

Ner Grøtemsgrenda 15

Innhold

5

Velkommen til Ner Grøtemsgrenda 15

6

Nøkkelinformasjon

20

Eiendommen

27

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Ner Grøtemsgrenda 15

**Idyllisk eiendom med småbruksfølelse | Dobbelgarasje og fjøs |
Fantastisk utsikt og gode solforhold | Flotte uteområder**

Velkommen til Ner Grøtemsgrenda 15! En pen og velholdt eiendom med småbruksfølelse og idyllisk beliggenhet like ved Selbusjøen.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Fantastisk utsikt over Selbusjøen og gode solforhold
- Stort fjøsbygg med låve (Grunnflate på 222 kvm)
- Dobbelgarasje med el-bil lader (Grunnflate på 47 kvm)
- Velholdt bolighus som ble renoveret i perioden 2002 - 2004
- 2 stuer - den ene påbygd i perioden 2002-2004, her har du god takhøyde og fantastisk utsikt over Selbusjøen
- Tomt på ca. 2717 kvm med store flotte uteområder
- Vedfyring
- Lave kommunale avgifter
- Stort kjøkken med god skap- og benkeplass
- Eget vaskerom og ekstra toalettrom
- Uinnredet loft
- Tilbaketrukket og barnevennlig beliggenhet
- Kort vei til flotte fellesareal med badestrand, volleyballbane, ballbinge etc.
- Kort vei til meget flotte skiløyper på vintere

Ner Grøtemsgrenda 15

Prisantydning	3 490 000
Omkostninger	88 340
Totalpris	3 578 340

Bruksareal	233 m ²
BRA-i	233 m ²
TBA	33 m ²
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	2 717 m ²
Byggeår	1939





Kontakt vår megler

Nylander & Partners



Jonas Sønnestyn

Eiendomsmegler

975 16 102

jonas.sonnestyn@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

























Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 233,0 m²

- BRA-i: 233,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 33,0 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. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje:

- Vindfang, vaskerom, gang, kjøkken, 2 stuer og wc.
- To terrasser og inngangstrapp

2. etasje:

- Gang, 3 soverom og bad

Kjeller:

- To kjellerrom

Loft:

- Uinnredet loftsrom

I tillegg er det et fjøsbygg med låve og dobbelgarasje på eiendommen.

Standard

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak Foruten fuktsikring av kjeller. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Parkering

Parkering i dobbelgarasje 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 bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært. Bygde nytt bad, toalett og vaskerom i 2003 da huset ble full-restaurert. Utført av Schanke's håndtverksservice.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja, alt dette ble utført av Schanke's håndtverksservice da vi restaurerte huset/bygde nytt bad.

Er arbeidet byggemeldt?

- Ja, sendte byggesøknad for hele restaureringsarbeidet + tilbygg.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Nytt opplegg for vann/avløp i 2002-2004 da huset ble full-restaurert, utført av Selburør AS.

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

- Ja, det kommer vann inn i kjeller på tilbygg, ved store nedbørsmengder og snøsmelting.

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

- Ja, vannlekkasje ved pipa på stua. Reparert av blikkenslager 2023.

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

- Ja, gulv på stue og kjøkken var skjeve da vi kjøpte huset i 2000. Ble rettet opp ved restaurering.

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

- Ja, kun av faglært. Nytt elektrisk anlegg da huset ble fullrestaurert i 2002-2004. Arbeid utført av Jan R. Henriksen AS.

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

- Ja

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

- Ja, Sluttkontroll/samsvar utført i 2018.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja, easee lader i garasjen.

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

- Ja, betong -og murerarbeid på tilbygg ble gjort på dugnad. Drenering rundt tilbygg ble også utført av ufaglært.

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

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bolighus: skifte av tak, vinduer, dører, ytterkledning, terrasser, trapper + tilbygg ble utført av snekker. Innvendig arbeid, som tak, vegger, golv + maling/beising er gjort med egeninnsats. Garasjen er oppført av faglærte; grunnarbeid/mur av Kyllø Maskin, og garasjen er Igland-garasje Mangler dokumentasjon. Arbeid utført av Oddvar Arne Olsen, snekker.

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

- Ja, tilbygg/stue på 40 m2 2002-2003.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja, ferdigattest gitt 14.02.2005.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

I tillegg har selger opplyst om følgende:

Jeg tror termostaten på kjølehyrnet bør skiftes ut, for det har hendt at det er blitt for kaldt (minusgrader).

Likeledes er det litt "hardt" å få lukket et vindu på det ene soverommet, og vanskelig å åpne det andre helt. Det tar oppi kantbordet under takrenna. Tror det skjedde under restaureringen da snekkerne tok ned en bærevegg på kjøkkenet. Men de stabiliserte det, så det har vært uforandret i over 20 år.

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: 1
TG 1: 4
TG 2: 10
TG 3: 1
TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Drenering:

- Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen.kostnadsestimat er begrenset til utredning

Kostnadsestimat:• Tiltak under 10.000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Grunnmur / fundamenter:

- Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Hovedhus kar støpt mur, mens tilbygg har lecamur

Yttervegger / fasader:

- Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.kledningen er ellers i tilsynelatende god forfattning

Vinduer / dører:

- Det er påvist begynnende råte på et vindu på loft

Balkong / terrasse:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag:

- Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Noe fuktmerker ble avdekket på panel rundt pipe på tilbygg.dette opplyses av eier at det er tettet. Ingen fukt registreres ved måling

Bad 2. etasje - Totalvurdering av overflater:

- Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Bad 2. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

- TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2:TG 2:Det kan ikke konstanterers om det er tilfredsstillende membran i sluk

Bad 2. etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Kjøkken:

- Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS:

- Komfyrvakt ikke installert. TG 2: TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Garasje:

- Ikke vurdert men er av nyere årgang. Grunnflate på ca. 47 m²

Låve:

- Låven er ikke vurdert. Grunnflate på ca. 222 m²

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.
- Rekkverk på balkong er under 1 m. (0,915)

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Hus med kjeller og to etasjer. Liggende plank i hovedhus. Liggende kledning, saltak med betongsaging.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Ca. 2717,50 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.02.2005.
Ferdigattest gjelder for tilbygg av bolig.

Det foreligger byggesak kjente tegninger av garasje og av bolig med tilbygg. 2. etasjen er ikke bemerket med rominndeling, megler har derfor ikke kunne kontrollere disse.

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 vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruk vil variere fra husstand til husstand.

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

Kommunale avgifter for 2025 er stipulert til kr. 15 416,5,- inkludert MVA. Det er 4 terminer i året.
Årsgebyr er beregnet ut ifra terminbeløp i termin 3.

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

- Vannavg. Bolig pr boenhet over 80 m² BRA: kr. 4 430,-
- Abn Vann Bolig pr boenhet over 80m² BRA: kr. 2 798,75,-
- Feiing/Tilsyn 2 Pipe: kr. 1 417,5,-
- Renovasjon: kr. 4 701,25,-
- Slam/Septik: kr. 2 068,75,-

Renovasjon og septik håndteres av Innherred Renovasjon.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 556 515,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 226 058,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret t.o.m. overtagelse. Kjøper må ordne forsikring etter overtakelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen er vist som nåværende LNFR i kommuneplanens arealdel. Dette innebærer at det generelt hviler restriksjoner på eiendommen som gjør at man ved tiltak må søke om dispensasjoner etc. Ved bygging, rivning og lignende. Arealplan kan fås ved henvendelse til megler. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Reguleringskart m/bestemmelser, kommunens arealdelplan og situasjonskart ligger vedlagt i salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkanlegg. Privat septik. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

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.

Evt. hvitevarer og annet utstyr som medfølger i salget overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis videre ingen garanti for tilstand eller levetid på disse.

Selger forbeholder seg retten til å sette igjen det de måtte ønske av utstyr, inventar etc. i fjøsbygg/uthus/låve.

Disse byggene blir ikke vasket før overtagelse. Konf. megler ved spørsmål.

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 overtagelsesdato 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. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Toril Fuglem.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ner Grøtemsgrenda 15. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 9, bnr. 27 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 1250121.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 40 000 inkl. mva

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 17 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 18 750,00

Utleddsgebyr pr. stk: 850,00

Visningshonorar pr. stk: 2 990,00

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

Ansvarlig megler er Jonas Sønnesyn / +47 97 51 61 02/ jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 26.06.2025

Tekniske dokumenter

Ner Grøtemsgrenda 15

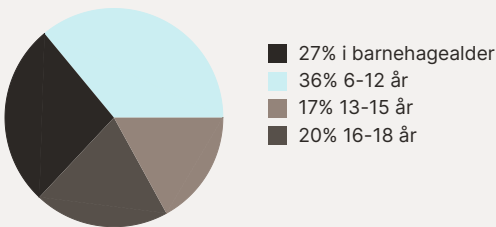
Offentlig transport

🚗 Tømra	10 min 🚶
Linje 430	9.8 km
🚗 Hommelvik stasjon	23 min 🚶
Linje R60, R70, R71	25.5 km
✈️ Trondheim Værnes	33 min 🚶

Skoler

Selbustrand skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
53 elever, 4 klasser	5.8 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min 🚶
135 elever, 12 klasser	19.2 km
Selbu videregående skole	21 min 🚶
150 elever	19.1 km
Malvik videregående skole	34 min 🚶
400 elever	41.2 km

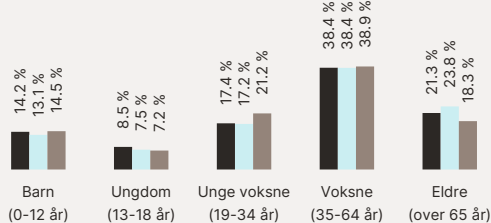
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnskrets: Ytre Selbu...	280	137
Kommune: Selbu	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

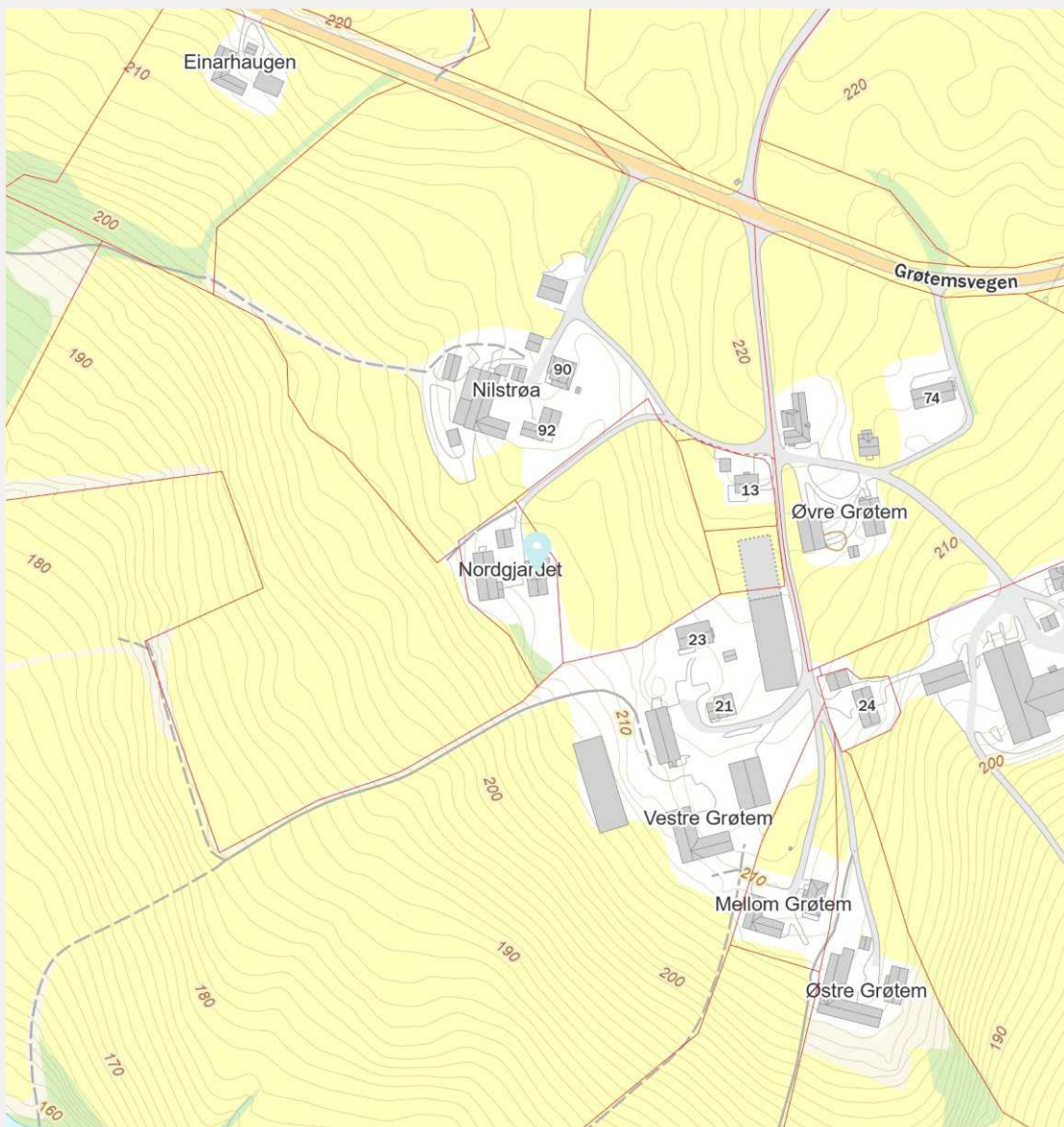
Tømra barnehage (0-5 år)	10 min 🚶
49 barn	9.8 km
Innbygda barnehage (1-5 år)	16 min 🚶
30 barn	15.2 km
Kvellohaugen barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
102 barn	20.9 km

Dagligvare

Spar B. Langseth	15 min 🚶
Post i butikk	14.3 km
Kiwi Selbu	21 min 🚶

Sport

⚽ Fuglemsmoen fotballbane og toal... Fotball	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Selbustrand skole Ballspill, fotball	6 min 🚶 5.8 km
🏊 Fitnesspoint Hommelvik	24 min 🚶
🏊 Push Treningscenter Sveberg	28 min 🚶



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ner Grøtemsgrenda 15

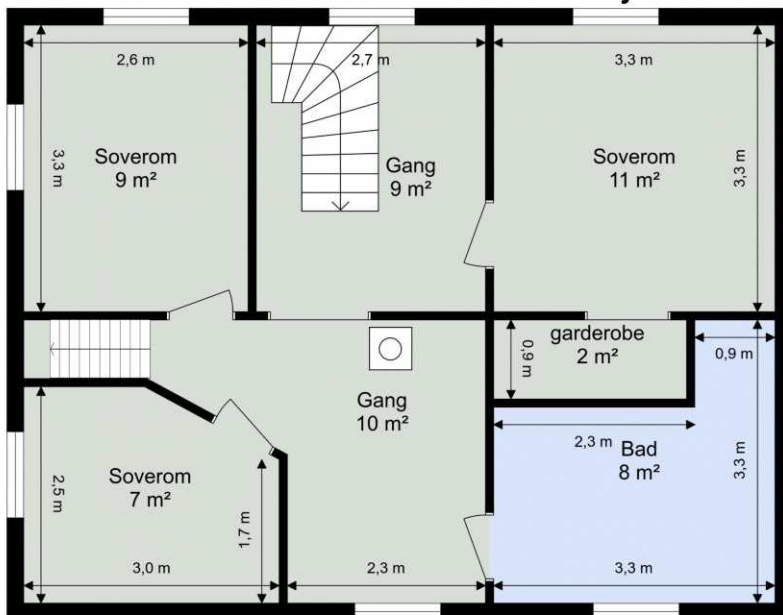
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

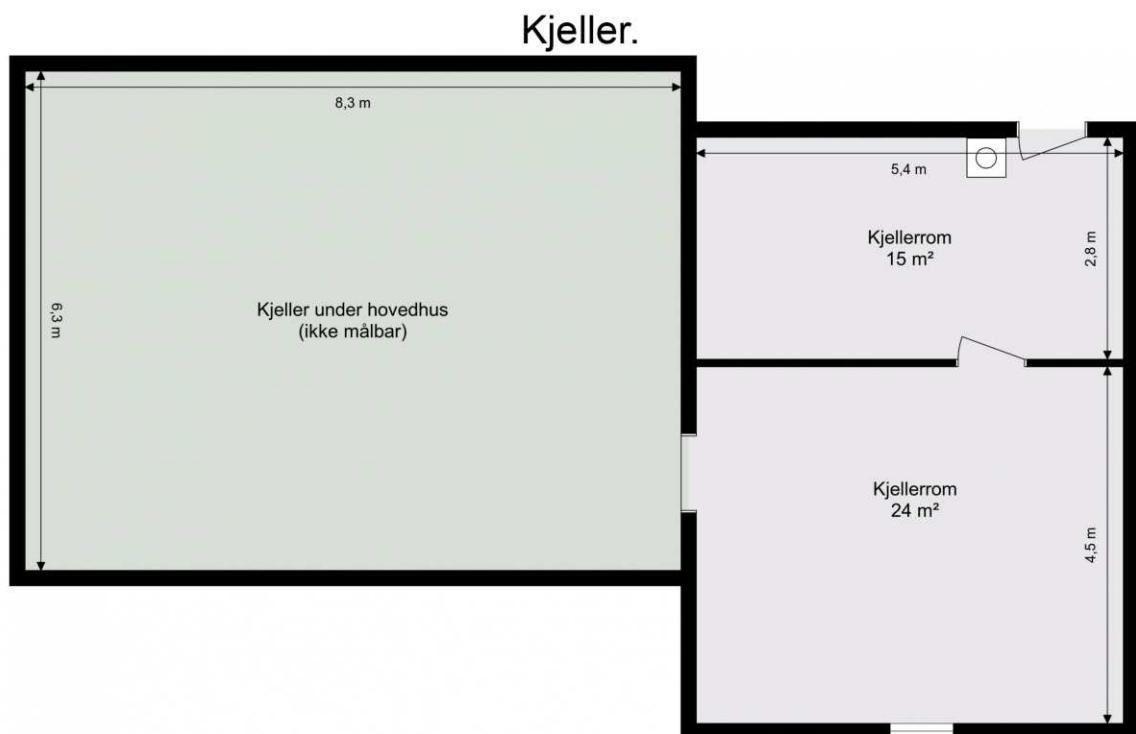
Ner Grøtemsgrenda 15

2. Etasje



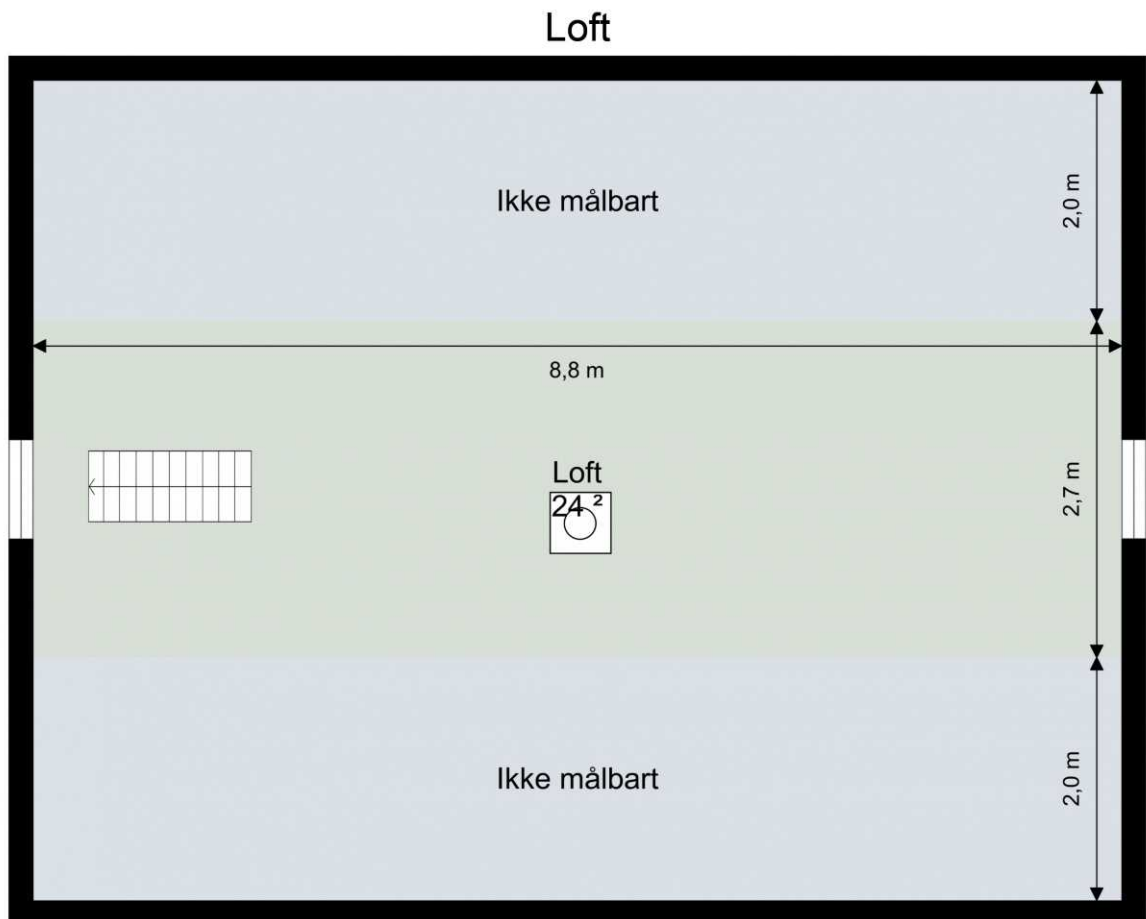
Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Ner Grøtemsgrenda 15



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

Ner Grøtemsgrenda 15



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Ner Grøtemsgrenda 15

7584 SELBUSTRAND

5032/9/0/27/0/0

Rapportdato

12.06.2025

TG 0		1
TG 1		4
TG 2		10
TG 3		1
TG IU		2

NER GRØTEMSGRENDA 15 - 5032/9/0/27/0/0

Befaring utført den 11.06.2025 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Kleivabakkan 8
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NER GRØTTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

NER GRØTEMISGRENDA 15 - 5032/9/0/27/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktes fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

NER GRØTEVINGREDA 15 - 5032/9/0/27/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befæringsdato.



Om boligen

Adresse: Ner Grøtemsgrenda 15 , 7584, SELBUSTRAND

Matrikkel: 5032/9/0/27/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1939

Tomt: 2 717.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Toril Fuglem

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Hus med kjeller og to etasjer. Liggende plank i hovedhus. Liggende kledning, saltak med betongsaging.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og som forventet etter en total oppussing. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak Foruten fuksikring av kjeller. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Hele huset er restaurert i perioden 2002-2004

Øvrig informasjon om oppdraget

NER GRØTEMSCRENDA 15 - 5032/9/0/27/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

NER GRØTEMISGRENDÅ 15 - 5032/9/0/27/0/0

Kjeller			
BRA-i 40 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i to kjellerrom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1. etasje			
BRA-i 110 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 33 m ²
Beskrivelse av BRA-i Vf, vaskerom, gang,kjøkken,2 stuer og wc.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal 2 terrasser og inngangstrapp
2. etasje			
BRA-i 59 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 3 soverom og bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Loft			
BRA-i 24 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Uinnredet loftsrom	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

Sum areal			
BRA-i 233 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 33 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 233 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:169 m2 / S-Rom: 64 m2

Ikke målbart areal (ALH)		Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
Kjeller		
BRA 40 m ²		ALH 52 m ²
GUA 92		Beskrivelse av ALH Kjeller under hovedhus med for lav takhøyde

NER GRØTEMISGRENDÅ 15 - 5032/9/0/27/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

10

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Hovedhus kar støpt mur, mens tilbygg har lecamur

Yttervegger / fasader: Det anbefales å gå over og etablere muresperre der dette mangler. Kledningen er ellers i tilsynelatende god forfattning

Vinduer / dører: Det er påvist begynnende råte på et vindu på loft

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Noe fuktmerker ble avdekket på panel rundt pipe på tilbygg. Dette opplyses av eier at det er tettet. Ingen fukt registreres ved måling

Bad 2. etasje - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Bad 2. etasje - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. TG 2: TG 2: Det kan ikke konstanteres om det er tilfredsstillende membran i sluk

Bad 2. etasje - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

VVS: Komfyrvakt ikke installert. TG 2: TG 2 settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Drenering: Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen. Kostnadsestimat er begrenset til utredning

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

2

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Garasje: Ikke vurdert men er av nyere årgang. Grunnflate på ca. 47 m²

Låve: Låven er ikke vurdert. Grunnflate på ca. 222 m²

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at deler av arbeid i boligen er utført som egeninnsats uten noen form for dokumentasjon.

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført av fagfolk under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Denne er ikke fremlagt

Når ble egenerklæringen signert?

.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 14.02.2005

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Rekkverk på balkong er under 1 m. (0,915)

NER GRØTEMSCREDA 15 - 5032/9/0/0/27/0/0

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur, Lettklinkerblokker

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Hovedhus kar støpt mur, mens tilbygg har lecamur

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/0/27/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Ja

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Det ble avdekket tilsig av vann i kjeller/sokkeletasjen.kostnadsestimat er begrenset til utredning

Kostnadsestimat:

Tiltak under 10.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å sørge for tilstrekkelig lufting av kjellerrom da det er fuktig på gulv under tilbygg til dette er utbedret. Det bemerkes at det ikke er utpreget "kjellerlukt"

Levetid:

⚠ Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

⚠ Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

NER GRØTEMSCRENDA 15 - 5032/9/0/27/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Alle yttervegger er etterisolert og montert ny kledning

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. kledningen er ellers i tilsynelatende god forfattning

Levetid:



Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Trekarmsdør. 2-lags glass.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Skiftet vinduer i perioden 2002-2004

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det er påvist begynnende råte på et vindu på loft

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å reparere dette

Levetid:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.



Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

NER GRØTEMSCRENDÅ 15 - 5032/9/0/27/0/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

0.9m

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket på takstoler eller taktro.

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Nytt tak i 2003

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen.

Noe fuktmerker ble avdekket på panel rundt pipe på tilbygg.dette opplyses av eier at det er tettet. Ingen fukt registreres ved måling

Levetid:



Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.

NER GRØTEMSCRENDÅ 15 - 5032/9/0/27/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

NER GRØTEMSCRENDÅ 15 - 5032/9/0/27/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis og panel på vegg og himling. Det er flis på vegger i dusjsåpe.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er bygd opp i 2003 ca.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Det foreligger kvitteringer på utført arbeider.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det er noen fuger som er sprukket i dusjen.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er tilnærmet flate gulv. Dusjnisje har en kant som er høyere en terskel ved dør.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Noe riss i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Det er synlig smøremembran, men denne er ikke ført under klemring

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
TG 2:TG 2:Det kan ikke konstanterer om det er tilfredsstillende membran i sluk

Levetid:



Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.



Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralavtrekk Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0

Kommentar:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Kommentar:**

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser. Ingen konstaterte fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere avrenning mot sluket i dusjen for å forhindre al ev. lekkasjevann renner ut av rommet.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Ja

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:
 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NER GRØTEMSCREDA 15 - 5032/9/0/27/0/0

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Ja

Kommentar:

Åpen utførelse

Totalvurdering av trapp**Kommentar:**

Normal slitasjegrad på trapp med tanke på alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

sentralt ventilasjonsaggregat.

Generell beskrivelse av innredning

Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.



Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NER GRØTEMSCREDA 15 - 5032/9/0/27/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er oppgradert i forbindelse med totaloppussing i 2002-2004

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Sentralavtrekk

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert (2004) og rommer (200) liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Komfyrvakt ikke installert.

TG 2:TG settes på bakgrunn av direktekobling av bereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å koble berederen til direkte strøm

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Ikke vurdert men er av nyere årgang. Grunnflate på ca. 47 m²

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

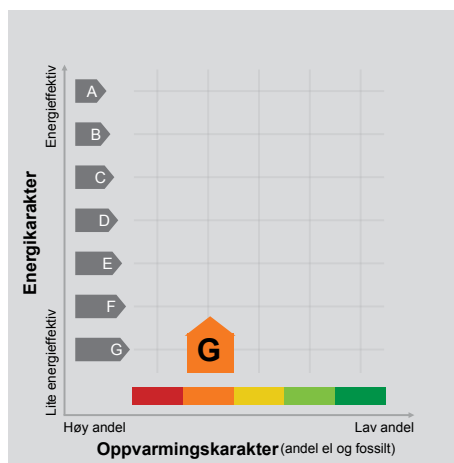
Låven er ikke vurdert. Grunnflate på ca. 222 m²

NER GRØTEMSCREND 15 - 5032/9/0/27/0/0



ENERGIATTEST

Adresse	Ner Grøtemsgrenda 15
Postnummer	7584
Sted	SELBUSTRAND
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184809702
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-134525
Dato	12.06.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250121	
Selger 1 navn	
Toril Fuglem	
Gateadresse	
Ner Grøtemsgrenda 15	
Poststed	Postnr
SELBUSTRAND	7584
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Frende
Polise/avtalnr.	1174481

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TF

1

Document reference: 1250121

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygde nytt bad, toalett og vaskerom i 2003 da huset ble full-restaurert
Arbeid utført av	Schanke's håndtverksservice

Filer

[Bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt dette ble utført av Schanke's håndtverksservice da vi restaurerte huset/bygde nytt bad
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sendte byggesøknad for hele restaureringsarbeidet+tilbygg
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt opplegg for vann/avløp i 2002-2004 da huset ble full-restaurert
Arbeid utført av	Selburør AS

Filer

[Vannogavløp.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det kommer vann inn i kjeller på tilbygg, ved store nedbørsmengder og snøsmelting
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vannlekkasje ved pipa på stua. Reparerer av blikkenslager 2023
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulv på stue og kjøkken var skjeve da vi kjøpte huset i 2000. Ble rettet opp ved restaurering
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg da huset ble fullrestaurert i 2002-2004
Arbeid utført av	Jan R. Henriksen AS

Filer

Initialer selger: TF

2

Document reference: 1250121

[Elanlegg.pdf](#)[El.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sluttkontroll/samsvar utført i 2018

Filer

[Strømkontroll.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Easee lader i garasjen

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Betong -og murerarbeid på tilbygg ble gjort på dugnad. Drenering rundt tilbygg ble også utført av ufaglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bolighus: skifte av tak, vinduer, dører, ytterkledning, terrasser, trapper + tilbygg ble utført av snekker. Innvendig arbeid, som tak, vegger, golv + maling/beising er gjort med egeninnsats. Garasjen er oppført av faglærte; grunnarbeid/mur av Kylo Maskin, og garasjen er Igland-garasje Mangler dokumentasjon

Arbeid utført av

Oddvar Arne Olsen, snekker

Filer

[O.Olsen10.07.02.pdf](#)[O.Olsen04.04.03.pdf](#)[O.Olsen07.02.03.pdf](#)[O.Olsen08.08.02.pdf](#)[O.Olsen10.07.02.pdf](#)[O.Olsen12.07.03.pdf](#)[O.Olsen12.07.03.pdf](#)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg/stue på 40 m2 2002-2003

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest gitt 14.02.2005

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TF

3

Document reference: 1250121

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250121

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

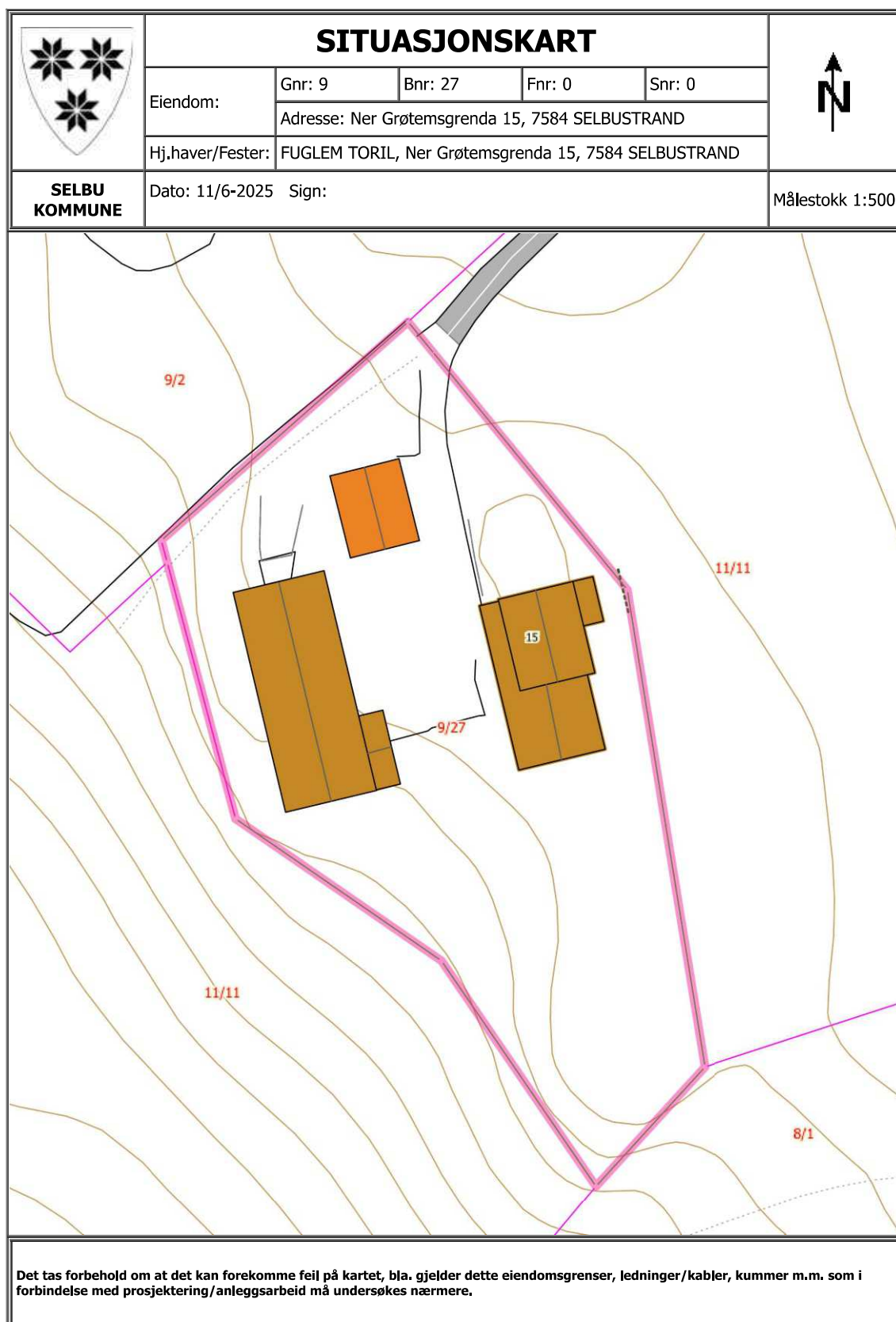
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Toril Fuglem	43a403b5126b2372e326f 0cafd57abdf0b844e75	26.05.2025 09:32:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250121

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



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

**For matrikkelenhets:**

Kommune:	5032 - SELBU	Utskriftsdato/klokkeslett:	11.06.2025 kl. 06:53
Gårdsnummer:	9	Produsert av:	Joar Steinar Uthus
Bruksnummer:	27	Attestert av:	Selbu kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets vedtatt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: NORDGJERDET
Etableringsdato: 11.05.1992
SkylId: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 9 / 27

Areal
2 717,5 m2

Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle
Hjemmelshaver

Status

Føds.d./org.nr
140859

Navn
FUGLEM TORIL

Bruksenhet
Ner Grøtemsgrenda 15
7584 SELBUSTRAND

Adresse

Andel
1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr
1

Type
Teig

Hovedteig
Ja

Nord
7015049

Øst
596657

Høyde

Areal
2 717,5 m2

Merknader

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

01.01.2018

Tinglyst

03.01.2018

smatmynd_nnriap645_3

01.01.2018

Omnummerert til:
Omnummerert fra:

5032 - 9/27
1664 - 9/27

11.06.2025 06:53

Matrikkelbrev for 5032 - 9 / 27

Side 2 av 9

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------	--------	------------	-------------	-----------------	----------	------

[illegible]

Adresser					Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr		Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord	
	Ner Grøtømsgrenda	1064	15		
				Øst	
					Grunnkrets
					Stemmekrets:
					0123 Ytre Selbustrand
					3 Mebond
					Kirkesokn:
					09080301 Selbu
					Postnr.-område:
					7584 SELBUSTRAND
					Tettsted:
					596667
					EUREF89 UTM Sone 32
					7015061

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	184 809 680	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammestillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7015055 Øst: 596642	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendingskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/27

Byggningsnr: 184 809 702

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7015060 Øst: 596667

Byggningsendringstype: Våningshus

Næringsgruppe: Våningshus

Bygningstype: Våningshus

Næringsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

0 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

0 Avløp:

0 Har heis:

0

0

0

0

0

Datoer

Rammestillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

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

H01 1 0 0 0 0 0 0 0 0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

1064 Ner Grøtemsgrenda 15 H0101 Bolig 0 0 0 0 0 0 9/27

Byggningsnr: 184 809 702

Løpenr: 1

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7015060 Øst: 596667

Byggningsendringstype: Tilbygg

Bygningstype: Våningshus

Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske

Byggningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

0 Ant. boliger:

90 Ant. etasjer:

0 Vannforsyning:

90 Avløp:

0 Har heis:

0

0

0

0

0

Datoer

Rammestillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

H01 0 45 0 45 0 0 0 0 0

K01 0 45 0 45 0 0 0 0 0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetstype Unummerert bruksenhet Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

0 0 0 0 0 0 9/27

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

Tiltakshaver

11.06.2025 06:53

Matrikkelbrev for 5032 - 9 / 27

Side 4 av 9

Bygningsnr:

300 456 270

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7015076 Øst: 596650

Bygningsendingskode:

Bygningstype:

Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe:

Annet som ikke er næring

Bygningsstatus:

Igangsetteingstillatelse

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:

Bruksareal bolig:

Bruksareal annet:

Bruksareal totalt:

Bruttoareal bolig:

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

Alternativt areal:

Alternativt areal 2:

50

Ant. boliger:

0

0

Ant. etasjer:

1

48

Vannforsyning:

48

Avløp:

0

Har heis:

Nei

50

50

0

0

Datoer

Rammestillingstillatelse:

Igangsetteingstillatelse:

09.09.2014

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer		BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	48	48	0	50	50	0	0

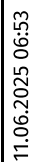
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse			0	0		0	0	9/27

Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson		180740	FUGLEM ODD		Øver Grøtemsgrenda 53 7584 SELBUSTRAND
Kontaktperson		140859	FUGLEM TORIL		Ner Grøtemsgrenda 15 7584 SELBUSTRAND
Kontaktperson		150858	RENÅ JARLE		

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten		Byggsnr	184 809 699	Bebygd areal:	Bruksareal bolig:	Bruksareal annet:	Bruksareal totalt:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:	Alternativt areal:	Alternativt areal 2:	Datoer
Løpenr:													
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32											
Bygningsendingskode:		Nord: 7015074	Øst: 596651										
Bygningstype:		Annen landbruksbygning											
Næringsgruppe:													
Bygningsstatus:		Bygning revet/brent											
Energikilder:													
Oppvarming:													

Bruksenheter		Byggsnr	184 809 699	Bebygd areal:	Bruksareal bolig:	Bruksareal annet:	Bruksareal totalt:	Bruttoareal bolig:	Bruttoareal annet:	Bruttoareal totalt:	Alternativt areal:	Alternativt areal 2:	Datoer
Løpenr:													
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32											
Bygningsendingskode:		Nord: 7015074	Øst: 596651										
Bygningstype:		Annen landbruksbygning											
Næringsgruppe:													
Bygningsstatus:		Bygning revet/brent											
Energikilder:													
Oppvarming:													

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	9/27

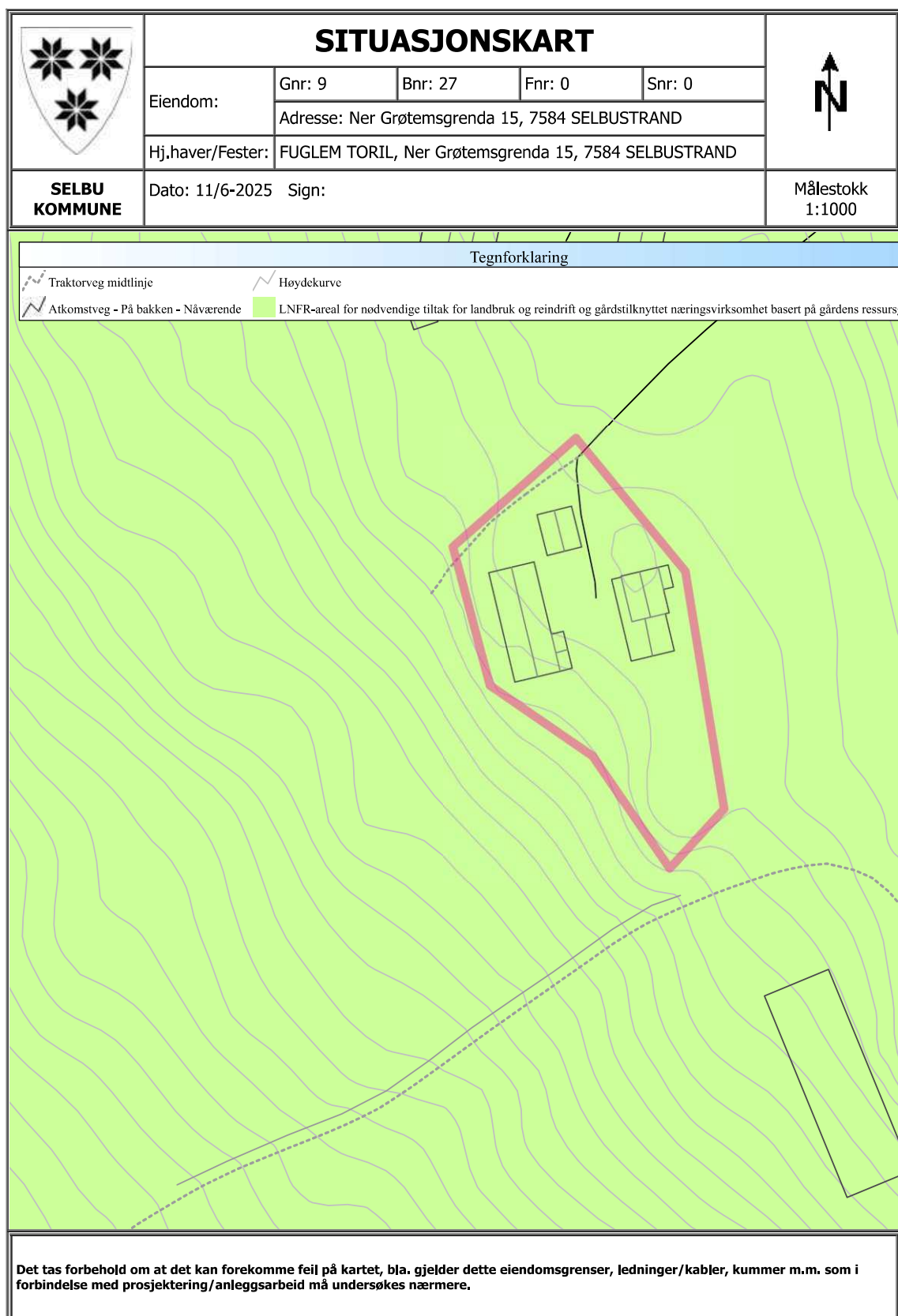


Areal og koordinater

Areal: 2 717,5 Arealmerknad: Nord: 7015049 Øst: 596657

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode		
1	7015004,22	596673,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14	14
2	7015027,64	596657,29	28,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
3	7015042,39	596635,88	26,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
4	7015069,01	596628,78	27,55	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
5	7015071,30	596628,16	2,37	Geometrisk hjelpепunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	200
6	7015093,99	596653,82	34,25	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
7	7015066,17	596676,61	35,96	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
8	7015016,62	596684,69	50,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14
			16,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	14



4

Kommune  Selbu Kommune 7580 Selbu		Ferdigattest er gitt for	
Saksnr 01/00701-4/9/27		Løpenr 1578/05	
Eiendom/byggested Nordgjerdet - Selbustrand			
Gnr 9	Bnr 27	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Oddvar Olsen 7584 Selbustrand	Tiltakshaver (navn og adresse) Toril Fuglem og Jarle Renå 7584 SELBUSTRAND
---	--

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
Enkle tiltak	28.06.2001

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Tilbygg til eks. bolig		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Bygningssjefen		09.07.2001
Saksnr		01/00701
Dato sluttkontroll mottatt 09.02.2005	Kontrollansvarlig	
Oddvar Olsen, datert 27.12.2004		
Merknader Eks. bygg - 145,0 m ² Tilbygg - 82,0 m ² Sum bolig - 227,0 m ² Off. vann og Privat avløpsanlegg, ingen endring.		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Selbu	14.02.2005	 byggesaksbehandler

Kopi til	
Oddvar Olsen	7584 SELBUSTRAND
Selbu Energiverk AS	Postboks 23, 7581 SELBU
Selbu Ligningskontor	7580 SELBU
Tomas Marstad	Etat Bygdautvikling,



**Tilbygg enebolig
"Nordgjerdet" Selbustrand**

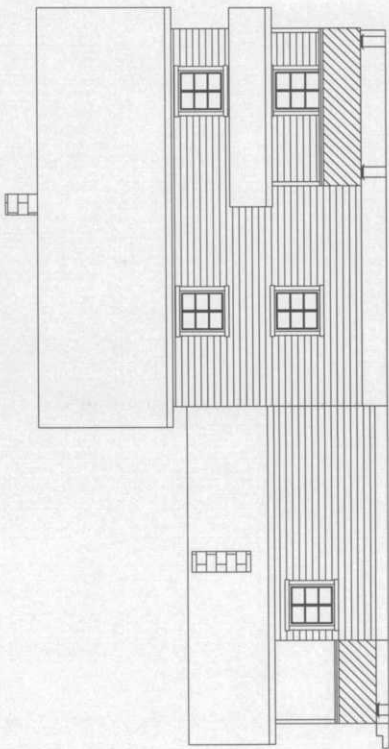
Plan 1. og 2. etg. + kjeller

Målestokk:
1:100

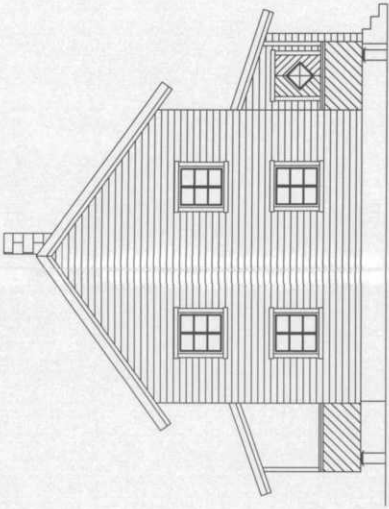
Dato:
25.03.01

Sign.:
Hege Fuglem

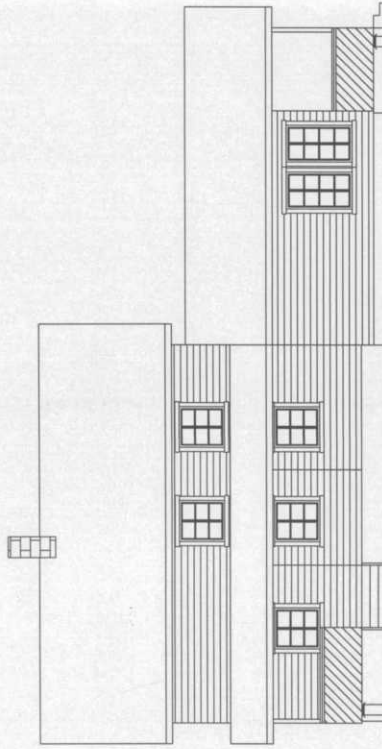
valgss



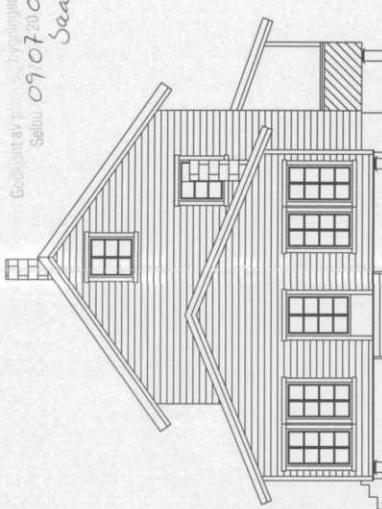
FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

Geddegårdsvej 10
Selbu 09.07.2001
Sea

Tilbygg enebolig
"Nordgjerdet" Selbustrand

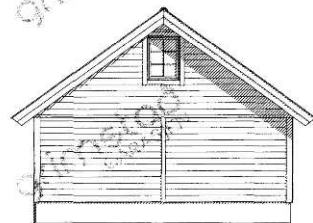
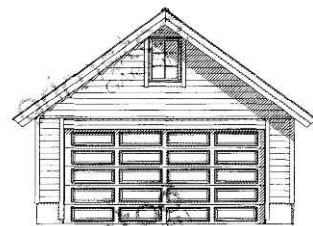
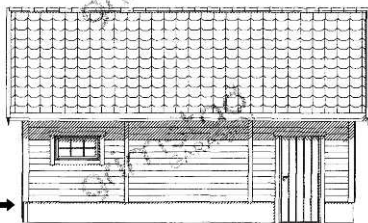
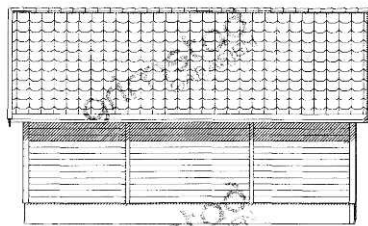
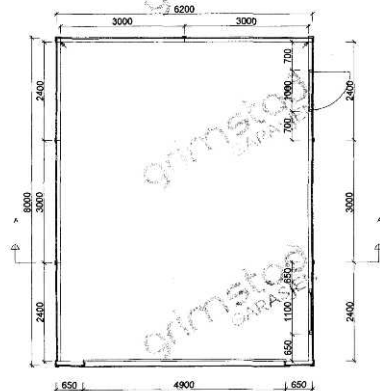
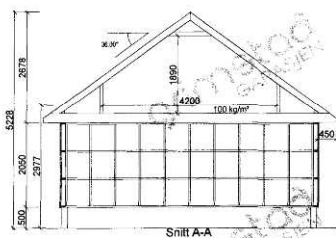
Fasader

Målestokk:
1:100

Dato:
25.03.01

Sign.:
Hege Fuglem

vedlegg 3.



grimstad GARASJEN		Tilbehør:		Toril Fuglem	
BYA= 49,6		BRA= 46,8		Kundenr:	782420
Går:		Bnr:		Ordrenr/tilbudnr:	95588
Målestokk:		1:100		Takverket:	36°
Modell:		HUSHOVD		Tegningnr:	gg-91512
Dato:		12.08.14		Kinnat/tegnet:	meb
Tegningen er GrimstadGarasjen AS's eiendom. Kan bare brukes til byggesøknad ved kjøp av garasje fra GrimstadGarasjen AS og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningsansvar kan ellers foretaes.		TE: 37 25 75 75		E-post: garasjen@garasjen.no	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUS**-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 **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250121

Adresse: Ner Grøtemsgrenda 15, 7584 Selbustrand

Betegnelse: Gnr. 9, Bnr. 27, 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)

[illegible]

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

Salgsoppgaven er opprettet 26.06.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

