

Fossgrenda 46

& NYLANDER
PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Fossgrenda 46

6

Nøkkelinformasjon

26

Plantegninger

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fossgrenda 46

Innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet | Fantastisk utsikt over Selbusjøen | Gode solforhold | Flotte uteområder

Velkommen til Fossgrenda 46! En innholdsrik enebolig med idyllisk og tilbaketrukket beliggenhet på populære Selbustrand. Boligen ligger fint til med flotte uteområder. Det må påregnes oppgraderinger av boligen.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Rolig og barnevennlig området med gode solforhold og fantastisk utsikt over Selbusjøen
- Takteking/nedløp og etterisolering av loft i 2010, de fleste vinduer ble byttet i ca. 2006
- Skjermet veranda på hele 70 kvm
- 4 gode soverom på hhv. 7-, 9,7-, 15,4- og 16,8 kvm
- Eget vaskerom og toalettrom
- Mye lagringsplass
- Stor gjennomlyst stue på 31,9 kvm
- Flotte turmuligheter både sommer og vinter. Meget gode skiløyper i området.

Noen sentrale avstander:

- Ca. 35 min til Hommelvik
- Ca. 35 min til Stjørdal
- Ca. 55 min til Trondheim
- Ca. 15 min til Mebonden

Fossgrenda 46

Prisantydning	1 790 000
Omkostninger	45 840
Totalpris	1 835 840

Bruksareal	174 m ²
BRA-i	157 m ²
BRA-e	17 m ²
TBA	70 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 229 m ²

Kontakt vår megler

Nylander & Partners



Jonas Sønnesyn

Eiendomsmegler

975 16 102

jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



































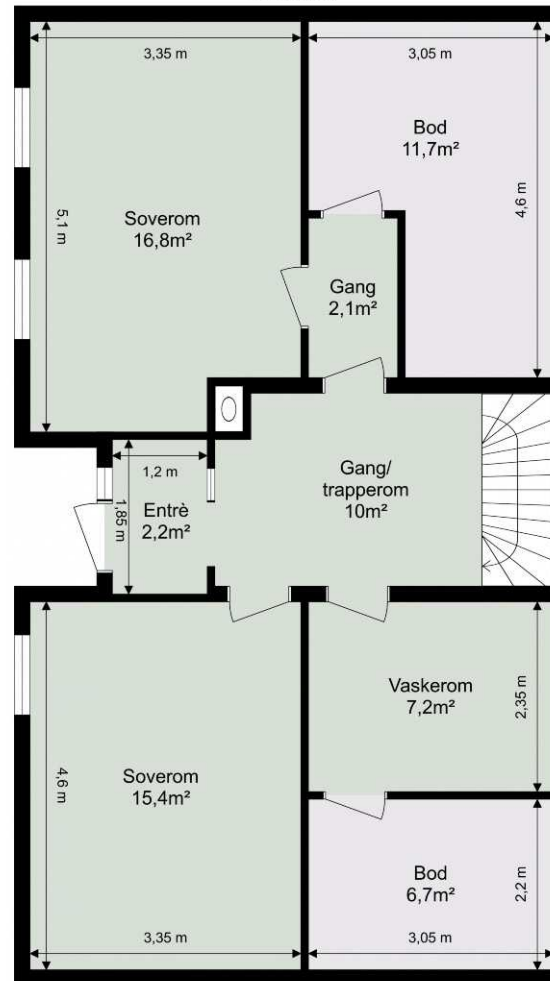






Plantegning

Fossgrenda 42
Sokkel



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

Sokkel

Fossgrenda 42
1. Etasje



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

1. etg

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 174,0 m²

- BRA-i: 157,0 m²
- BRA-e: 17,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 70,0 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.

Parkering

I felles garasjeanlegg, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

• Bad: fra opprinnelsesår, fukt i vegg, skade i skjøt på våtromspanel muligens også bak armatur. Kondens på vindu ved dusjing i kalde måneder, selv med vifta påslått. Tørkerom: lokalisert i sokkel under bad, sees litt antydning til tidligere fukt i en kryss-skjøt i taket.

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

• Før kjøp av bolig i 2011 ble tak skiftet av forrige eier, muligens rett før 2010. Garasje i rekke med naboer brukes til vedlager/bod og er dekket med eldre takplater med noe vannintrengning under kraftig regnvær.

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

• Bakvegg kjellerbod sør har en tverrgående sprekk i pussen, har vært der siden kjøp i 2011. Kjellerbod nord har en tverrgående sprekk i pussen, har vært der siden kjøp i 2011. Slitt parkettgulv stue med enkelte hakk. Et Selbuhus/elementhus fra 1981 har litt høydeforskjell i skjøter mellom elementene (huset har satt seg),

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

• Skifte av sikringsskap m.ledninger, skifte av lysarmatur kjøkken og bod, lagt varmekabler på et soverom/oppholdsrom i sokkel.

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

• El-tilsynet har vært på besøk og kontrollert at alt var i orden 2 ganger siden 2011.

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)?

• Selger har bygd veranda, både gravd ut masse, pigget for støtte, lagt drenering sørsiden av hus, montert grunnmurspapp rundt støttemur, satt opp støttemur og montert veranda.

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

• Av Høiby ca. 2008 - 2009, før selger kjøpte, ble vinduer skiftet. Tak ble også skiftet rett før 2011. Vet ikke hvilket firma. Av selger: Beiset hus, malt vinduer,

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)?

• Tinglyst veiretter over eiendomsgrunn, medlemsskap samt betale årlig veiavgift til Fossgrenda vegforening samt felleskostnader brøyting foran hus deles med 2 naboer.

Sprekk i et kjellervindu under veranda. Kjøkken og bad fra byggeår. Armatur på kjøkkenvask skiftet ca. 5 år siden. Stikk tørketrommel lagt opp ca. 10 år siden av K. Eidem elektro. Garasjeplass i garasjebygg delt med 2 naboer, fungerer kun som bod/vedskjul.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 3
TG 2: 12
TG 3: 5
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres svikt i tettesjikt i dusjsone. Strakstiltak er påregnelig.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets tettesjikt er fra opprinnelig byggeår. Det ble avdekket svikt i tettesjiktet i dusjsone på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Svikt i tettesjiktet ble avdekket. Videre dusjing direkte på overflatene frarådes. Omfanget av fuktskader er uvisst da måling kun er utført via hulltaking. Omliggende skader på vegg og gulvkonstuksjon kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales.

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommet har malte overflater og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. Tiltak er påregnelig.

Kjøkken: Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Grunnmur / fundamenter: Registrerte innvendige dprekddannelser i grunnmur er under utvendig terreng/bak grunnmursplast og må overvåkes og kartlegges over tid for å avdekke om dette er en pågående setning eller har holdt seg stabilt. Sprekker i grunnmur er uheldig og vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekkene. Skaden vil derfor utvikle seg. Tiltak anbefales.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Manglende topplast på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platen. TG2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring, samt innvendige

observasjoner på grunnmur.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Dreneringen er fra opprinnelig byggeår og passert over halvparten av forventet levetid, tiltak anbefales.

Vinduer / dører: Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår i funksjonell stand med stedvis slitasje/oppsprekking. Det registreres noe harde/slitte pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte/sprukket glass i underetasjen bod, det bemerkes at det kan være vanskelig å påvise punkterte vindusglass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende. Løpende observasjoner anbefales. Ved enkel funksjonstest av ytterdøren og balkongdøren fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold og utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Veranda: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregne.

Taktekking og beslag: Selger informerer om ny taktekking i 2010, via inspeksjon av kaldloftet registreres gjenbruk av undertak. Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Tilstandsgraden baseres på alder på takets undertak som er fra opprinnelig byggeår.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: Rommet er fra byggeår, VVS installasjoner har passert over halvparten av forventet levetid, rommet er ventilert kun via naturlig ventilasjons ventil i tak. Tiltak anbefales.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som nærmer seg forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bemerkes lekkasje fra varmtvannsbereder. Tiltak er påregnelig.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Det registreres vesentlige endringer på dagens

utforming sammenlignet med godkjente byggetegninger. Flere av endringene er søknadspliktige tiltak.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig med underetasje oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform tekket med profilerte stålplater. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
Ca. 1229,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 08.07.1981. Ferdigattest gjelder for nybygg 3 bolighus.-

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: G - Oransje

Selger opplyser om følgende energiforbruk:

2022: 13 035 kWt

2023: 15 756 kWt

2024: 15 474 kWt

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 790 000,-

I tillegg til prisantydning, påløper følgende omkostninger:

44 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

1 851 740,- 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. 32 638,-

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

Løpende kostnader

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

Kjøper er også forpliktet til å betale sin andel til veilag. Dette dekker kostnad for brøyting, strøing og vedlikehold av veien. Kostnad varierer fra år til år.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 471 359,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 885 435,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen vil forbli forsikret frem til overtagelsen.

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 boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 533046, tgl. 07.07.2011 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 805181, tgl. 05.10.2011 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

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 badersinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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, til megler Jonas Sønnesyn per e-post jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no eller sms: +47 97 51 61 02. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fossgrenda 46. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 24, bnr. 41 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 1250127.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 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: 13.06.2025

Tekniske
dokumenter

Fossgrenda 46

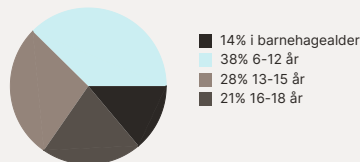
Offentlig transport

🚶 Tømra	5 min 🚶
Linje 430	4.3 km
✈ Trondheim Værnes	28 min ✈

Skoler

Selbustrand skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
53 elever, 4 klasser	0.5 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min ✈
135 elever, 12 klasser	13.7 km
Selbu videregående skole	16 min ✈
150 elever	13.6 km
Ole Vig videregående skole	36 min ✈
82 klasser	34.4 km

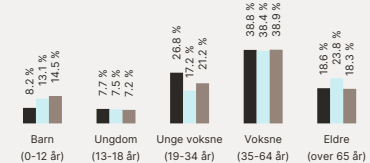
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fossan	184	164
Kommune: Selbu	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

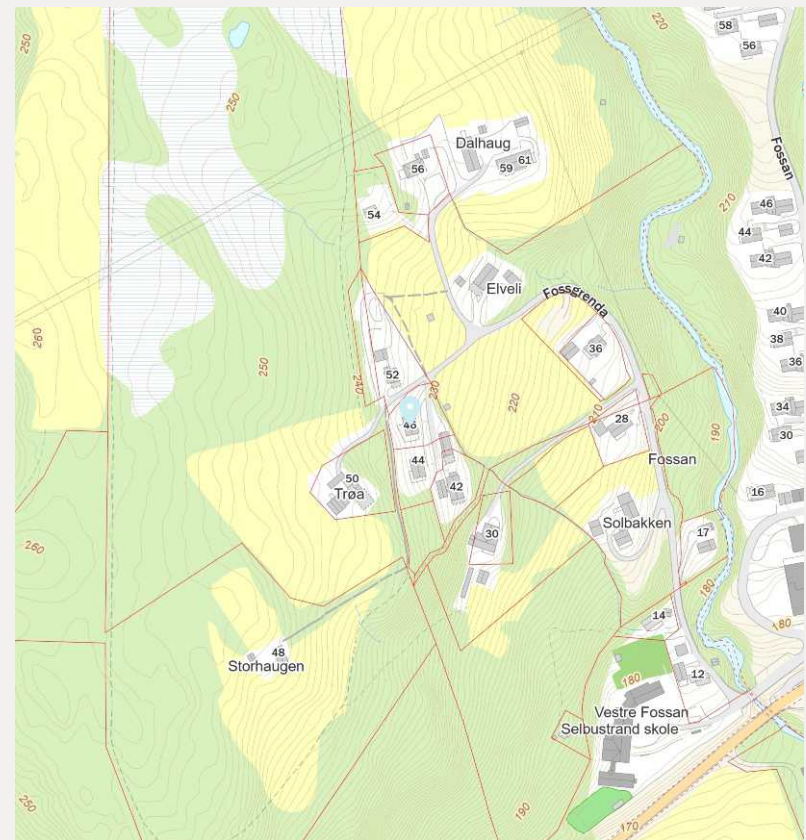
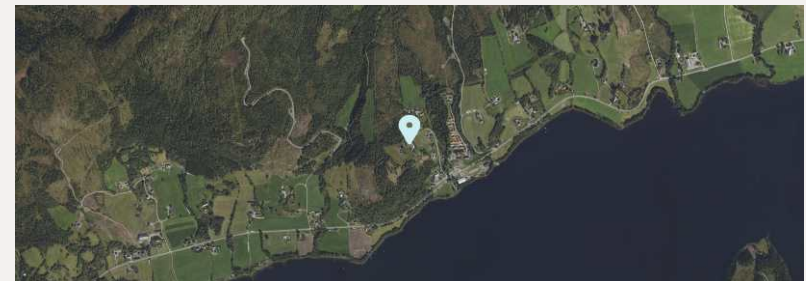
Tømra barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
49 barn	4.3 km
Innbygda barnehage (1-5 år)	11 min ✈
30 barn	9.7 km
Kvellohaugen barnehage (1-5 år)	18 min ✈
102 barn	15.4 km

Dagligvare

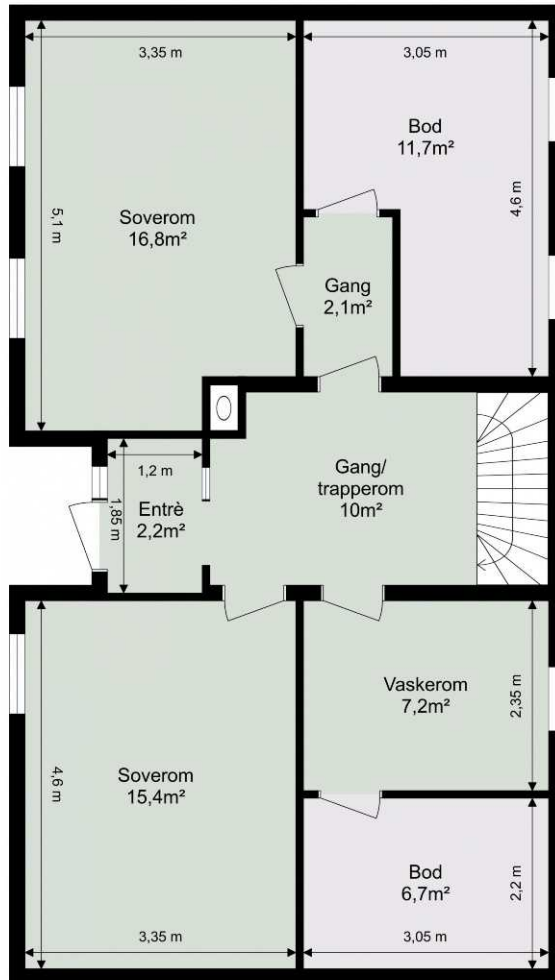
Spar B. Langseth	9 min ✈
Post i butikk	8.8 km
Kiwi Selbu	16 min ✈

Sport

🏃 Selbustrand skole	6 min 🚶
Ballspill, fotball	0.5 km
🏃 Peder Morsets folkegøskole - idr...	8 min 🚶
Aktivitetshall	0.7 km
🏊 Hell Treningstudio	26 min ✈



Fossgrenda 42
Sokkel



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

Fossgrenda 42
1. Etasje



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

Fossgrenda 46
7584 SELBUSTRAND
5032/24/0/41/0/0

Rapportdato

10.06.2025

TG 0  0

TG 1  3

TG 2  12

TG 3  5

TG IU  0

FOSSGREDA 46 - 5032/24/0/41/0/0

Befaring utført den 02.06.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsøsvea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 10-års erfaring.



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.

FOSSGREDA 46 - 5032/24/0/41/0/0



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.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0



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 kostnadsverslag.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges 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. Produktnavn 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 (TGO).

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 TGO 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.

Dette 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.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere 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 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.

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



Om boligen

Adresse: Fossgrenda 46 , 7584, SELBUSTRAND

Matrikkel: 5032/24/0/41/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

Tomt: 1 229.50 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Jon-Arild Finsvik

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig med underetasje oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Stående kledning av trepanel, saltaksform teknet med profilerte stålplater. Vinduer er gjennomgående fra byggeår med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgaderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Ny takteking i 2010.

Øvrig informasjon om oppdraget

Eksterne bygninger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten, kun oppmålt.



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. Tak høyden 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. Veggarealmellom 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.

1. Etasje			
Primærrom 82 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 82 m ²	BTA 90 m ²
Beskrivelse primærrom Trapperom, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	
Sokkel			
Primærrom 55 m ²	Sekundærrom 20 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 75 m ²	BTA 83 m ²
Beskrivelse primærrom Entrè, gang/trapperom, gang, vaskerom og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom 2 boder.	
Totalt areal			
Primærrom 137 m ²	Sekundærrom 20 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 157 m ²	BTA 173 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Boligen innehar en garasje som måler 17,4m².

FOSSGRENDA 46 - 50332/24/04/10/0

1. Etasje			
BRA-i 82 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 70 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.
Sokkel			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 17 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang/trapperom, gang, vaskerom, 2 soverom og 2 boder.	Beskrivelse av BRA-e Garasje i rekke.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -
Sum areal			
BRA-i 157 m ²	BRA-e 17 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 70 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 174 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

FOSSGRENDA 46 - 50332/24/04/10/0

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.

12

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Registrerte innvendige dprekkdannelser i grunnmur er under utvendig terreng/bak grunnmursplast og må overvåkes og kartlegges over tid for å avdekke om dette er en pågående setning eller har holdt seg stabilt. Sprekker i grunnmur er uheldig og vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekkene. Skaden vil derfor utvikle seg. Tiltak anbefales.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Manglende toplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten. TG2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring, samt innvendige observasjoner på grunnmur.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuksikring. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Dreneringen er fra opprinnelig byggeår og passert over halvparten av forventet levetid, tiltak anbefales.

Yttervegger / fasader: Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Vinduer / dører: Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår i funksjonell stand med stedvis slitasje/oppsprekking. Det registreres noe harde/slitte pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte/sprukket glass i underetasjen bod, det bemerkes at det kan være vanskelig å påvise punkterte vindusglass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende. Løpende observasjoner anbefales. Ved enkel funksjonstest av ytterdøren og balkongdøren fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold og utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Veranda: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Etterlep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

Taktekking og beslag: Selger informerer om ny taktekking i 2010, via inspeksjon av kaldloftet registreres gjenbruk av undertak. Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Tilstandsgraden baseres på alder på takets undertak som er fra opprinnelig byggeår.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Piper / ildsteder: Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Trapp: Det bemerkes at rekkverkshøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom: Rommet er fra byggeår, VVS installasjoner har passert over halvparten av forventet levetid, rommet er ventilert kun via naturlig ventilasjons ventil i tak. Tiltak anbefales.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som nærmer seg forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det bemerkes lekkasje fra varmtvannsbereder. Tiltak er påregnelig.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

5

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av overflater: Det registreres svikt i tettesjikt i dusjsone. Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommets tettesjikt er fra opprinnelig byggeår. Det ble avdekket svikt i tettesjiktet i dusjsone på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Bad - Totalvurdering av fuksøk: Svikt i tettesjiktet ble avdekket. Videres dusjing direkte på overflatene frarådes. Omfanget av fukskader er uvisst da måling kun er utført via hulltaking. Omliggende skader på vegg og gulvkonstuksjon kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Vaskerom: Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommet har malte overflater og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Kjøkken: Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Når ble egenerklæringen signert?

-

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen.

Det registreres vesentlige endringer på dagens utforming sammenlignet med godkjente byggetegninger.

Fleire av endringene er søknads pliktige tiltak.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det er fremlagt ferdigattest datert 08.07.1981.

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

Nei

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

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det registreres vertikale og horisontale sprekkeformasjoner innvendig på grunnmur.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Registrerte innvendige dprekkformasjoner i grunnmur er under utvendig terreng/bak grunnmursplast og må overvåkes og kartlegges over tid for å avdekke om dette er en pågående setning eller har holdt seg stabilt.

Sprekker i grunnmur er uheldig og vil trekke inn vann, og når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekken. Skaden vil derfor utvikle seg. Tiltak anbefales.

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.

FOSSGREINDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

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

Kommentar:

Selger informerer om fornying av drenering på boligens sør-østlige gavlvegg.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Ja

Kommentar:

Delvis synlig grunnmursplast med delvis etablert og delvis manglende topplist.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Manglende topplist på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platen.

TG2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring, samt innvendige observasjoner på grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

FOSSGREINDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverkøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Det registreres saltutslag på vegger.

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

Ja

Kommentar:

Overflater er kontrollerte med bruk av overflatesøker. Negative fuktverdier registreres.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Rommene er ventilerte via ventiler på vegg.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.

Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Dreneringen er fra opprinnelig byggeår og passert over halvparten av forventet levetid, tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

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?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Stedvis bærer kledningen preg av alder og oppsprekking.

Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Levetid:

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

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

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

Ytterdør fra byggeår.

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige lettdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2006

Ble det registrert punkterte glass?

Ja

Kommentar:

Det registreres sprukket vindusglass i kjellervindu i bod.

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduer med 2-lags isolerglass fremstår i funksjonell stand med stedvis slitasje/oppsprekking. Det registreres noe harde/slittede pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble observert punkterte/sprukket glass i underetasjen bod, det bemerkes at det kan være vanskelig å påvise punkterte vindusglass. Med tanke på alder er risikoen for dette økende. Løpende observasjoner anbefales.

Ved enkel funksjonstest av ytterdøren og balkongdøren fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på vinduer og dører, vedlikehold og utskifting av vinduer og dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse/veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 88cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekkt?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Etterslep på vedlikehold registreres. Tiltak må påregnes.

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.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

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 ivaretatt 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?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om etterisolering i 2010.

Kan arbeidet dokumenteres?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Kommentar:

Kontroll av kaldloft ble begrenset til lokalt rundt loftsluke, da det ikke er etablert tilstrekkelig med adkomstmulighet via stige.

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.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkningen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskeer 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:

Selger informerer om fornying av taktekking med nye bølgeblekkplater og takrenner/nedløp i 2010.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Annet

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Nei

Er det registrert skader på vindskeer eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Selger informerer om ny taktekking i 2010, via inspeksjon av kaldloftet registreres gjenbruk av undertak. Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.

Tilstandsgraden baseres på alder på takets undertak som er fra opprinnelig byggeår.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

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.

Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

13 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegg, Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

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

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Det registreres svikt i tettesjikt i dusjsone. Strakstiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 år.

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.

TG 3 

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3 

Kommentar:

Våtrommets tettesjikt er fra opprinnelig byggeår. Det ble avdekket svikt i tettesjiktet i dusjsone på befaringsdagen. Strakstiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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 kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor.

Sanitærutstyr:

Badekar med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2 

Kommentar:

Vannførende installasjoner begynner å ha oppnådd forventet levetid og utskifting anbefales.

Levetid:

- ❗ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- ❗ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- ❗ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.
- ❗ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 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.

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. Visuelt kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 3 

Kommentar:

Svikt i tettesjiktet ble avdekket. Videre dusjing direkte på overflatene frarådes.

Omfanget av fuktskader er uvisst da måling kun er utført via hulltaking. Omliggende skader på vegg og gulvkonstruksjon kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Bilde



FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

14

Piper / ildsteder

TG 2 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feiluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurder 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/feierevesen?

Nei

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

- ❗ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/1/0/0

15 Trapp

TG 2 

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)?

Nei

Kommentar:

Åpen utførelse med manglende sikkerhetslist under trinn, samt manglende håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav.

Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.

Det anbefales å etablere sikkerhetslist under trinn slik at det ikke overstiger 10cm spalteaåpning.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

16 Toalettrom

TG 2 

Totalvurdering

Kommentar:

Rommet er fra byggeår, VVS installasjoner har passert over halvparten av forventet levetid, rommet er ventilert kun via naturlig ventilasjons ventil i tak. Tiltak anbefales.

17 Vaskerom

TG 3 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet har slitte overflater og det må påregnes oppgradert. Rommet har malte overflater og kan ikke forventes være tett. Det er etablert sluk på gulvet. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

18 Kjøkken

TG 3 

Her vurderes om det er støvcondens, 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?

Ja

Kommentar:

Svellinger på kjøkkenfronter og løse fliser på benkeplaten ved oppvaskkum og oppvaskmaskin.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter, delvis laminert/flislagt benkeplate, samt benkeplate i metall med integrert oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Høy slitasjegrad på kjøkkeninnredning. Tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

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 sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluger 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?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert, det registreres drypplekkasje fra sikkerhetsventilen. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som nærmer seg forventet normal brukstid. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bemerkes lekkasje fra varmtvannsbereder. Tiltak er påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk på kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert på toalettrom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer, samt soverom i underetasjen har fått varmekabler i gulv.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert 1994 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/4/10/0

Bilde



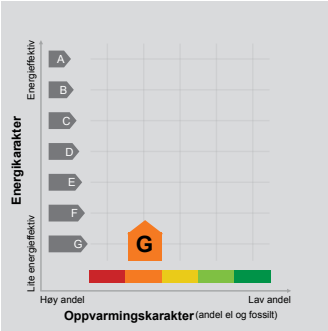
FOSSGRENDA 46 - 5032/24/0/41/0/0





ENERGIATTEST

Adresse	Fossgrenda 46
Postnummer	7584
Sted	SELBUSTRAND
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	41
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	184834820
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130623
Dato	04.06.2025



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.

1250127

Selger 1 navn

Jon-Arild Finsvik

Gateadresse

Fossgrenda 46

Poststed

SELBUSTRAND

Postnr

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

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

13

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: JF

1

Document reference: 1250127

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad: fra opprinnelsesår, fukt i vegg, skade i skjøt på våtromspanel muligens også bak armatur. Kondens på vindu ved dusjing i kalde måneder, selv med vifta påslått. Tørkerom: lokalisert i sokkel under bad, sees litt antydning til tidligere fukt i en kryss-skjøt i taket

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før kjøp av bolig i 2011 ble tak skiftet av forrige eier, muligens rett før 2010. Garasje i rekke med naboer brukes til vedlager/bod og er dekket med eldre takplater med noe vanninntrengning under kraftig regnvær.

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

Bakvegg kjellerbod sør har en tverrgående sprekk i pussen, har vært der siden kjøp i 2011. Kjellerbod nord har en tverrgående sprekk i pussen, har vært der siden kjøp i 2011. Sitt parkettgulv stue med enkelte hakk. Et selbuhus/elementhus fra 1981 har litt høydeforskjell i skjøter mellom elementene (huset har satt seg),

9 Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/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

Skifte av sikringsskap m.ledninger, skifte av lysarmatur kjøkken og bod, lagt varmekabler på et soverom/oppholdsrom i sokkel

Arbeid utført av

K. Eidem

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

El-tilsynet har vært på besøk og kontrollert at alt var i orden 2 ganger siden 2011

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Selger har bygd veranda, både gravd ut masse, pigget for støtte, lagt drenering sørsiden av hus, montert grunnmurspapp rundt støttemur, satt opp støttemur og montert veranda.

Initialer selger: JF

2

Document reference: 1250127

56

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

Av Høiby ca. 2008 - 2009, før selger kjøpte, ble vinduer skiftet. Tak ble også skiftet rett før 2011. Vet ikke hvilket firma. Av selger. Beiset hus, malt vinduer,

Arbeid utført av

Høiby

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst veiretter over eiendomsgrunn, medlemskap samt betale årlig veiavgift til Fossgrenda vegforening samt felleskostnader brøyting foran hus deles med 2 naboer.

Document reference: 1250127

Tilleggskommentar

Sprekk i et kjellervindu under veranda. Kjøkken og bad fra byggeår. Armatur på kjøkkenvask skiftet ca. 5 år siden. Stikk tørketrommel lagt opp ca. 10 år siden av K. Eidem elektro. Garasjeplass i garasjebygg delt med 2 naboer, fungerer kun som bod/vedskjul.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 nedstigenede 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 iht vilkår.

Document reference: 1250127

Initialer selger: JF

4

57

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Arild Finsvik	984ab3e56b6aa96c8741a ebc1069dccb703caf35	26.05.2025 12:12:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250127

- 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://docingroupe.com/developer>

 **Matrikkelrapport** **MAT0011** **Matrikelbrev**

 Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune: 5032 - SELBU
Gårdsnummer: 24
Bruksnummer: 41

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.05.2025 kl. 07:02
Produsert av: Joar Steinar Uthus
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 ved oppgitt 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 byggnings- 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

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	22.03.2011
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 24 / 41	1 229,5 m2

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140469	FINSVIK JON-ARILD		Fossgrenda 46 7584 SELBUSTRAND	1 / 1

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7017321	600597		1 229,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert			
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Data
	Annen referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd_nnriap645	01.01.2018
Omnummerering					_3
		Omnummerert til:	5032 - 24/41		
		Omnummerert fra:	1664 - 24/41		

26.05.2025 07:02	Matrikkelbrev for 5032 - 24 / 41	Side 2 av 8
------------------	----------------------------------	-------------

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling			30.09.2009				Tinglyst	25.03.2011		1664sok
Kart- og delingsforretning			2009/213				Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	14.03.2011
							Avgiver	1664 - 24/25	-1 230	
							Mottaker	1664 - 24/41	1 230	
							Berørt	1664 - 23/1	0	
							Berørt	1664 - 24/8	0	
							Berørt	1664 - 24/14	0	
							Berørt	1664 - 24/40	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt			
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Data
	Annen referanse		

Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	30.05.2017						Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	Aftretper
Oppmålingsforretning	2017/269						Berørt	1664 - 24/39	0	31.05.2017
							Berørt	1664 - 23/1	0	
							Berørt	1664 - 24/8	0	
							Berørt	1664 - 24/25	0	
							Berørt	1664 - 24/34	0	
							Berørt	1664 - 24/40	0	
							Berørt	1664 - 24/41	0	

26.05.2025 07:02	Matrikkelbrev for 5032 - 24 / 41	Side 3 av 8
------------------	----------------------------------	-------------

Adresser					Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Adresseløp	Adressenr	Kode	Øst	
Vegadresse	Fossgrenda		1050	46		Nei
					600590	
					7017315	
					0102 Fossan	
					3 Mebond	
					09080301 Selbu	
					Postnr.område: 7584 SELBUSTRAND	
					Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten									
Byggningsnr:	184 834 820	Bebyggd areal:		105	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpnr:		Bruksareal bolig:		195	Ant. etasjer:	2	Rammetilatelsete:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	lgangsettingstillatelse:		
	Nord: 7017315 Øst: 600589	Bruksareal totalt:		195	Avløp:		Tatt i bruk:		
Byggningsendringskode:	Enebolig	Bruttoareal bolig:		210	Har heis:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Bolig	Bruttoareal annet:		0	Har heis:		Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Ferdigattest	Bruttoareal totalt:		210	Alternativt areal:				
Byggningsstatus:	0	Alternativt areal 2:		0					
Energikilder:	0			0					
Oppvarming:	0			0					

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	100	0	100	105	0	105	0	0
K01	0	95	0	95	105	0	105	0	0
Bruksenheter									
Bruksenhetsnummer				Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang	
H0101				Bolig		6		Kjøkken	
1050 Fossgrenda 46				195		2		2	
								24/41	

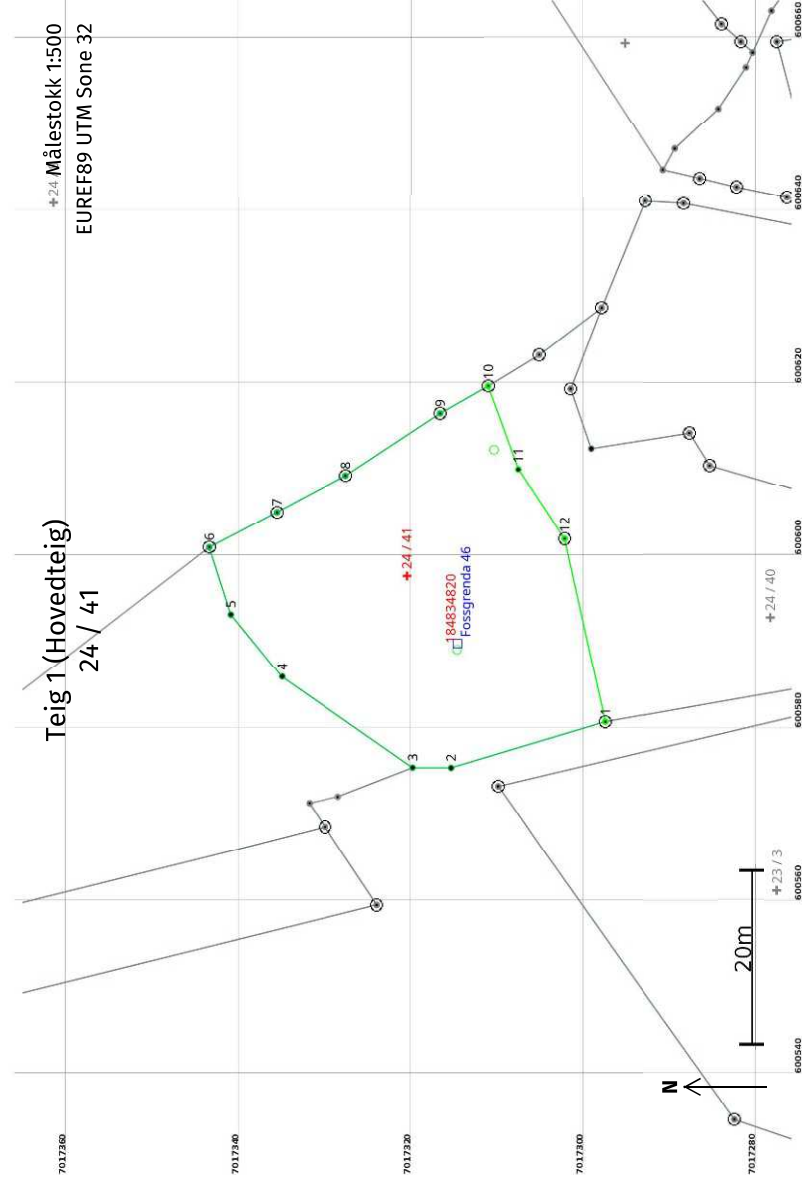
Byggningsnr:	301 483 360											24.08.1981
Løpnr:												
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32											
	Nord: 7077311 Øst: 600612											
Byggningsendringskode:												
Bygningstype:	Garasje/uthus anneks til bolig											
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring											
Byggningsstatus:	Tatt i bruk											
Energikilder:												
Oppvarming:												
Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. etasjer:	18	Ant. boliger:	
H01	0	0	16	16	0	18	18	0	0	0	1	
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	
				Unummerert bruksenh		0		0		0	0	
Kontaktpersoner												
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenh		Adresse							
Kontaktperson	140469	FINSVIK JON-ARILD	Fossgrenda 46									
		7584 SELBUSTRAND										



26.05.2025 07:02

Matrikelbrev for 5032 - 24 / 41

Side 6 av 8

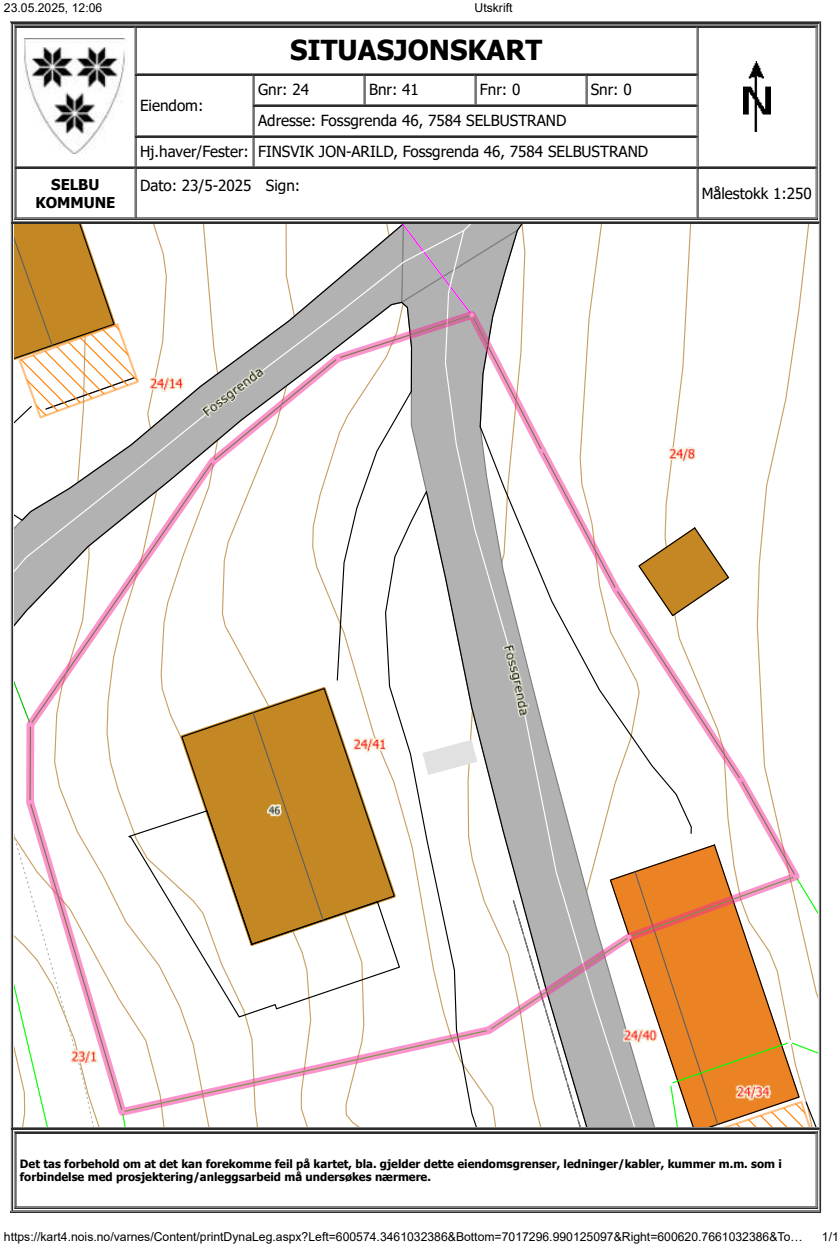


26.05.2025 07:02

Matrikelbrev for 5032 - 24 / 41

Side 7 av 8

Areal og koordinater									
Areal: 1229,5		Arealmerktid: Nord: 7017321 Øst: 600597							
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32							
Grensepunkt / Grenselinje									
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)		Radius	
1	7017297,83	600580,59	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18,65	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		10	
2	7017315,69	600575,25	Umerket	4,47	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
3	7017320,16	600575,27	Umerket	18,49	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
4	7017335,34	600585,82	Umerket	9,35	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
5	7017341,28	600593,04	Umerket	8,14	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
6	7017343,77	600600,79	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	8,82	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
7	7017335,94	600604,85	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	9,07	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
8	7017327,94	600609,13	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	13,13	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
9	7017316,97	600616,34	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	6,41	11 Terrengmålt: Totalstasjon	14		14	
10	7017311,40	600619,51	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10,24	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		10	
11	7017307,91	600609,88	Umerket	9,72	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		10	
12	7017302,54	600601,78	Jord Offentlig godkjent grensemerke	21,71	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		10	



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse) Parsell av Elveli		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			24	8	
Arbeids art	Byggets art	Søknads dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	3 bolighus	6.5.80.	dato	18.6.80	sak 209/80
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Peder Morset Folkehøgskole,		7584 Selbustrand.			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Selbuhus A/S		7580 Selbu.			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Selbuhus A/S v/Mikal M. Langseth		"			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningsslovgivningen.

Selbu den 8.7.81.

Rudolf Lorentzen
Rudolf Lorentzen,
byggesjefen

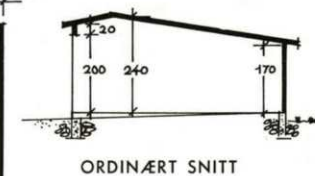
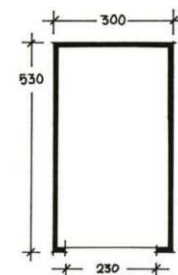
Sendes:

- ☒ byggherren
☐ anmelderen
☒ ansvarshavende
☐ byggesjefmyndighet
☒ Ligningsk.
☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

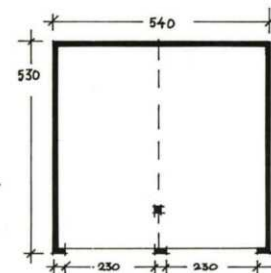
TYPE 3

ENKEL

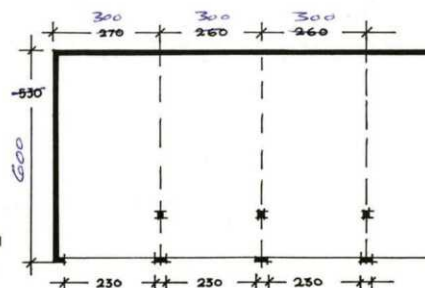


ORDINÆRT SNITT

DOBBEL

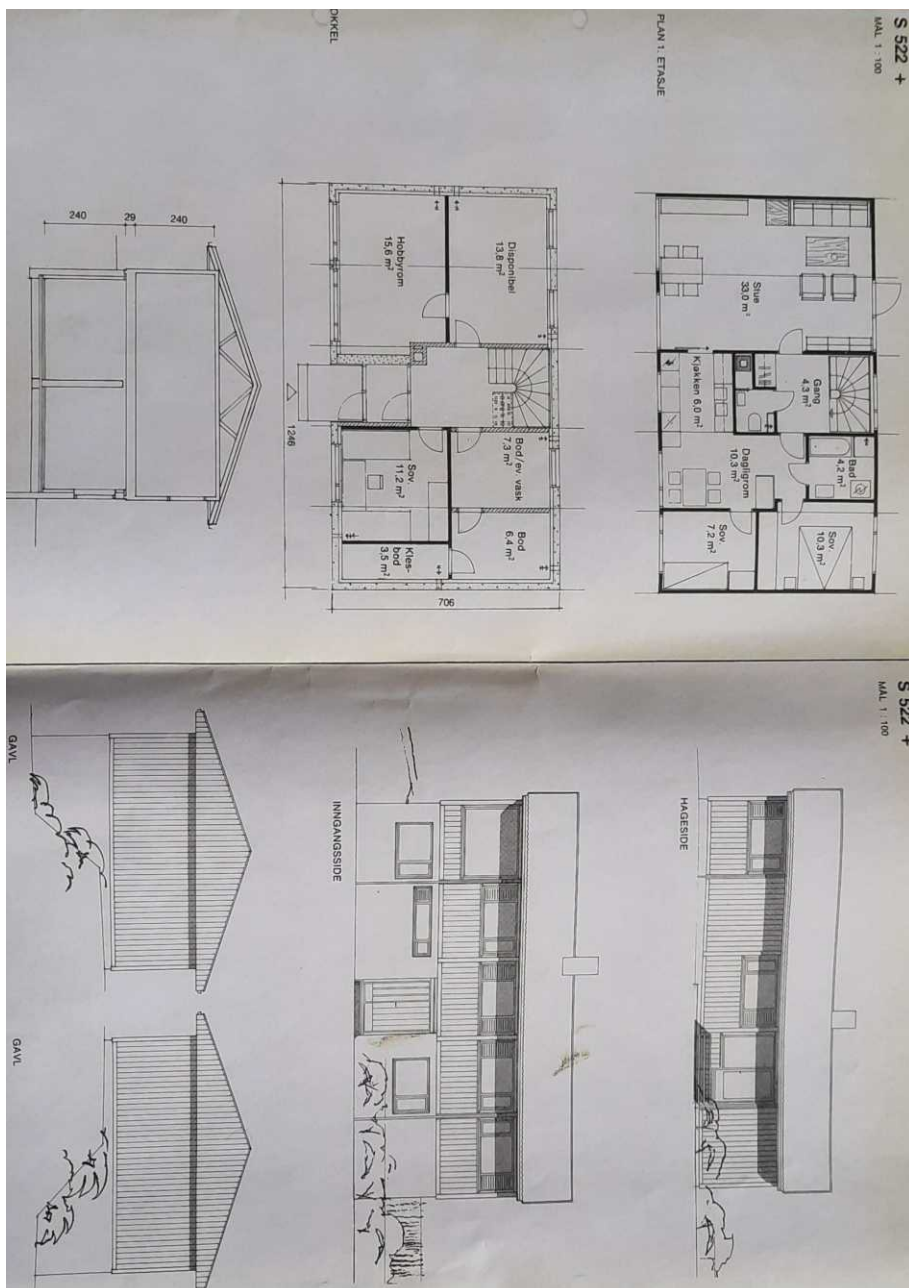


SERIE



PRODUSENT:

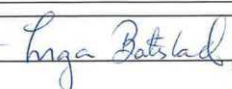
STORÅS SAG & HØVLERI A/S STORÅS - TLF.: (074) 87 800 - KONTOR TRONDHEIM (075) 40 110
ADR.: SLUPPENVEIEN 3.



Attestert kopi av dok.nr. 2011/533046/200
Uthentet 2025-05-26 12:11

Side 1 av 3

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Peder Morset Stiftelse		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 533046 Tinglyst: 07.07.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse Postnr: 7584 Poststed: Selbustrand (Under:) organisasjonsnummer/bedrifts- Ref.nr.: 871575592			
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e)²⁾			
Kommunens- 1664	Kommunens navn Selbu	Gnr. 24	Bnr. 39
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja	
Godkjennelse for bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale ☒ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og borteffekt ☐ Nei ☐ Ja	
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eiereksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel ☐ Nei ☐ Ja	
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja			
Beskriv formål ☒ 1 Boligbygg ☐ 2 Utebygg			
Bruk av grunn ☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Foretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet			
Type bolig ☐ FB Fritidsbolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Røkkelhus ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet			
2. Kjøpesum			
Kr 5000		Utløst til salg på det tre måned ☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype ☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Løsuke ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samskapskap ☐ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾ kr 5000			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. 871575592		Navn Peder Morset Stiftelse	
Ideell andel			
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. 260577		Navn Sigrun Sletner	
040474		Finn Håkon Solli	
Fast bosted i Norge ☒ Ja ☐ Nei		Ideell andel ☐ Ja ☐ Nei	
☐ Ja ☐ Nei		☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Veirett over eiendommens gårdsnr 24 bruksnr 40 og 41. Se vedlegg 1 og 2			
Dato 11.06.11		Utsteders underskrift  Laga Batslad	
GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave		Skjøte	

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon³³

Jeg/vi, erklærer at mitt/vårt anlegg av seksjonen ikke støder med bestemmelsen i seksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

Sted

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.³⁴

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og donnes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

Sted

11.06.11 Selbustrand

Utsteders underskrift³⁵

Gjenta med blokkbokstaver

Inga Balstad

Einar Hermansen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

³⁶ Jeg/vi bekrefter at underskrifter(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vites underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Arne Sandvik

Adresse

7584 Selbustrand

2. Vites underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Marit Drivvold

Adresse

7584 Selbustrand

Bortförsers underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

Utstellers underskrift

11.06.11

Skjete

Side 2 av 3

ADKOMSTERKLÆRING

Eier av gnr. 24 bnr. 40 i Selbu kommune gir herved gnr. 24 bnr. 34 og 39 bruksrett (adkomst, jfr. plan- og bygningslovens § 27-4) over min eiendom som vist med rød stiple linje på vedlagte målebrevkart nr. 2011-0006.

Erklæringen kan tinglyses på gnr. 24 bnr. 40 i Selbu kommune.

Selbustrand, den 28.06.2011

Eier av gnr. 24 bnr. 40:


John J. Stamnæs
171246

Vi bekrefter at John J. Stamnæs har underskrevet ovenstående adkomsterklæring og at han er over 18 år.

Navn:



Alder:

62 år

Fødselsdato:

09.02.49

John Kristian Rismark
Advokat

Side 1 av 1

Returerna til:
Pecta Eiendom AS
Søndre gate 16
7011 TRONDHØIM
Org.nr.: 983 374 654

Ref. nr.: 7853

Skjøte¹⁾Oppdragsnr.
7911202

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenumr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festleir.	Seksjonstor.	Ideell andel
1664	SELBÙ	24	41			1/1
Overdragelsen gjelder kjøp på fastet grunn		☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter innpasset av festleirten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjennning fra kommunen er ikke nødvendig i hht. tomtefestloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja		Borgeret har godkjent overdragelsen og underskriver i hht. for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, korunder eiendomsdel skal andelen stilles oppgjitt		Størrelse ideell andel		Eiendomsdelen ligger til en annen eiendom som tilhører eller er boddingskavene 1-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Bekræftelse:						
☒ 1 Bøygde ☐ 2 Uebøygde						
Bruk av grunn:						
☒ B Bolig ☐ F Fritidseiendom ☐ V Færreting ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Offisiell ☐ A Annet						
Type bolig:						
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK Rekkehus ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det f. m. mark	
Kr	1.550.000,- ***EnMillionFemHundreFemtiTusen00/100 Kr	☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype			
☒ 1 Fri salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspertiserte ☐ 4 Tvangs ☐ 5 Utsøkt ☐ 6 Skaffe- ☐ 7 Opphør av ☐ 8 Annet			
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte			

3. Salgsverdiavgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra	Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Peder Morset stiftelse	1/1
87 15 75 592		
		
Doknr: 805181 Tinglyst: 05.10.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Født bosatt i Norge	Ideell andel
14 04 69	Jon-Arild Finsvik		☒ Ja ☐ Nei	1/1
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	

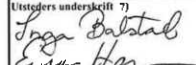
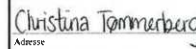
6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Veitret over eiendommen. Se vedlegg 1 og 2.
Utseders dato og underskrift (ved forark):

Side 1 av 2

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av bolig(e) 5)	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eiendomsloven § 22, 3. ledd.	
Sted, dato:	
Kjøper/erverters underskrift	Gjentes med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)	
1. Er utstedt(e) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstedt(e) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares	
3. Gjelder overdragelsen bolig som utstedt(e) og den/deres ektefelle(e) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefelle(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen	

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
8/9-11	
Utseders underskrift 7)	Gjentes med maskin eller blokkbokstaver
	PEDER MORSET STIFTELSE V/ INGA BALSTAD
	Einar Hermansen
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjentes med maskin eller blokkbokstaver
Jeg/vi bekrefter at underskrift(er) er over 18 år, og har underskrevet eller veilkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i	
mitt/vårt uttrykk. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentes med maskin eller blokkbokstaver
	CHRISTINA TØMMERBERG
Adresse	
SVALE VN 3	
2. vitneunderskrift	Gjentes med maskin eller blokkbokstaver
	Elisabeth W.B. Misson
Adresse	
Bortfeters underskrift	Gjentes med maskin eller blokkbokstaver

Utseders dato og underskrift (ved forark):

Side 2 av 2

Samtykke til tinglysning
Pecta Eiendom AS
Elisabeth W.B. Misson
Eiendomsloven § 22, 3. leddRett kopi bekreftet
Inga Balstad
EiendomSamtykke
Pecta Eiendom AS
Elisabeth W.B. Misson
Eiendom

Vedlegg 1

Erklæring/avtale

Eier av gnr. 24, bnr. 41 i Selbu kommune gir herved gnr. 24, bnr. 40 i Selbu kommune veirett over min/vår eiendom som vist på vedlagte kartutsnitt.

Erklæringen kan tinglyses på gnr. 24, bnr. 41 i Selbu kommune.

Selbustrand, den 08/09-11

Eier av gnr. 24, bnr. 41 i Selbu kommune:

Inga Balstad Einar Hermansen
Peder Mørset stiftelse v/ Inga Balstad og Einar Hermansen

Sted/dato: *Trondheim 13.09.2011*

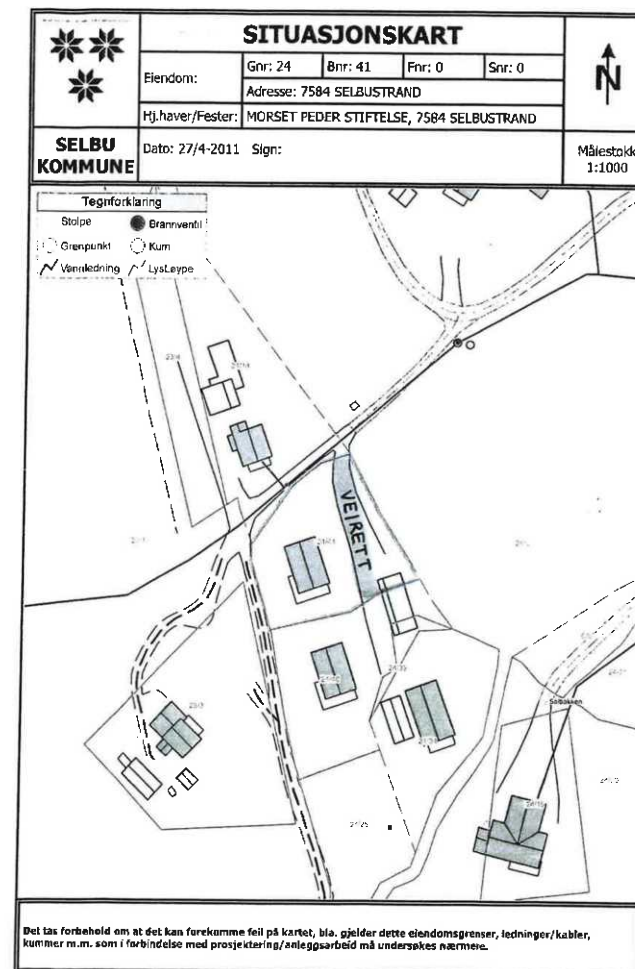
Eier av gnr. 24, bnr. 40 i Selbu kommune:

John J. Stamnæs
John J. Stamnæs

Santylkke til tinglysing
Peder Eilund AS
Elisabeth Brenne Nilsen
Elisabeth Brenne Nilsen
Eiendomsmegler MNLF

til tinglysing
om AS

Brenne Nilsen
Eiendomsmegler MNLF





ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

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



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

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

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

Oppdragsnr: 1250127

Adresse: Fossgrenda 46, 7584 Selbustrand

Betegnelse: Gnr. 24, Bnr. 41, Selbu kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver kl: .

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 Kontanter 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)

