Botnlisvingen 20

& NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Botnlisvingen 20

6

Nøkkelinformasjon

25

Plantegninger

28

Eiendommen

36

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Botnlisvingen 20

Velholdt enebolig med attraktiv beliggenhet | Fantastiske sol- og utsiktsforhold | Umiddelbar nærhet til skole | Garasje

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

Velkommen til Botnlisvingen 20! En pen og velholdt enebolig, beliggende i et meget populært boligområde, sentralt i Selbu.

Av kvaliteter kan man nevne:
- Barnevennlig og tilbaketrukket beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til skole (Barne-, ungdoms- og videregående skole)
- Fantastisk utsikt over Selbusjøen
- Svært gode solforhold
- 2 (3) soverom av god størrelse
- Kjølerom
- Pent og moderne kjøkken
- Stor terrasse som strekker seg rundt det meste av boligen
- Stue på hele 50 kvm
- Varmepumpe og vedfyring
- Bad, vaskerom og 2 toalettrom
- Garasje

Velkommen til en hyggelig visning

Botnlisvingen 20

Prisantydning	3 490 000
Omkostninger	88 340
Totalpris	3 578 340

Bruksareal	179 m²
BRA-i	179 m²
BRA-e	26 m²
BRA-b	0
TBA	69 m²
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	967 m²
Byggeår	1990

Kontakt vår megler

Nylander &Partners



Jonas Sønnesyn

Eiendomsmegler

97516102

jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no



NYLANDER & PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

































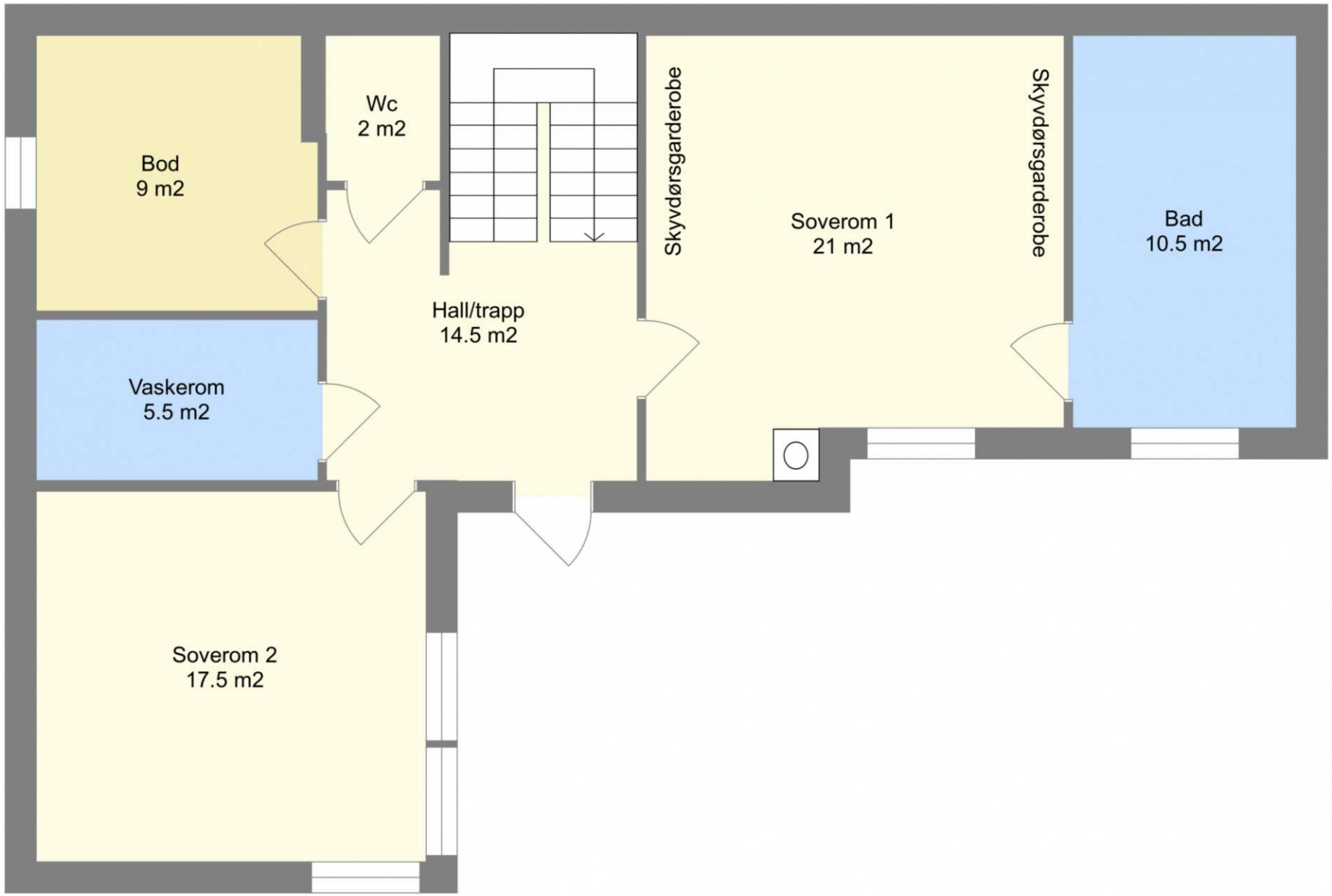






Plantegning


Kjøle
rom
2 m2
Wc
2.2 m2
Vf
2.2 m2
Hall
8.5 m2
Stue/ trapp
50 m2
Spisestue
13 m2
Kjøkken
15 m2
Altan
69 m2


Bod
9 m2
Wc
2 m2
Hall/trapp
14.5 m2
Skyvdørsgarderobe
Soverom 1
21 m2
Skyvdørsgarderobe
Bad
10.5 m2
Vaskerom
5.5 m2
Soverom 2
17.5 m2

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 179,0 m²
• BRA-i: 179,0 m²
• BRA-e: 26,0 m²
• BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 69,0 m²

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
Primærrom:
Sokkel: Bad, vaskerom, 2 soverom, toalett, hall/trapp.
1. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, vindfang, hall, toalett.
Sekundærrom:
Sokkel: Bod.
1. etasje: Kjølerom.

Standard
Sokkel
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjnisje, mekanisk avtrekk, wc og servant Baderomsinnredning.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med bereder, skyllekum og stoppekran.

Soverom 1: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Teppe på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Bod: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Toalett: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant.

Hall/trapp: Flis på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Sikringsskap og trapp Utgang til terreng.

1. etasje
Stue: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Varmepumpe og vedovn. Trapp.

Kjøkken: Parkett på gulv og Strietapet på vegger, flis over benkeplater. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert oppvaskmaskin, stekovn og platetopp.

Spisestue: Parkett på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling.

Vindfang: Flis på gulv, og strietapet og brystpanel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Hall: Flis på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Toalett: Belegg på gulv og Strietapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant og wc.

Kjølerom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Kjøleaggregat.

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

Parkering
I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
Kjenner du til om det er utført arbeid på vann/avløp?
• Har vært spylt opp avløp på kjøkken

Kjenner du til om det er utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
• Har trengt inn noe vann i garasje ved snøsmelting på våren.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget?
• Utført el-kontroll for 5-10 år siden.

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: 3
TG 1: 19
TG 2: 11
TG 3: 2
TG IU: 0
Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

• Drenering
Det registreres synlig grunnmursplast på kortsiden men ikke på gårsside. 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. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Anbefalte tiltak Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann ledes bort fra boligen. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

• Våtrom: Bad sokkel
Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det registreres forhøyning/ motfall midt på gulvet med 15 mm. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/ flis på vegg og dørterskel, det måles 8 cm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og det registreres gulvskinne for dusjnisje som sperrer for eventuelt lekkasje vann til sluk. Det registreres stedvis hullyd (mangelfull heft mot underlag) på gulvflis. Det registreres mye kanting på gulvfliser og dårlige/slitte fuger. Det registreres sprekk i gulvflis i dusjsonen. Anbefalte tiltak overflater Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

• Vinduer og dører
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

• Taktekking
TG-2 satt ut fra alder på taktekking.

• Etasjeskille og gulv på grunn
Det registreres skjevhet i stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Det registreres skjevhet i hall sokkel hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm over en avstand på 2 meter. Det registreres skjevhet i soverom 1 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm over en avstand på 2 meter.

• Ildsted/Skorstein
Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Pipebeslag over tak ble ikke kontrollert pga mye snø

• Avløpsrør
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder (over 25 år) og gir økt risiko for skader i tiden som kommer

• Vannledninger
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder (over 25 år) hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekran fungerte som tiltenkt.

• Elektrisk
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Eier opplyser det er utført kontroll av det elektriske anlegget for 5-10 år siden. Det foreligger ingen skriftlig rapport på dette. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at de avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

• Våtrom: Bad sokkel
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluket. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke etablert tilkomst til sluk under badekar og dermed ikke undersøkt/ stadfesting av sluk og tilstand.

• Våtrom: Vaskerom sokkel
Oppsummering av overflater Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Med enkel nivellering måles 14 cm. Det registreres sprekker i belegg ved sluk og vanninntaksrør.

Anbefalte tiltak overflater Gulvbelegg må påregnes skiftet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk Det registreres sprekker i belegg og belegg er ikke ført under klemming i sluket. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det registreres feil utførelse av belegg ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring og det registreres skader i belegg rundt sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

• Øvrig: Kjølerom
Rommet er ikke bygget som (rom i rommet) og mangler ventilasjon rundt rommet og og det kan ikke utelukkes fuktskader i gulv.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

• Bod i kjeller brukes i dag som soverom. Rommet tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate grunnet for lite vindu og et større vindu bør etableres for å bruke dette som soverom.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein, utvendig pusset. Veggkonstruksjon er oppført i reisverk og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt
Denne tomten er eiet.
ca. 967,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 04.01.1991. Ferdigattest gjelder for Nybygg bolighus.

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: D - Gul

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 490 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

87 250,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

---

3 594 240,- 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. 34 035,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:
• Feiing/tilsyn 1 pipe Kr 1055,-
• Abn vann bolig pr boenh over 80 kvm Kr 2239,-
• Abn Avløp bolig pr boenh over 80 kvm Kr 7352,5
• Vannavg. bolig pr boenh over 80 kvm Kr 4430,25
• Avløp bolig pr boenh over 80 kvm Kr 7506,-• Renseanl. bolig pr boenh over 80 kvm Kr 443,75• Årsgebyr renovasjon Kr 6448,76
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 renovasjon. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 732 099,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 928 397,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for botnlia - bellshåggån, vedtatt 28.01.2015, er gjeldende.
Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er ikke installert vannmåler på denne eiendommen.

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

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

Diverse

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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 overtagelse. 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 Sønnesyn per e-post jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 51 61 02. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.
Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/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 avhandelen.

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

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør

utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at 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 eigedom (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), informsajon 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.

Om oppdraget

Eier
Eier er Leif Magne Skogmo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Botnlisvingen 20.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 63, bnr. 170 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 1250033.

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

Provisjon: 1,5% av salgssum
Tilrettelegging: kr. 18 750,-
Visning: kr. 2 990,- per stk
Markedsføring kr. 17 900,-

Oppdragsgiver dekker alle utlegg.

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.

Prod. dato: 27.02.2025

Tekniske dokumenter

Botnlisvingen 20

Nabolaget Mebonden - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Botnlia Linje 430	5 min 0.4 km
Trondheim Værnes	33 min

Skoler

Bell skole (1-7 kl.) 234 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.) 135 elever, 12 klasser	6 min 0.4 km
Selbu videregående skole 150 elever	1 min 0.1 km

Ladepunkt for el-bil

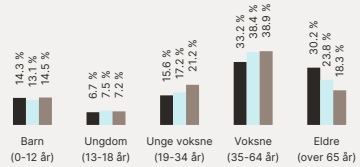
Extra Selbu	14 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mebonden	1 135	592
Selbu kommune	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvellohaugen barnehage (1-5 år) 102 barn	20 min 1.4 km
Innbygda barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 5.9 km
Tømra barnehage (0-5 år) 49 barn	10 min 9.3 km

Dagligvare

Coop Extra Selbu Post i butikk	14 min 1.1 km
Kiwi Selbu	18 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 91/100

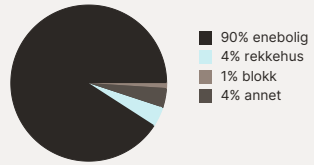
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Selbuhallen Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Selbu ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.4 km

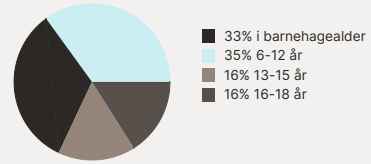
Boligmasse



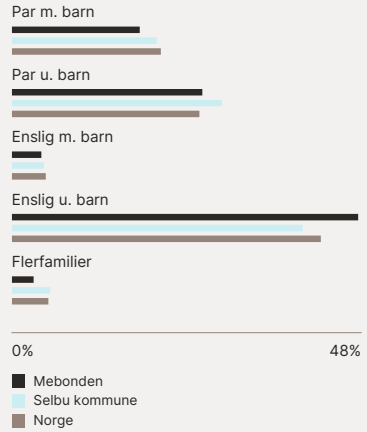
Varer/Tjenester

Selbu forretnings- og servicesenter	21 min
Boots apotek Selbu	21 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

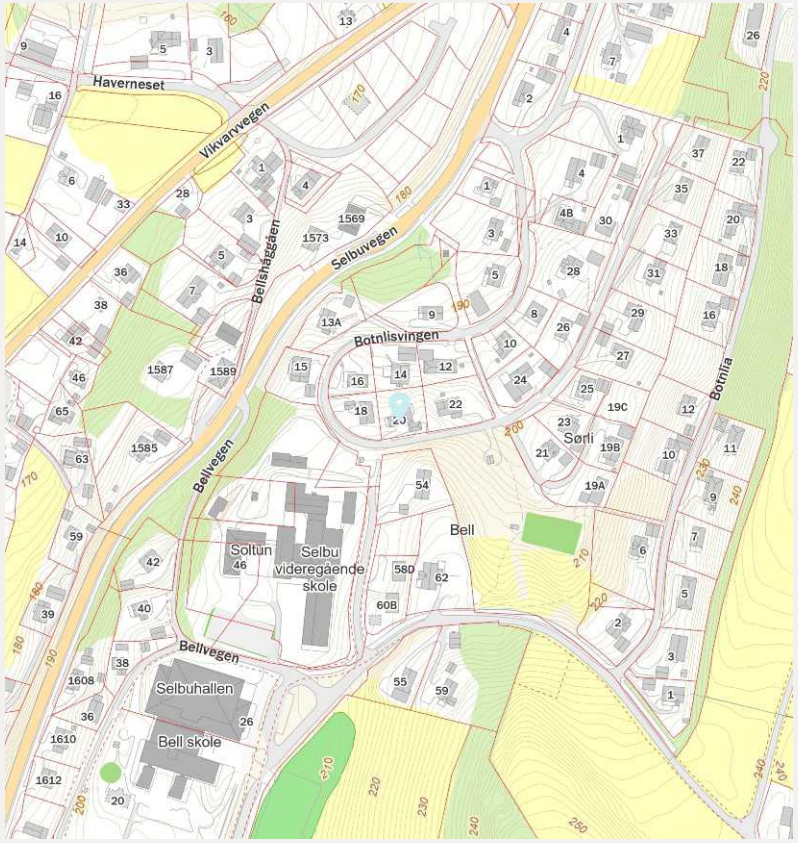


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Botnlisvingen 20

1.Etg



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.

TAKST-
FORUM
TRØNDELAG

Botnlisvingen 20
Sokkel etg



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.

Botnlisvingen 20
7580 SELBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1990
BRA: 179 m^2
BRA-i: 179 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	19	11	2	0

Supertakst

GNR: 63 BNR: 170

Odd Arild Bakkan
Takst- Forum Trøndelag

oab@tft.no
90840647

Botnlisvingen 20
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, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27450

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres synlig grunnmursplast på kortsiden men ikke på gårsside.
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.
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann ledes bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det registreres forhøyning/ motfall midt på gulvet med 15 mm. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/ flis på vegg og dørterskel, det måles 8 cm.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og det registreres gulvskinne for dusjnisje som sperrer for eventuelt lekkasje vann til sluk.
Det registreres stedvis hullyd (mangelfull heft mot underlag) på gulvflis. Det registreres mye kanting på gulvfliser og dårlige/slitte fuger. Det registreres sprekk i gulvflis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres værslitte karmer og sprosser mot vest.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
En utskifting av vinduer over tid må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking ble ikke inspisert pga mye snø på tak.
Tekkingen har nådd en alder (over 30 år) som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. TG-2 satt ut fra alder på taktekking.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig (snøfritt).

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.
Det registreres skjevhet i hall sokkel hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm over en avstand på 2 meter.
Det registreres skjevhet i soverom 1 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm over en avstand på 2 meter.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Pipebeslag over tak ble ikke kontrollert pga mye snø.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder (over 25 år) og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder (over 25 år) hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Eier opplyser det er utført kontroll av det elektriske anlegget for 5-10 år siden. Det foreligger ingen skriftlig rapport på dette.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at de avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluket.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er ikke etablert tilkomst til sluk under badekar og dermed ikke undersøkt/ stadfesting av sluk og tilstand.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Tilkomst til sluk under badekar bør etableres.

Våtrom: Vaskerom sokkel

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Med enkel nivellering måles 14 cm.
Det registreres sprekker i belegg ved sluk og vanninntaksrør.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvbelegg må påregnes skiftet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres sprekker i belegg og belegg er ikke ført under klemming i sluket.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Det registreres feil utførelse av belegg ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring og det registreres skader i belegg rundt sluk.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Øvrig: Kjølerom

Oppsummering

Rommet er ikke bygget som (rom i rommet) og mangler ventilasjon rundt rommet og og det kan ikke utelukkes fuktskader i gulv.

Anbefalte tiltak

Med tanke på at kjølerom ikke er bygget med ventilasjon rundt rommet bør konstruksjonen holdes under oppsikt med tanke på evt fuktskader i gulv, dette er ikke mulig å oppdage uten åpning av konstruksjonen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
20.2.2025	**26.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Leif Magne Skogmo** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ingen kommentar til egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Odd Arild Bakkan**	Telefon:	**90840647**
Firma:	**Takst- Forum Trøndelag**	Epost:	**oab@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Egne premisser:

Alle opplysninger om eiendommen er gitt av eier.

Informasjon om boligen

Adresse: **Botnlisvingen 20, 7580 Selbu**

Kommunenr:	**5032**	Gårdsnr:	**63**	Bruksnr:	**170**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1990** - Byggeår i følge matrikkel
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Generell beskrivelse av boligen:
Boligen er oppført i en etasje over sokkel. Grunnmuren er oppført i lecastein, utvendig pusset. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen er i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeåret.
Av forhold registrert på befaringen nevnes:
- Det registreres stedvis hullyd under flis og sprekker i flis i hall i sokkel.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Nytt kjøkken og parkett 1.etg.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	179	179	0	0	69
Garasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	**205**	**179**	**26**	**0**	**69**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	84	84	0	0	0
1. etasje	95	95	0	0	69
Totalt m²	**179**	**179**	**0**	**0**	**69**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	84	75	9	Bad, vaskerom, hall/trapp, 2 soverom	Bod
1. etasje	95	93	2	Stue/trapp, kjøkken, spisestue, hall, vf, wc	Kjølerom
Totalt m²	**179**	**168**	**11**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	0
Totalt m²	**26**	**0**	**26**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	0	26		Garasje
Totalt m²	**26**	**0**	**26**		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller brukes i dag som soverom. Rommet tilfredsstiller ikke kravet til dagslysflate grunnet for lite vindu og et større vindu bør etableres for å bruke dette som soverom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Det registreres fall inn mot grunnmur.



Ingen synlig grunnmursplast og topplist ble registrert på gårdsside.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur av lecastein	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-3**

Det registreres synlig grunnmursplast på kortsiden men ikke på gårsside.
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.
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann ledes bort fra boligen.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Lecastein utvendig pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.3 Rom under terreng



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert i utforet kjellervegg.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert med bruk av hammerelektrode i kjellergulv.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Det registreres bruk av plast på innside bak plater. Dette er ikke en anbefalt metode da plastfolie kan stenge inne byggfukt i kostruksjonen. Bruk av plastfolie på yttervegg i kjeller var iht standard og anbefalinger i byggeår.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet
Altan i trykkimpregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altan ble utvidet mot øst i 1992.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.5 Vinduer og dører



Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse. Terrassedører med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres værslitte karmer og sprosser mot vest. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. En utskifting av vinduer over tid må påregnes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Fuktmerker rundt pipegjennomføring, det ble ikke registrert fukt i disse merkene på befaringsdagen.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-1

Ingen avvik registrert på befaringsdagen ut over noen fuktmerker rundt pipegjennomføring, ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyde fuktverdier og fuktmerker ansees å være gamle.
Det anbefales å holde fuktmerker under oppsikt for å utelukke lekkasje på pipebeslag.

6.8 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Renner og nedløp i aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp TG-1

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kaldloft.
Ingen avvik registret på befaringsdagen.

6.10 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking TG-2

Taktekking ble ikke inspisert pga mye snø på tak.
Tekkingen har nådd en alder (over 30 år) som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. TG-2 satt ut fra alder på taktekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig (snøfritt).

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

Oppsummering av utstyr på tak TG-1

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Det registreres skjevhet i stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.
Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.
Det registreres skjevhet i hall sokkel hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm over en avstand på 2 meter.
Det registreres skjevhet i soverom 1 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 10 mm over en avstand på 2 meter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein



For kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert på stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
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**
Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Pipebeslag over tak ble ikke kontrollert pga mye snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Innredning fra 2016/2017 med folierte skrog og profilerte fronter. Laminat benkeplater med flis over benkeplater. Ingen avvik ut over normal bruksslitasje registrert på befaringsdagen.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom: Sokkel

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.17 Toalettrom: 1.etg

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig ventilasjon med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Ingen avvik ut over normal bruksslitasje ble registrert på befaringsdagen.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder (over 25 år) og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder (over 25 år) hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekran fungerte som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Eier opplyser det er utført kontroll av det elektriske anlegget for 5-10 år siden. Det foreligger ingen skriftlig rapport på dette.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at de avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe etablert på vegg over trapp 1.etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Luft/ luft varmepumpe fra 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-0**

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
194 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

6.25 Våtrom: Bad sokkel



gulvskinne for dusjnisje sperrer for eventuelt lekkasje vann til sluk.



Sluklløsning med ikke synlig membran under klemring i sluket



Sprekk i flis i dusjsonen.



Hulltaking og fuktsøk fra tilstøtende rom mot våtsonen. Ingen forhøyde fuktverdier og skader ble registrert på befaringsdagen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-3

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det registreres forhøyning/ motfall midt på gulvet med 15 mm.
Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt/ flis på vegg og dørterskel, det måles 8 cm.
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall og det registreres gulvskinne for dusjnisje som sperrer for eventuelt lekkasje vann til sluk.
Det registreres stedvis hullyd (mangelfull heft mot underlag) på gulvflis. Det registreres mye kanting på gulvfliser og dårlige/slitte fuger. Det registreres sprekk i gulvflis i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater — **10 000 - 50 000**

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring i sluket.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er ikke etablert tilkomst til sluk under badekar og dermed ikke undersøkt/ stadfesting av sluk og tilstand.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Tilkomst til sluk under badekar bør etableres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, baderomsinnredning, klosett, badekar og innfellbar dusjdør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.26 Våtrom: Vaskerom sokkel



Slukløsning der belegg ikke er ført under klemring i sluket og belegget har sprekker rundt sluket.



Sprekker i belegg rundt vanninntak.



Sprekker i belegg rundt sluket.



Hulltaking og fuktsøk fra tilstøtende rom mot våtsonen. Ingen forhøyde fuktverdier og skadelig fukt ble oppdaget i konstruksjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Med enkel nivellering måles 14 cm.
Det registreres sprekker i belegg ved sluk og vanninntaksrør.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvbelegg må påregnes skiftet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

Det registreres sprekker i belegg og belegg er ikke ført under klemming i sluket.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Det registreres feil utførelse av belegg ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring og det registreres skader i belegg rundt sluk.
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert utslagsvask i stål, bereder, tørketrommel og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Naturlig avtrekk med tilluft ved dør.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Ingen avvik registrert på befaringsdagen.
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på våtrommet.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot våtsonen.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje bygget i 1990 med grovstøpt gulv. Vegger av reisverk, uisolert med utvendig liggende panel. Valmet tak tekket med betongstein. Leddport i tre med motorstyring. Malt ytterdør og vindu med 2-lags isolerglass. Eier opplyser i egenerklæringsskjema at det har trengt inn noe vann i garasjegulv ved snøsmelting på våren. Ingen umiddelbare tiltak ble oppdaget på befaringsdagen.

6.28 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse
Kjølerom med tregulv og ubehandlet panel på vegger og tak. Kjøleaggeregat montert fra 2013. Rommet er ikke bygget som (rom i rommet) og mangler ventilasjon rundt rommet.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**
Rommet er ikke bygget som (rom i rommet) og mangler ventilasjon rundt rommet og og det kan ikke utelukkes fuktskader i gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Med tanke på at kjølerom ikke er bygget med ventilasjon rundt rommet bør konstruksjonen holdes under oppsikt med tanke på evt fuktskader i gulv, dette er ikke mulig å oppdage uten åpning av konstruksjonen.

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

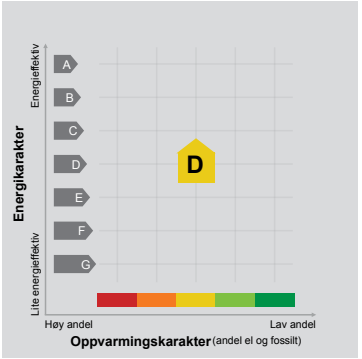
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

enova

Adresse	Botnlisvingen 20
Postnummer	7580
Sted	SELBU
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12208286
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84461
Dato	25.02.2025



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.

Målt energibruk 19 290 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:

19 290 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nylander & Partners Trondheim — Oppdragsnr.: 1250033

Adresse: Botnlisvingen 20

Postnr.: 7580 Sted: Selbu

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 1990 Hvor lenge har du bodd i boligen? 35 år

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Polise/avtale nr.:

Selger 1 Fornavn: Leif Magne Etternavn: Skogmo

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Har vært Spylt opp avløp på kjøkken

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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 Beskrivelse:

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
   ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
   ☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
    ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Har trengt inn noe vann i garasje ved Snøsmelting på våren.

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**
    ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
    Beskrivelse:

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**
    ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
    Beskrivelse:

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**
    ☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**
    ☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: utført el-anlegget for 5-10 år siden

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**
    ☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**
    ☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

15. **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 Beskrivelse:

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis Ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **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 Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet 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, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av totai forsikringskostnader 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.

Dato 25.02.25 Sted Selbu

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

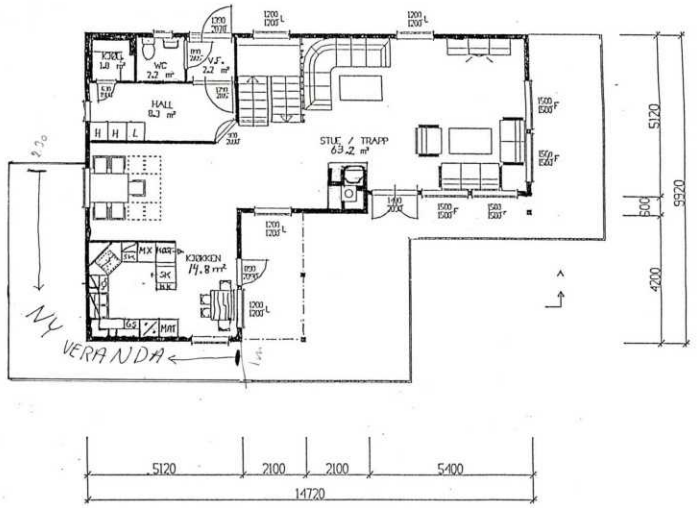
VEDLEGG 2

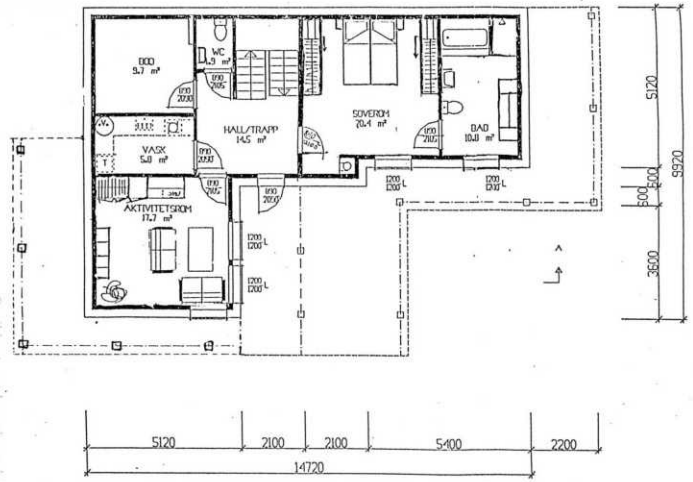


Godkjent av bygningsrådet
SELBU 16/04-99
Dato
Sau

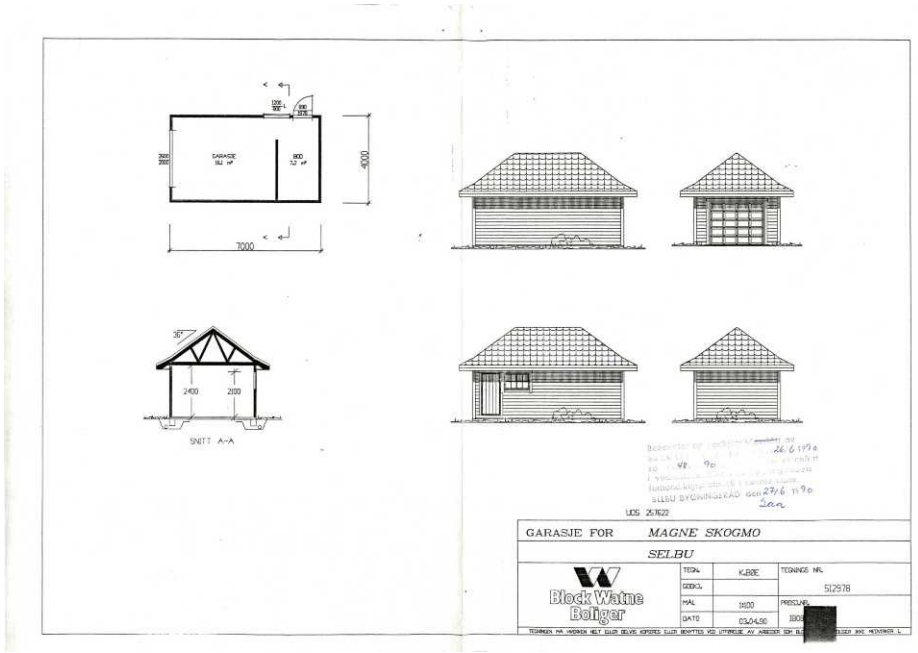


VEDLEGG 1





16/04-99
Sau



Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5032 - SELBU
Gårdsnummer:	63
Bruksnummer:	170

Utskriftsdato/klokkeslett:	17.02.2025 kl. 14:33
Produsert av:	Jomar Stokke
Attestert av:	Selbu kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	RABBEN
Etableringsdato:	28.04.1982
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 63 / 170	967,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		160743	SKOGMO LEIF MAGNE		BOTNLISVINGEN 20 7580 SELBU	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7012863	602319		967,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645_1	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: 5032 - 63/170 Omnummerert fra: 1664 - 63/170			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.04.1982				
Kart- og delingsforretning					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1664 - 63/150	-968
Mottaker	1664 - 63/170	968

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Botnlisvingen	1411	20 EUREF89 UTM Sone 32 7012858 602318	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0107 Mebonden-øst 3 Mebond 09080301 Selbu 7580 SELBU 6691 Mebonden	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	12 208 286	Bebygd areal:	155	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	194	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	14.02.1990
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.03.1990
	Nord: 7012858 Øst: 602318	Bruksareal totalt:	194			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	04.01.1991
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	16	0	16	0	0	0	0	0
H01	1	95	0	95	0	0	0	0	0
U01	0	83	0	83	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1411 Botnlisvingen 20	H0101	Bolig	194	3	Kjøkken	2	2	63/170

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKOGMO MAGNE		SIGMUND JAKOBSENSV 2 A 7053 RANHEIM

Bygningsnr: 12 208 774
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7012854 Øst: 602329
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.06.1990
Bruksareal annet:	26	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	01.10.1990
Bruksareal totalt:	26	Avløp:		Tatt i bruk:	15.10.1990
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

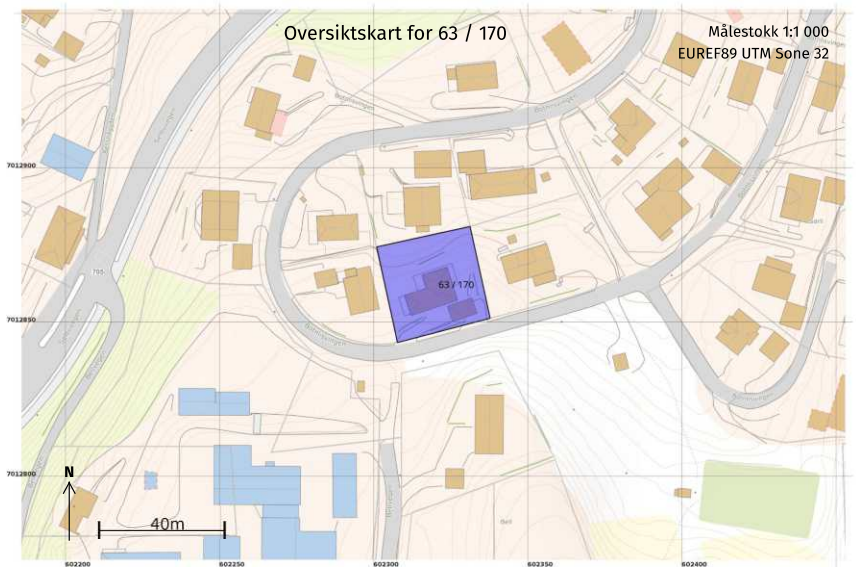
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	26	26	0	0	0	0	0

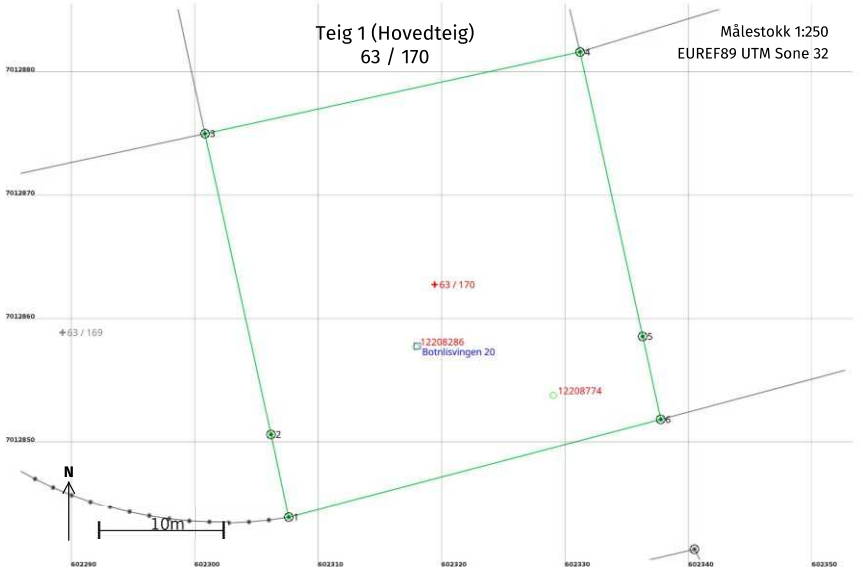
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	63/170

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKOGMO MAGNE		SIGM JAKOBSENSV 2A 7053 RANHEIM



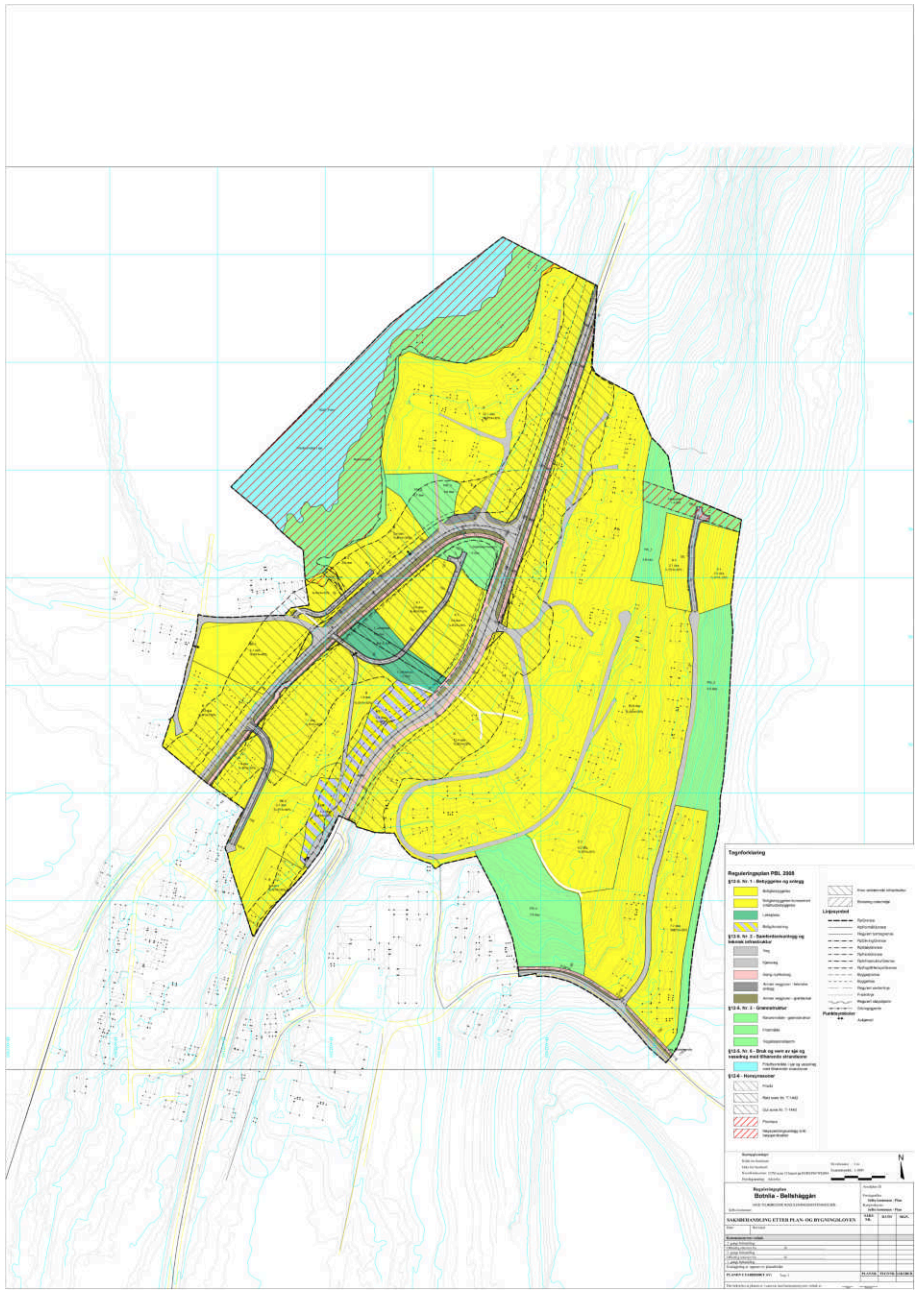


Areal og koordinater

Areal: 967,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 7012863 **Øst:** 602319

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7012844,14	602307,59	Jord 6,84	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
2	7012850,83	602306,16	Jord 24,94	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
3	7012875,19	602300,81	Jord 31,07	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
4	7012881,80	602331,17	Jord 23,58	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
5	7012858,77	602336,24	Jord 6,88	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	
6	7012852,05	602337,70	Jord 31,13	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	



Detaljregulering av Bellshåggån – Botnlia

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer:2010/1639

Planforslag er datert: 14.08.2013
Dato for siste revisjon av plankartet: 28.01.2015
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 28.01.2015
Dato for godkjennelse: 28.01.2015

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 2010005 og datert 28.01.2015

§ 2 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til:

BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (felt B, B1-4)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (felt BK1-2) Lekeplass
Bolig/forretning (felt BF)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Veg
Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal

GRØNNSTRUKTUR
Naturområde -
grønnstruktur (f) Friområde
(f) Vegetasjonsskjerm (f)

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

HENSYNSSONER
Frisikt
Støysone, rød iht. T-1442 Støysone, gul iht. T-1442 Faresone, H 320 Flomfare
Faresone, H 370 Høyspenningsanlegg

Krav vedrørende infrastruktur, H 410 Trasé for Vann og avløp Bevaring naturmiljø, H560

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 *Automatisk fredete kulturminner*
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet umiddelbart opphøre og funnet rapporteres til kulturminnemyndigheten jf. kml. § 8, 2. ledd.

§ 3.2 *Tekniske planer*

Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte utbyggingsområdene skal være godkjent av Selbu kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3.3 *Grad av utnytting*
Grad av utnytting (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Prosent bebygd areal skal beregnes i hht. Norsk Standard (NS) 3940. Eventuelle parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av bebygd areal (BYA) med 18 m^2 pr. plass.

§ 3.4 *Plassering og høyder*
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med høyder som vist i bestemmelser for det enkelte felt. Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal ta godt hensyn til eksisterende terrengbåde på byggetomten og mot nabotomtene.
Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

§ 3.5 *Utforming*
Ved utforming og prosjektering av byggeområder og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Bebyggelsen skal gjenspeile samtidens kvaliteter i materialbruk og detaljering. Orientering, formgiving, fargevalg og materialitet skal samordnes innenfor hvert delfelt. Bebyggelsen skal ha størrelse/volum med småhuskarakter. Bebyggelsen skal gjennom sin høyde, lengde, grunnflate, takform og materialbruk samspille med hverandre. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Innenfor felt B og B3 skal bebyggelse oppføres med saltak.

All skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker), ikke i form av gjerder eller andre bygde elementer.

§ 3.6 *Situasjonsplan (PBL § 12-7 nr 1 og 4):*
Byggverks plassering, størrelse og utforming skal godkjennes av kommunen. Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hver tomt som skal vise:

- Bygningers plassering og høyder
- Internveger inklusive avkjørsler
- Høyder på planert terreng
- Utforming av murer/fyllinger
- Beplantning
- Parkering (bil og sykkel)
- Avrenning av overflatevann

§ 3.7 *Utomhusplan*
Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:
- Plassering av bygninger og anlegg
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder.
- Vegetasjon og grøntanlegg med eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Utforming av kjøreveg, fortau, parkeringsplasser, sykkeloppstillingsplasser, utendørs lagringsplasser m.m.
- Plassering og utforming av fellesareal til uteopphold og lek
- Dekker og beplantning
- Overvannshåndtering og belysning
- Plassering av støyskjerming
- Atkomst for utrykningskjøretøy og renovasjon

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Terrenget skal umiddelbart etter sprengningsarbeid dekkes til med tilstrekkelig jord og beplantes.

§ 3.8 *Arealer for utendørs lek og opphold*
Det skal etableres areal for uteopphold og lek i samsvar med bestemmelser angitt for

det enkelte felt. Fellesareal bør anlegges på flate solrike areal. Lekeplassene skal videre gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Nærlekeplassene skal i størst mulig grad skjermes mot biltrafikk. Der det er hensiktsmessig skal det opparbeides gangstier, som skal kobles sammen med stinett i tilstøtende friområder.

§ 3.9 *Overvannshåndtering*
Prinsipper om lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak innenfor planområdet. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 3.10 *Parkering*
Parkering skal løses på egen tomt. Dersom parkering løses på annen eiendom, skal dette tinglyses i avtaler med gyldighet på minimum 20 år.
Følgende krav til biloppstillingsplasser gjelder:

Eneboligområder:	2 plasser, derav 1 som garasje
Konsentrert boligbebyggelse:	1,5 plasser, derav 1 som
garasje Detaljhandel:	3 plasser pr 100 m2 brutto
gulvareal	

Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til parkeringsplasser skal ha en god landskapsmessig utforming.

§ 3.11 *Nettstasjon*

Nettstasjon tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser, men skal ikke plasseres nærmere lekeplass enn 30m. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

§ 3.12 *Universell utforming*
Ved alle tiltak og utbygging skal prinsippene for universell utforming av bygninger og utearealer legges til grunn. Tilgjengelighetskriterier i (til en hver tid gjeldende) forskrift og vegnormal skal legges til grunn.

Alle nye boliger skal ha trinnfri atkomst mellom parkering og inngang til bolig.

Minimum 30% av boligene i felt BK1-2 skal ha livsløpsstandard.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG – boligbebyggelse (felt B og B1-4)

§ 4.1 *Utnyttelse*
I felt B, B1og B2 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse (en enebolig per regulert tomt) innenfor viste byggegrenser.
Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Felt B3: Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 9 meter. Felt B3 tillates bebygget med minimum 4 og maksimum 6 frittliggende eneboliger eller eneboliger i kjede.

Felt B4: Tillatt bebygd areal (BYA) er % BYA = 30 % og med en maksimal gesimshøyde på 9 meter.
Felt B4 tillates bebygget med inntil 9 boenheter, frittliggende eller i kjede. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 4.2 Støy
Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.
Før ny utbygging kan startes skal avbøtende tiltak være gjennomført for bygging i gul støysone, i tråd med gjeldende retningslinjer T-1442

Beskrivelse av avbøtende tiltak skal sikres vha. utbyggingsavtale.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG - konsentrert småhusbebyggelse

§ 5.1 *Utnyttelse og byggehøyder*
Innenfor felt BK1 kan det oppføres leilighetsbygg/rekkehus/tomannsbolig på inntil to etasjer, med 16-20 boenheter. Innenfor felt BK2 kan det oppføres leilighetsbygg/rekkehus/tomannsbolig på inntil to etasjer, med 16-20 boenheter. Det tillates oppført bebyggelse med maksimal % BYA = 40 %. I felt BK1 og BK 2 tillates oppført

bebyggelse med maksimal mønehøyde 10 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 5.2 *Uteoppholdsareal*

Minste felles uteoppholdsareal (MUA) skal utgjøre minst 25 m² per boenhet. Uterealet skal ligge godt tilgjengelig for boligene og ha god tilgjengelighet for alle brukergrupper. Arealet skal tilrettelegges for småbarnslekeplass. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke. Areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

I tillegg til felles uteoppholdsareal skal alle boenheter sikres et privat uteoppholdsareal i form av private forhager, terrasser, balkonger eller lignende.

§ 5.3 Støy
Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.
Før ny utbygging kan startes skal avbøtende tiltak være gjennomført for bygging i gul støysone, i tråd med gjeldende retningslinjer T-1442
Beskrivelse av avbøtende tiltak skal sikres vha. utbyggingsavtale.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG – LEKEPLASS
Areal avsatt til lekeplass eller friområde skal opparbeides som nærlekeplass og utgjøre 1,0 – 2,5 daa. Deler av arealet skal være egnet for ballspill.

Knyttes til utbygging/ferdigstilling av felt B1, B2 og B4 som ledd i utbyggingsavtale.

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIG/FORRETNING

§ 7.1 *Utnyttelse*
Innenfor område regulert til bolig/forretning tillates det på den enkelte tomt oppført bebyggelse med maksimal % BYA = 30 % og med en maksimal mønehøyde på 10 meter og maksimal gesimshøyde på 8 meter. Alle høyder skal måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 7.2 *Uteoppholdsareal*
Innenfor formålsgrensen skal det opparbeides lekeplass med størrelse 50-150 m2 og med maksimal gangavstand 50 m fra inngangen til de boliger den skal betjene. Areal smalere enn 10 m medregnes ikke. Areal med støynivå høyere enn 55 dB medregnes ikke.

§ 7.3 *Parkering*
På den enkelte tomt skal det anlegges areal til snuplass, manøvrering, av- og pålastingsplasser, parkeringsplasser for kjøretøy og oppstillingsplasser for sykler. Minimum 5 % eller 1 plass (høyeste tall blir gjeldende) av parkeringsplassene skal være tilrettelagt som HC-plasser og skal plasseres i nærheten av inngangspartiet. Disse skal ha minimum 4,5 meter bredde og 6,0 meter lengde.

§ 7.4 *Skilt og reklame*
Oppføring av skilt og reklame på bygninger skal godkjennes av kommunen.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 *Veg*
Veg skal være offentlig. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg skal ha en god landskapsmessig utforming.

§ 8.2 *Kjøreveg*
Kjøreveg skal være offentlig. Innenfor formålsgrensen skal det opparbeides atkomstveg og snuplass for renovasjonsbil. Skråninger og andre tiltak i terrenget i tilknytning til veganlegg

skal ha en god landskapsmessig utforming.

Byggegrense langs/til fylkesveg 705 og fylkesveg 968 settes til minimum 15 meter fra senterlinje veg.

I krysset mellom fylkesveg 705 og fylkesveg 968 skal byggegrensen fra skjæringspunktet til senterlinjene i krysset være minimum 60 meter.

Byggegrense mot kommunal vei settes til 7,5 meter fra senterlinje veg.

§ 8.3 *Gang- og sykkelveg*
Gang- og sykkelveg skal være offentlig. Gang- og sykkelveg langs fylkesveg 705 og fylkesveg 968 skal asfalteres og opparbeides med minimum 3 meters bredde, og med minimum 3 meters avstand til kjøreveg. Der det ikke er mulig å opprettholde minst 1.5 meters avstand til kjøreveg skal gang- og sykkelveg adskilles fra kjøreveg med rekkverk.

§ 8.4 *Annen veggrunn - tekniske anlegg*
Annen veggrunn – tekniske anlegg skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - tekniske anlegg på plankartet skal benyttes til vegskulder, grøfter og snøopplag.

§ 8.5 *Annen veggrunn – grøntareal*
Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn – grøntareal på plankartet skal benyttes til grøntrabatter, skjæringer, støttemurer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

§ 9.1 *Friområde: FRI 1-4*
Friområde skal være offentlig. Eksisterende vegetasjon og stier skal i størst mulig grad opprettholdes. Innenfor arealformålet kan det opparbeides turveg på inntil 2,5 meter, enkle anlegg for opphold, lek og friluftsliv. Gangatkomsten skal tilrettelegges for allmenn ferdsel. Opparbeidelse skal tilpasses landskapet på en estetisk god og hensynsfull måte.

§ 9.2 *Vegetasjonsskjerm*
Feltet skal være felles. Innenfor formålsgrensen tillattes beplantning som skjerm for trafikk, støv og støy. Opparbeidelse er knyttet til utbyggingsavtale for felt B1 og B2

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 *Sone for frisikt (H 140)*
I frisiktsoner som er vist på plankartet skal det være fri sikt langs vei og avkjørsler 0,5 m over terreng.

§ 10.2 *Sone for flomfare (H 320)*
Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført ny bebyggelse og/eller anlegg, jf. 200- årsflom.

§ 10.3 *Sone for høyspenningsanlegg (H 370)*
Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført boliger nærmere eksisterende kraftlinje enn 10 meter.

§ 10.4 Trasé for Vann og avløp (H 410)
Innenfor hensynssonen tillates ikke oppført permanente anlegg, med unntak av kryssende atkomstvei.

§ 10.5 Støysone –Rød (T-1442)
Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød sone

§ 10.6 Støysone –Gul (T-1442)
Det skal ikke etableres ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul sone med mindre avbøtende tiltak er gjennomført i tråd med gjeldende veileder.

§ 11 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
Friområde i sjø skal være offentlig. Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av oppdrettsanlegg, flytekaier, arbeid eller tiltak som vil forringe områdene som fiske-, natur- og friluftsområder.

§ 12 ATKOMST

Felles atkomst til B1 skal være fra Fv 968 og skal være felles for eiendommene gnr./bnr. 63/40, 63/41 og 63/76.

Felles atkomst til B2 skal være fra *Havernesvegen*.

Felles atkomst til BK1 skal være fra *Havernesvegen* via eksisterende atkomstvei.

Felles atkomst til B3 skal være fra *Botnlisvingen*

Felles atkomst til B4 etableres som forlengelse av *Botnlia.*

Avkjørsler til offentlig veg skal utformes i hht. Statens vegvesens veinormaler og forskrifter.

§ 13 MILJØFORHOLD

§ 13.1 *Støy*
Anbefalte støygrenser i hht Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av søknader om tillatelse til tiltak.
Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2. Der støyforholdene overstiger laveste grense for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

Det tillates oppført støyskjerm/voll med plassering som vist på plankartet.

§ 14 ANLEGGSPERIODEN
Det skal i anleggsperioden gjennomføres tiltak som sikrer trygg og god framkommelighet for gående og syklende.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 15 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 15.1 *Ferdigstillelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*
Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde, parkeringsplasser og/eller fellesområder som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet. Opparbeidelse skal være i henhold til gjeldende regulering og godkjent utbyggingsavtale.

§ 15.2 *Ferdigstillelse av felles uteareal og lekeplass*

Uteoppholdsarealene og lekeplass skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 13.4 *Utbyggingsavtale*
For områder avsatt til boligbebyggelse, kombinert formål bolig/forretning, skal det foreligge utbyggingsavtale før igangsettingstillatelse gis.

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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg 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

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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



Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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: 1250033
Adresse: Botnlisvingen 20, 7580 Selbu
Betegnelse: Gnr. 63, Bnr. 170, 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 27.02.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no