelse av pålegget samt tilsyn med utførelse og senere vedlikehold er tillagt NVE. Utgiftene forbundet med tilsynet dekkes av konsesjonæren.

13

(Rydding av reguleringssonen)

Neddemmede områder skal ryddes for trær og busker på en tilfredsstillende måte. Generelt gjelder at stubbene skal bli så korte som praktisk mulig, maksimalt 25 cm høye. Ryddingen må utføres på snøbar mark. Avfallet fjernes eller breennes.

Dersom ikke annet blir pålagt konsesjonæren, skal reguleringssonen holdes fri for trær og busker som er over 0,5 m høye. I rimelig grad kan NVE pålegge ytterligere rydding. Dersom vegetasjon over HRV dør som følge av reguleringen, skal den ryddes etter de samme retningslinjene som ellers er angitt i denne posten.

Rydding av reguleringssonen skal være gjennomført før første neddemning og bør så vidt mulig unngås lagt til yngletiden for villet i området.

Tilsyn med overholdelsen av bestemmelsene i denne post er tillagt NVE. Utgiftene forbundet med dette dekkes av konsesjonæren.

14

(Manøvreringsreglement mv.)

Vannslippingen skal foregå overensstemmende med et manøvreringsreglement som Kongen på forhånd fastsetter.

Viser det seg at slippingen etter dette reglement medfører skadelige virkninger av omfang for allmenne interesser, kan Kongen uten erstatning til konsesjonæren, men med plikt for denne til å erstatte mulige skadevirkninger for nedjemen, fastsette de endringer i reglementet som finnes nødvendige.

Ekspropriasjonsskjønn kan ikke påbegynnes før reglementet er fastsatt.

15

(Hydrologiske observasjoner, kart mv.)

Konsesjonæren skal etter nærmere bestemmelse av NVE utføre de hydrologiske observasjoner som er nødvendige for å ivareta det offentlige interesser og stille det innvunne materiale til disposisjon for det offentlige.

Kopier av alle kart som konsesjonæren måtte la oppta i anledning av anleggene, skal sendes Kartverket med opplysning om hvordan målingene er utført.

5

16

(Registrering av minstevannføring, krav om skilting og måling)

Det skal etableres en måleanordning for registrering og dokumentasjon av minstevannføring. Anordningen skal forhåndsgodkjennes av NVE. Data skal fremlegges NVE på forespørsel og oppbevares på en sikker måte i hele anleggets levetid.

Ved alle reguleringsmagasin og steder med pålegg om minstevannføring skal det settes opp skilt med opplysninger om manøvreringsbestemmelser og hvordan dette kan kontrolleres. NVE skal godkjenne skiltene utforming og plassering.

De partier av isen på vann og inntaksmagasin som mister bæreevne på grunn av utbyggingen, må markeres på kart på opplysningsskilt og merkes eller sikres.

For alle vassdragsanlegg skal det etableres og opprettholdes hensiktsmessige sikrings tiltak av hensyn til allmennhetens normale bruk og ferdsel på og ved anleggene.

De partier av isen på vann og inntaksmagasin som mister bæreevne på grunn av reguleringene og overføringer må merkes eller sikres etter nærmere anvisning av NVE.

17

(Etterundersøkelser)

Konsesjonæren kan pålegges å utføre og bekoste etterundersøkelser av regulerings virkninger for berørte interesser. Undersøkelserapportene med tilhørende materiale skal stilles til rådighet for det offentlige. NVE kan treffe nærmere bestemmelser om hvilke undersøkelser som skal foretas og hvem som skal utføre dem.

18

(Militære foranstaltninger)

Ved reguleringsanleggene skal det tillates truffet militære foranstaltninger for sprengning i krigstilfelle uten at konsesjonæren har krav på godtgjørelse eller erstatning for de herav følgende ulemper eller innskrenkninger med hensyn til anleggene eller deres benyttelse. Konsesjonæren må uten godtgjørelse finne seg i den bruk av anleggene som skjer i krigsøyemed.

19

(Konsesjonskraft)

Til den eller de kommuner, derunder også fylkeskommuner, som departementet bestemmer, kan der etter hvert som utbygging finner skjor, kreves avgitt inntil 45 % av den for hvert vannfall innvunne økning av kraften (beregnet som angitt i post 2). Staten forbeholder seg rett til å kreve inntil 5 % av kraften beregnet på samme måte.

Kraften avgis i den form som den produseres. Elektrisk kraft uttas etter departementets

bestemmelse i kraftstasjonene eller fra fjernledningen eller fra ledningsnett. Avbrytelse eller innskrenking av leveringen som ikke skyldes vis major, streik eller lockout, må ikke skje uten departementets samtykke.

Kraften skal leveres etter en maksimalpris beregnet på å dekke produksjonsomkostningene – deri ubetattet 6 % rente av anleggskapitalen – med tillegg av 20 %. Herunder regnes med gjennomsnitt for samtlige samme vannfallsetere tilhørende vannkraftsanlegg. Maksimalprisen fastsettes ved overenskomst mellom vedkommende departement og konsesjonæren, eller i mangel av overenskomst ved skjønn. Denne fastsettelsen kan så vel av departementet som av konsesjonæren forlanges revidert hvert 5. år. Hvis eieren leier ut kraft og kraften til kommune eller stat kan uttas fra kraftledningen til noen av leietakerne, kan kommunen eller staten i ethvert tilfelle forlange kraften avgitt til samme pris og på samme vilkår som leiere av lignende kraftmengder ved konsesjonærens anlegg under samme forhold.

Fieren har for levering av inntil 10 % kraft til kommunene og 5 % til staten, rett til å forlange et varsel av ett år for hver gang kraft uttas. For levering av ytterligere kraft til kommuner kan eieren forlange et varsel på tre år.

For 20 % av den til kommuner betingede kraft må begjæring om avståelse være fremsatt innen en frist av 3 år fra konsesjonens dato, og for 15 % innen 15 år deretter.

Krav som senere måtte fremkomme kan alene forlanges inntekommen etter hvert som kraften blir ledig.

For de resterende 10 % til kommunene og 5 % til staten gjelder ingen frist for fremsettelse av begjæring."

20

(Luftovermetning)

Konsesjonæren plikter i samråd med NVE å utforme anlegget slik at mulighetene for luftovermetning i magasiner, åpne vannveger og i avløp til elv, vann eller sjø blir minst mulig. Skulle det likevel vise seg ved anleggets senere drift at luftovermetning forekommer i skadelig omfang, kan konsesjonæren etter nærmere bestemmelse av NVE bli pålagt å bekoste tiltak for å forhindre eller redusere problemene, herunder forsøk med hel eller delvis avstengning av anlegget for å lokalisere årsaken.

21

(Kontroll med overholdelsen av vilkårene)

Konsesjonæren underkaster seg de bestemmelser som til enhver tid måtte bli truffet av NVE til kontroll med overholdelsen av de oppsatte vilkår.

Utgiftene med kontrollen erstattes det offentlige av konsesjonæren etter nærmere regler som fastsettes av NVE.



6

Ved overtredelse av de fastsatte bestemmelser gitt i loven eller i medhold av loven plikter konsesjonaren etter krav fra NVE å bringe forholdene i lovlig orden. Krav kan ikke fremsettes senere enn 20 år etter utløpet av det kalenderår da arbeidet ble fullført eller tiltaket trådte i virksomhet.

Gjentatte eller fortsatte overtredelser av postene 2 (Konsesjonsavgifter og næringsfond), 4 (Byggefrister mv.), 14 (Manøvreringsreglement mv.), 19 (Konsesjonskraft) og 21 (Kontroll med overholdelsen av vilkårene) kan medføre at konsesjonen trekkes tilbake i samsvar med bestemmelsene i vassdragsreguleringsloven § 12 nr. 21.

For overtredelse av bestemmelsene i konsesjonen eller andre i loven eller i medhold av loven fastsatte bestemmelser, kan NVE fastsette en tvangsmulkt på inntil kr 100 000 pr. dag til forholdet er brakt i orden,

eller inntil kr 500 000 for hver overtredelse. Pålegg om mulkt er tvangsgrunnlag for utlegg. Olje- og energidepartementet kan justere beløpene hvert 5. år.

Overskrides konsesjon eller konsesjonsvilkårene eller pålegg fastsatt med hjemmel i vassdragsreguleringsloven kan det ilegges overtredelsesgebyr, eller straff med båt eller fengsel inntil tre måneder, jf. vassdragsreguleringslovens §§ 24 og 25.

22

(Tinglysing)

Konsesjonen skal tinglyses i de rettskretser hvor anleggene ligger. Olje- og energidepartementet kan bestemme at et utdrag av konsesjonen skal tinglyses som heftelse på de eiendommer eller bruk i vassdraget for hvilke reguleringene kan medføre forpliktelser.

7

## Manøvreringsreglement

for regulering av Selbusjøen og Dragstjøen i Selbu, Klæbu og Malvik kommuner,  
Sør-Trøndelag fylke  
(erstatte reglement gitt ved kgl.res. av 6.6.1919)

### 1. Reguleringer

Magasin	Naturlig vannst. kote	Reg.grenser			Senkn. m	Reg. høyde m
		Øvre kote	Nedre kote	Oppd. m		
Selbusjøen .....	156,37	158,17	151,87	1,8	4,5	6,3
Dragstjøen .....	257,37	262,37	257,37	5,0	0,0	5,0

Reguleringsgrensene skal markeres med faste og tydelige vannstandsmerker som det offentlige godkjenner.

Høydene refererer seg til SKs høydesystem (NN 1954).

2.

Ved manøvrering skal det tas hensyn til at vassdragets naturlige flomvannføring nedenfor magasinene og overføringsstedene såvidt mulig ikke økes.

I tiden fra vårflommens kulminasjon til 31. august skal vannstanden i Selbusjøen så vidt mulig ikke underskride kote 156,87, og i tiden 1. september til 31. oktober skal vannstanden i Selbusjøen tilsvarende ikke underskride kote 156,17. Kravet til minstevannføring kan fravikes for å opprettholde en minstevannføring i Nidelva ved Svean kraftverk på 30 m<sup>3</sup>/s. I slike tilfelle skal Bratsberg kraftverk ikke være i drift.

Ved prognoser om flomvannstand opp mot kote 159,17 kan regulanten i forkant tappe Selbusjøen så langt ned at vannstanden over dette nivået om mulig unngås.

Det skal slippes 100 l/s i Dragstelva hele året. Konsesjonaren skal uten ugrunnet opphold, etablere mtle- og tappemekanismer ved utløpet av Dragstjøen for å gjennomføre pålegget. Slipp av minstevannføring i Dragstelva kan tas opp til ny vurdering etter 10 år etter krav fra konsesjonaren. I tiden 1. januar til 31. oktober skal alt øvrig tilsig til Dragstjøen gå til magasinering. Vatnet kan tappes ut i perioden 1. november til 31. desember. Tapping i

perioden 15. juni til 31. oktober tillates dersom vannstanden i Dragstjøen er høyere enn kote 261,87.

I tiden 1. juni – 31. august skal det slippes en minstevannføring fra Selbusjøen på 1,4 m<sup>3</sup>/s.

Fornøynig kan tappingen skje etter kraftverkseiers behov.

3.

Det skal påses at flomløp og tappeløp ikke hindres av is eller lignende og at reguleringsanleggene til enhver tid er i god stand. Det føres protokoll over manøvreringen og avleste vannstander. Dersom det forlanges, skal også nedbørsmengder, temperaturer, snødybde mv. observeres og noteres. NVE kan forlange å få tilsendt utskrift av protokollen som regulanten plikter å oppbevare for hele reguleringstiden.

4.

Viser det seg at slippingen etter dette reglementet medfører skadelige virkninger av omfang for allmenne interesser, kan Kongen uten erstatning til konsesjonaren, men med plikt for denne til å erstatte mulige skadevirkninger for tredjemann, fastsette de endringer i reglementet som finnes nødvendige.

Forandringer i reglementet kan bare foretas av Kongen etter at de interesserte har hatt anledning til å uttale seg.

Mulig tvist om forståelsen av dette reglementet avgjøres av Olje- og energidepartementet.



Kopiert kopi bekrefies

DET KONGELIGE  
OLJE- OG ENERGIDEPARTEMENT

201201759-18

Ifølge liste

Deres ref

Vår ref  
09/2364-Dato  
5 JAN 2015**Statkraft Energi AS - Revisjon av vilkår for regulering av Selbusjøen mm - retting av vilkårsett**

Vi viser til departementets brev av 11. mars og 24. april, jf. kgl.res. av 7. mars 2014. Vi viser også til varsel om feil i konsesjonsvilkårene sendt 15. desember 2014.

I konsesjonsvilkårene post 19 skulle de opprinnelige vilkårenes post 23 om konsesjonskraft (jf. kgl.res. fastsatt 6. juni 1919 for Regulering av Selbusjøen m.fl. sjøer) vært inntatt, og ikke standard konsesjonsvilkår for nye utbygginger. Det betyr at regulanten fortsatt skal avgis inntil 45 prosent av kraftgrunnlaget som konsesjonskraft til kommunen. Konsesjonskraften skal også beregnes på bakgrunn av selvkost, slik praksis var for konsesjoner gitt før 1959.

**Opprinnelige vilkår**

I konsesjonsvilkårene for konsesjon for regulering av Selbusjøen mm. fra 6. juni 1919 led vilkårene post 23 om konsesjonskraft:

*"Til den eller de kommuner, derunder amkommuner, som departementet bestemmer, kan der efterhvert som utbygning sker, kreves avgitt inntil 45 pct. av den for hvert vannfall innvunne økning av kraften (beregnet som angitt i post 3). Staten forbeholdes ret til å erholde inntil 5 pct. av kraften beregnet på samme måte.*

*Kraften avgis i den form, hvori den produceres. Elektrisk kraft uttas efter departementets bestemmelse i kraftstasjonene eller fra fjernledningen eller fra ledningsnettet. Avbrytelse eller indskrenkning av leveringen, som ikke skyldes vis major streik eller lockout, må ikke skje uten departementets samtykke.*

*Kraften skal leveres efter en maksimalpris beregnet på å dekke produksjonsomkostningene - deri innbefattet 6 pct. rente av anleggskapitalen - med*

Postadresse  
Postboks 8148 Dep  
0403 Oslo  
postromsk@oed.dep.noKontoradresse  
Akersgaten 59  
http://www.oed.dep.no/Telefon\*  
22 24 90 99  
Org.no  
977 161 630E-post og  
varemerkeavdelingenStatbehandler  
Karin Lervik  
46360

*For 20 % av den til kommuner betingede kraft må begjæring om avståelse være fremsatt innen en frist av 5 år fra konsesjonens dato, og for 15 % innen 15 år deretter.*

*Krav som senere måtte fremkomme kan alene forlanges imøtekommet etter hvert som kraften blir ledig.*

*For de resterende 10 % til kommunene og 5 % til staten gjelder ingen frist for fremsettelse av begjæring."*

**Konklusjon**

Post 19 i konsesjonsvilkårene for tillatelse til regulering av Selbusjøen vedtatt ved kgl.res. 7 mars 2014 erstattes med ny post 19 tilsvarende NVEs forslag til post 16 fra innstillingen i 2003. Posten er en språklig oppdatert videreføring uten materielle endringer av post 23 i vilkårene til konsesjonen for regulering av Selbusjøen fastsatt ved kgl.res. 6.juni 1919.

Vedlagt konsesjonsdokumenter med rettet vilkårsett og manøvreringsreglement til hhv. Statkraft, Selbu kommune, Klæbu kommune og med kopi til NVE.

Til Statkraft vedlegges i tillegg to bekrefteede eksemplarer av de oppdaterte vilkårene for tinglysing så snart som mulig, jf. vilkårenes post 22 (Tinglysing). Dokumentene skal avmerkes på de eiendommer eller bruk i vassdraget som reguleringen kan medføre forpliktelser for. Det ene eksemplaret bes deretter returnert til Olje- og energidepartementet med attest om hvilke eiendommer dokumentet er annerket på.

Departementet beklager feilen og eventuelle ulemper som måtte ha oppstått.

Med hilsen

  
Per Håkon Høisveen (e.f.)  
ekspedisjonssjef  
Trond Ulven Ingvaldsen  
avdelingsdirektør

Vedlegg: Rettet konsesjonsdokument med vilkårsett og manøvreringsreglement

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat

Side 3





Kartverket Tinglysing  
3507 HØNEFOSS  
Norge

POSTADRESSE:  
Statkraft Energi AS  
Postboks 200 Lianaker  
0216 OSLO  
TEL:  
+47 24 06 70 00  
FAX:  
+47 24 06 70 01  
INTERNETT:  
www.statkraft.no  
E-POST:  
post@statkraft.com

DERES REF./DATO: 23.02.2015  
VÅR REF.: 201001754-25  
STED/DATO: 28.02.2015

**VEDR. AVSLAG PÅ TINGLYSING - KONSESJON PÅ REGULERING AV SELBUSJØEN OG DRAGSTSJØEN.**

Viser til Deres brev datert 23.02 med referanse til karlin 8737618/  
I Deres brev nektes tinglysing av konsesjon vedrørende «reguleringen av Selbusjøen og Dragstsjøen».  
Avslaget begrunnes med mangelfull, uklar dokumentasjon og at det ikke stifter noen rett i forhold til tinglysningsloven § 12.

Vi fastholder vårt krav om tinglysing og mener at dette ikke er mangelfullt dokumentert.

Tinglysingen gjelder reviderte vilkår og manøvreringsreglement for Statkraft Energi AS' tillatelse til å regulere Selbusjøen og Dragstsjøen. Dokumentet skal tinglyses på de berørte eiendommer jmf. vedlagte liste over gårds- og bruksnr. i Selbu, Klæbu og Malvik kommune. Rettighetshaver er Statkraft Energi AS.

Tinglysing av konsesjonen kan ikke utelukkende vurderes ut fra regler i tinglysningsloven, ettersom spørsmålet om og hvorledes tinglysingen skal skje er regulert i vassdragsreguleringsloven § 14.

Her heter det at:  
*Reguleringskonsesjon skal tinglyses. Departementet kan nærmere bestemme hvor tinglysing skal skje. Departementet kan bestemme, at et utdrag av konsesjonen skal tinglyses som heftelse paa de eiendomme eller bruk i vassdraget, for hvilke reguleringen kan medføre forpligtelser.*

Viser i denne sammenhengen samtidig til brevet fra departementet datert 05.01.15 s. 4 som ligger som vedlegg 1. Her står følgende:

Til Statkraft vedlegges i tillegg to bekroftede eksemplarer av de oppdaterte vilkårene for tinglysing så snart som mulig, jf. vilkårenes post 22 (Tinglysing). Dokumentene skal avmerkes på de eiendommer eller bruk i vassdraget som reguleringen kan medføre forpliktelse for. Det ene eksemplaret bes deretter returnert til Olje- og energidepartementet med sitet et om hvilke eiendommer dokumentet er merket på.

SAKSBEHANDLER/ADM. EMBET: Laila Freding  
TEL./FAX: /  
E-POST: Laila.Freding@statkraft.com  
SIDE: 1/2



Doknr 5374 Tinglyst: 01.11.1991 Emb. 066  
STATFENS KARTVERK FAST EIENDOM

1  
DOCUMENT

0 1 11 91

Midt-Tinglysingskontrollarbeid  
DAGBOKNR 5374

**AVTALE**

om tomtgrunn med adkomst til transformatoriosk og grunn for 22 kV høyspentkabel (lavspenkabler over eiendommen omfattes ikke av denne avtale).

Avtale inngått mellom undertegnede grunneier (hjemmelshaver) av eiendommen:

Gnr. 61 Bnr. 15 i Selbu kommune

og Selbu komm. Elverk. (nedenfor kalt SKE)

1. a) Transformatorkioskens geografiske beliggenhet på eiendommen:  
CO 122-5-1  
X=584360 Y=15707
- b) Transformatorkretsens nr. 4-0160 Navn. Tangtrøa
- c) Transformatorkioskens nettoareal i m<sup>2</sup> 2,6 m<sup>2</sup>  
Vanlig betjeningsområde rundt kiosken settes til 2 meter ut fra veggside.
2. a) Høyspentkabelens nr. .... tegn.nr. .... lengde. .... m  
Høyspentkabelens nr. .... tegn.nr. .... lengde. .... m  
Høyspentkabelens nr. .... tegn.nr. .... lengde. .... m
- b) Høyspentkablene legges og beskyttes på forskriftsmessig måte.
3. Transformatoriosk og høyspentkabel skal plasseres i samråd med representanter for grunneieren, SKE og Kommuneingeniøren. Ved eventuelle senere krav fra grunneier og/eller annen instans om flytting av transformatoriosk eller høyspentkabler, må kostnaden med slik flytting dekkes av den som forlanger flyttingen utført.  
Grunneieren gir SKE rett til å plassere nevnte transformatoriosk og høyspentkabler på sin eiendom slik som beskrevet.
4. SKE får adkomst for transport av nødvendig materiell og trace for kabelanlegg i tilknytning til transformatoriosk/høyspentkablene.

- Senere utvidelse av kabelanlegget samt vedlikehold sikres på samme måte.
5. Skader og ulemper på grunneiers eiendom påført av SKE under anlegg og drift, erstattes av SKE etter overenskomst eller skjønn.
  6. Grunneieren er erstatningsansvarlig for skader som fra hans side påføres nevnte bygning og/eller kabler tilhørende anlegget.  
  
Før graving og/eller peling i nærheten av høyspentkabel, skal grunneieren varsle SKE slik at kabelens nøyaktige beliggenhet kan bli angitt.  
  
Det er LIVSPARLIG å komme i nærheten av en skadd høyspentkabel!  
Skulle et uhell inntraffe, må SKE varsles omgående.
  7. Ovennevnte rettigheter oppbeieres av SKE så lenge det er behov for anleggene.
  8. For foranstående rettigheter betaler SKE grunneieren kontant og en gang for alle et beløp - stort kr. 2.000,- :.....kroner. TOTUSEN 00/100
  9. Denne avtale blir for SKE's regning å tinglyse på den tjenende eiendommen.
  10. Avtalen er underskrevet i 2 eksemplarer. Hver av partene beholder sitt.

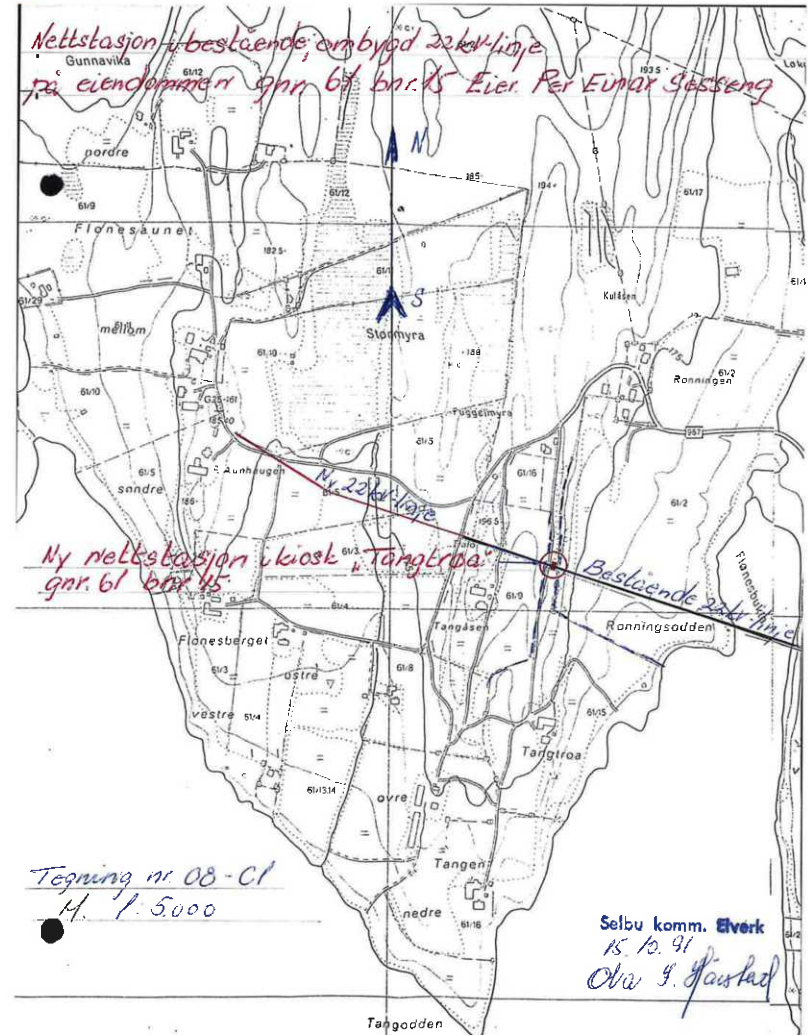
Selbu, den 16.10 19 91

MOTTATT  
29 OKT 1991  
MILT - TANGROA AS  
KABELANLEGGSEMBETE

Selbu komm. Elverk

Per Einar Sæsseng  
Grunneier

Per Otter  
Selbu komm. Elverk







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. 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. 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 henge lås, 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 til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

## 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

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 3 900/5 100/5 800 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](http://help.no)

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no](http://help.no)/minside, telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



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

# 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 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.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250040

Adresse: Flønesvegen 174, 7580 Selbu

Betegnelse: Gnr. 61, Bnr. 15, 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)**

Nylander & Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000  
trondheimsentrum@nylander.no

**NYLANDER  
& PARTNERS**

Salgsoppgaven er opprettet 28.03.2025 og utformet iht.  
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.  
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





