

Storkjølvegen 270

Innhold

5

Velkommen til Storkjølvegen 270

8

Nøkkelinformasjon

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Storkjølvegen 270

Sjarmerende og idyllisk fritidseiendom like ved vannkanten | Bilvei |
Fantastisk utsikt | Gode solforhold | Skjernet



Sjarmerende og idyllisk fritidseiendom like ved vannkanten | Bilvei | Fantastisk utsikt | Gode solforhold | Skjermet

Velkommen til Storkjølvegen 270! En innholdsrik fritidseiendom med idyllisk beliggenhet like ved vannkanten til Storslindvatnet.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Fantastisk beliggenhet like ved vannkanten
- Nydelig utsikt over Storslindvatnet
- Gode solforhold
- Romslig og skjermet tomt på ca. 1101 kvm
- Bilvei frem til eiendommen
- Velholdt hytte på 114 kvm
- Svært gode turmuligheter både sommer og vinter
- Flotte skiløyper på vinteren
- Gode fiskemuligheter
- Nylig drenert tomt
- 3 store soverom på hhv. 7,3-, 12,2-, og 15,3 kvm
- Uthus med lagringsplass og utebod

Noen sentrale avstander:

- Kun ca. 55 minutter til Værnes
- Kun ca. 1 time og 20 minutter til Trondheim
- Kun ca. 23 minutter til Mebonden

Velkommen til en hyggelig visning.

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



Storkjølvegen 270

Prisantydning	1 790 000
Omkostninger	49 840
Totalpris	1 839 840

Bruksareal	136 m ²
BRA-i	114 m ²
BRA-e	22 m ²
TBA	50 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 101 m ²
Byggeår	2000





Kontakt vår megler

Nylander &Partners



Jonas Sønnestyn

Eiendomsmegler

975 16 102

jonas.sonnestyn@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 136,0 m²

- BRA-i: 114,0 m²

- BRA-e: 22,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 50,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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.

Beliggenhet

Boligen ligger skjermet og idyllisk til helt nede ved vannkanten av Storslindvatnet. Her er det gode fiskemuligheter rett utenfor døra. Mangfoldige muligheter for aktivitet i form av turgåring, løping og sykkel. På vinterstid er det flotte skiløyper, med gode vinterforhold.

Fra boligen bruker du ca 25 minutter i bil til Selbu sentrum. Her finner du dagligvarebutikker som KIWI og Extra. Man finner også butikker som Sport1, Europris, Bakeri og restaurant.

Fra boligen bruker du ca 55 minutter til Værnes. Fra Trondheim bruker man ca 1 time og 20 minutter.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stellerom, stue, kjøkken, soverom og bod.
2. etasje: Trapperom og 2 soverom

Uthus med lager og utedo.

Adkomst

Fra Stjørdal følger du Selbuvegen/Fv 705 mot Selbu. Rett før du ankommer Selbu sentrum tar du av til høyre mot Vikavaret. Følg Fv 968 i ca 5,7 km og ta til venstre inn på Slindvegen. Følg denne veien i ca 7,7 km og ta avkjøring til venstre. Herifra er det ca 2,7 km til boligen som du får på venstre side ved ankomst.

Ved fellesvisning vil det bli skiltet med Nylander & Partners visningsskilt.

Parkering

Det er flere oppstillingsplasser til biler utenfor tomten.

Diverse

Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, helst med bistand fra bygningskyndig.

Det foreligger ikke vesentlige avvik fra opprinnelige byggetegninger og dagens bruk.

Ved overtagelse blir hytta enkelt rengjort, det blir ikke rundvasket tak/vegger.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

Ja. Skjevhet på gulv.

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

Ja. Muselort på kaldloft.

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

Nei.

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

Ja. Bygget er satt opp av min avdøde mann.

- Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ingen ferdigattest, undersøkes med Selbu kommune.

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

Takstrapport, juni 2025

- Tilleggs kommentar:

Opplysninger er gitt etter beste evne, da min mann som bygde hytta og kunne hatt informasjon om evt utfordringer med bygget, er død. Ikke innlagt vann eller strøm.

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: 6
TG 2: 8
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Grunnmur/fundamenter:

Bygningen har bærende pilarer av betongblokker. Flere av pilarene har loddavvik, disse avvikene varierer i størrelse. Loddavvik i bærende pilarer kan over tid føre til ujevn belastningsfordeling, deformasjoner i overliggende konstruksjoner, og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet. Det bør vurderes om avvikene krever utbedring, enten ved justering, forsterkning eller utskifting. Grunnforholdene i området er ukjente. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

- Veranda:

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

- Terrasse:

Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon. Lysåpning mellom bjelker varierer og overskrider dagens anbefaling, svikt i terrassebord bemerkes. Tiltak anbefales.

- Takkonstruksjon:

Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon/mønebjelker på kaldloftene. Overdreven spennvidde resulterer i nedsatt bæreevne og svekkelse i konstruksjonen. Taket er tekket med torv, en tekking som har høy egenvekt, samt at boligen er etablert på et område med mye snø. Det er ikke utført kontroll av nyttelast tabeller utformet for dette området, videre kontroll av konstruksjon og bæreevne anbefales.

- Kaldloft:

Under inspeksjonen av kaldloftet ble det oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare. Tiltak for å fjerne musene og hindre fremtidige problemer anbefales.

- Taktekking og beslag:

Fuktmerker ble avdekket på takpanel på hovedsoverom i 2. etasje, samt i himling på stuen, under kaldloft. Merkene er av ukjent årsak, ved bruk av fuktsøker registreres noe forhøyede verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen, vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

- Etasjeskiller:

Etasjeskilleren er kontrollert på stue og kjøkken i 1. etasje. Det måles et høydeavvik på 22mm. Avvik må sees i sammenheng med fundamenter.

- 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.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. 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 et uthus som måler 21,9m².

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Fritidsbolig over to plan, anlagt på pilarer. Oppført i bindingsverk med stående trekledning. Salttakkonstruksjon tekket med torv. Vindu med 2-lags glass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
1101,10 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 20.11.1997.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommentar fra kommunen:

Det vil ikke bli krevd ferdigattest på hytte, uthus, naust da det er søkt før 1.1.1998. Vi finner ikke naustet på off. kart eller flybilder, mulig det ikke har blitt oppført.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vedfyring. Boligen har et forenklet el-anlegg tilkoblet aggregat.

Energikarakter: D - Oransje

Tekniske installasjoner og VVS

Boligen har et forenklet rørsystem med vanntanker med pumpesystem, avløpssystem rett i grunn.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 790 000,-

I tillegg til prisantydning påløper følgende omkostninger:

48 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tinglysing skjøte)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
16 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

1 859 140,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selgestil 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. 150,-. Det er 1 termin i året. Det gjøres oppmerksom på at det kun er feiing/tilsyn som betales av kommunale avgifter p.d.d. Feiing/tilsyn skjer hvert 8 år.

Da eiendommen nylig er fradelt så er det ikke oppgitt kostnader for renovasjon. Kjøper må påregne at det kommer kostnad for renovasjon i tillegg til opplyste kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 535 537,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 142 146,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i KLP Forsikring med polisenr. 69886892.

Regulering

Eiendommen ligger for det meste i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2024 er avsatt til fritidsbebyggelse.

Eiendommen ligger delvis i et område som i kommuneplanens arealdel for 2014-2024 er avsatt som et LNFR-område. LNFR-område er en forkortelse for Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, jf. Plan- og bygningslovens § 11-7 nr. 5. I landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. F.eks ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften. Dette innebærer at det hviler strenge restriksjoner på eiendommen vedrørende bygging, rivning m.m. Kjøper må selv ta kontakt med kommunen for å få godkjenning for eventuelle planer ved eiendommen.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan

og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann/avløp på eiendommen.

Strøm fra aggregat. (Aggregat medfølger ikke handelen)

Privat veg frem til eiendommen.

Selger har selv brøytet veg frem til eiendommen.

Kjøper må påregne at de selv må ordne med brøyting fra avkjøring mot Stenhusvollvegen og frem til egen eiendom.

Vedlikehold, brøyting og strøing av hovedvei (Sörungvegen) dekkes via bompenger/bombrikke.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 900131, tgl. 11.11.1921 - Rettigheter iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: THS. ANGELLS STIFTELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1153, tgl. 13.03.1978 - Erklæring/avtale
BEST. OM GRUNN TIL VEG/ VEDLIKEHOLD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3675, tgl. 06.07.1981 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1706, tgl. 01.04.2004 - Erklæring/avtale
Best. om rydding, merking og bruk av gamle ferdselsveier i en periode på 10 år.
Rettighetshaver: Vikvarvet Idrettslag
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 583650, tgl. 26.05.2025 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Eiendommen kan selges med enkelte møbler og utstyr etter nærmere avtale med selger.

Komfyr og kjøleskap medfølger i salget. Aggregat medfølger ikke.

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

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 overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtagelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument.

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

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

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

Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. 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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Jomar Valli.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Storkjølvegen 270.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 143, bnr. 170 i Selbu.

Vårt oppdragsnummer er 1250153.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 50 000 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: 2 500,00

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Jonas Sønnesyn / +47 97 51 61 02 / jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 24.05.2026

Tekniske dokumenter

Storkjølvegen 270

Høyde over havet

360 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	57 min	🚗
🚋 Botnlia	25 min	🚗
Linje 430	16 km	
🚋 Selbu skysstasjon	27 min	🚗
Linje 430, 535	15.7 km	

Avstand til byer

Stjørdalshalsen	1 t 2 min	🚗
Trondheim	1 t 27 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Selbu	27 min	🚗
🚗 Spar B. Langseth	30 min	🚗

Sport

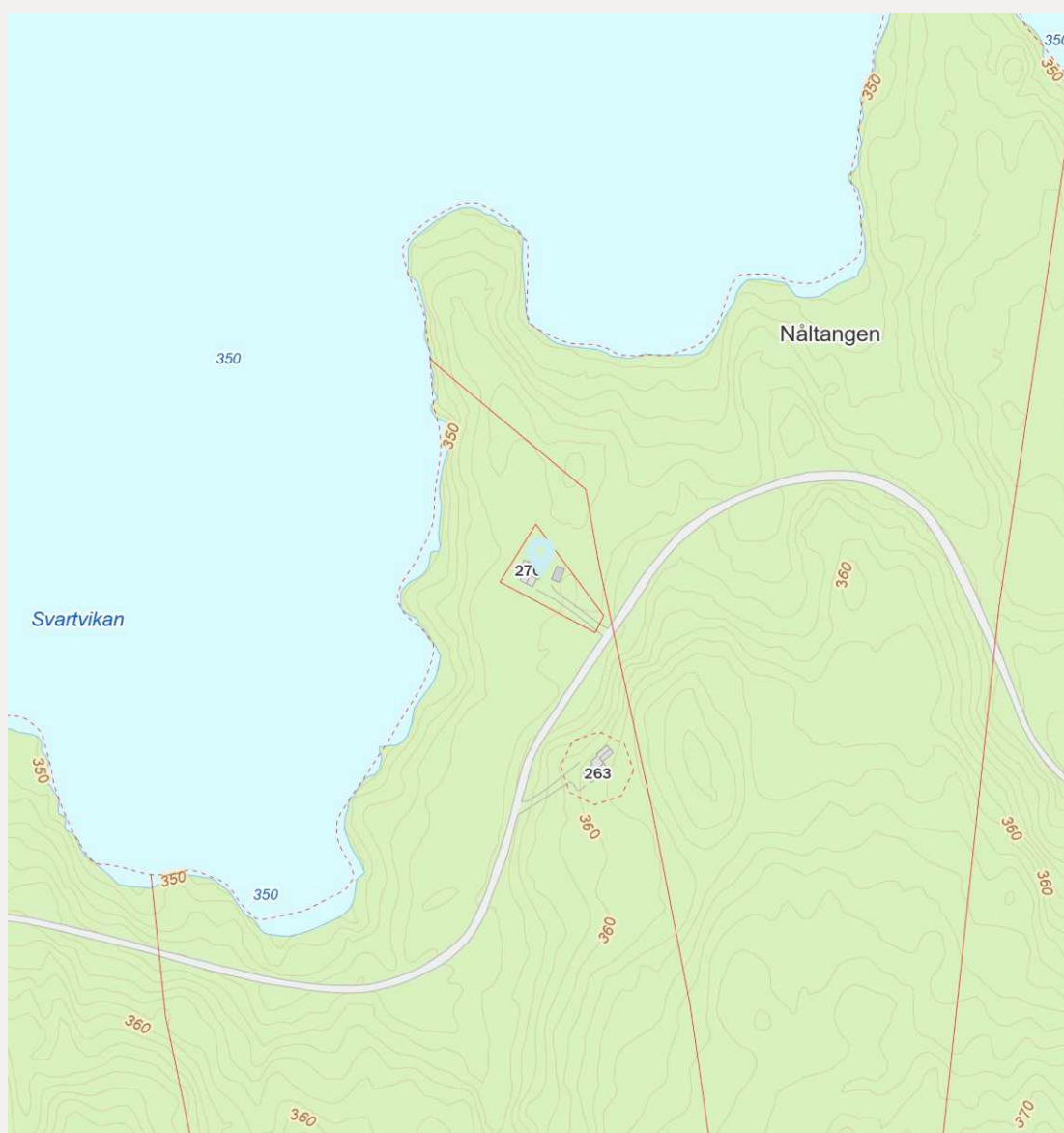
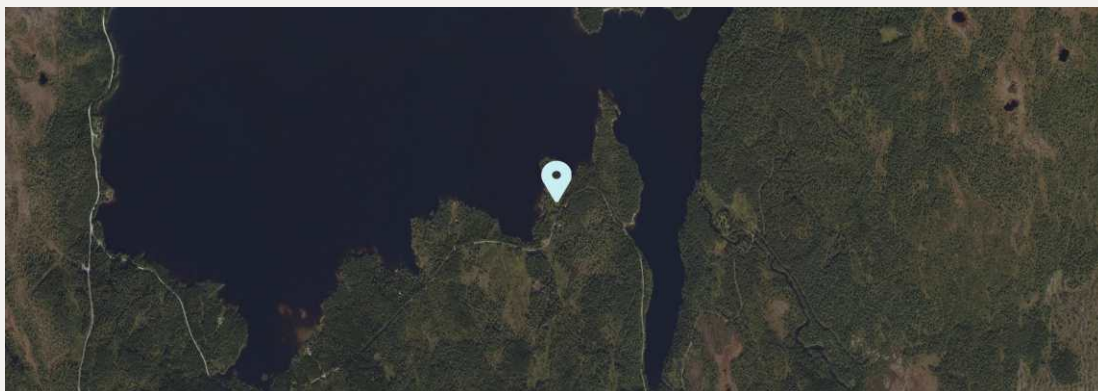
⚽ Vikvarvet grasbane	21 min	🚗
Fotball	11.1 km	
⚽ Selbu sentralbane - Friidrettsanl...	24 min	🚗
Fotball, friidrett	14.6 km	

Dagligvare

Coop Extra Selbu	27 min	🚗
Post i butikk	15.9 km	
Kiwi Selbu	27 min	🚗

Varer/Tjenester

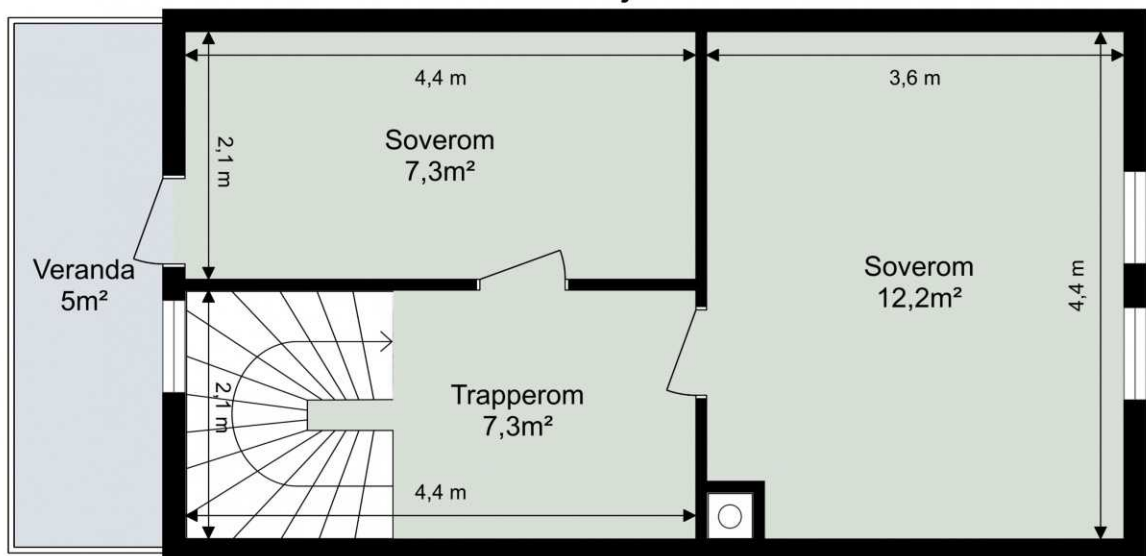
📦 Selbu forretnings- og servicesen...	27 min	🚗
🏪 Boots apotek Selbu	27 min	🚗
🍷 Selbu Vinmonopol	27 min	🚗



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

Storkjølvegen 270

2. Etasje



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

Storkjølvegen 270 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

Fritidsbolig

Adresse

Storkjølvegen 270
7580 SELBU
5032/143/0/170/0/0

Rapportdato

17.06.2025

TG 0		0
TG 1		6
TG 2		8
TG 3		0
TG IU		0

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

Befaring utført den 11.06.2025 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.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0



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.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

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

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



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

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

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



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt 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. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

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

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

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

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

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

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.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

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

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

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



Om boligen

Adresse: Storkjølvegen 270 , 7580, SELBU

Matrikkel: 5032/143/0/170/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2000

Tomt: 1 101.10 m²

Hjemmelshaver(e): Jomar Valli

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: Fritidsbolig over to plan, anlagt på piler. Oppført i bindingsverk med stående trekledning. Salttakkonstruksjon teknet med torv. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Ikke relevant.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Gråvann ført rett i grunnen.

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

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

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0



Areal/oppmåling

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

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

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

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom 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 83 m²	Sekundærrom 38 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 86 m²	BTA 96 m²
Beskrivelse primærrom Entrè, gang/trapperom, stellerom, stue, kjøkken og soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
2. Etasje			
Primærrom 28 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 28 m²	BTA 32 m²
Beskrivelse primærrom Trapperom og 2 soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	
Totalt areal			
Primærrom 111 m²	Sekundærrom 38 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 114 m²	BTA 128 m²

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 vegg enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. 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 et uthus som måler 21,9m².

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

1. Etasje			
BRA-i 86 m ²	BRA-e 22 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 45 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, gang/trapperom, stellerom, stue, kjøkken, soverom og bod.	Beskrivelse av BRA-e Uthus.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
2. Etasje			
BRA-i 28 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 5 m ²
Beskrivelse av BRA-i Trapperom og 2 soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Veranda.
Sum areal			
BRA-i 114 m ²	BRA-e 22 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 50 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 136 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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0



Oppsummert

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

8

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningen har bærende pilarer av betongblokker. Flere av pilarene har loddavvik, disse avvikene varierer i størrelse. Loddavvik i bærende pilarer kan over tid føre til ujevn belastningsfordeling, deformasjoner i overliggende konstruksjoner, og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet. Det bør vurderes om avvikene krever utbedring, enten ved justering, forsterkning eller utskifting. Grunnforholdene i området er ukjente. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomte.

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

Terrasse: Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon. Lysåpning mellom bjelker varierer og overskrider dagens anbefaling, svikt i terrassebord bemerkes. Tiltak anbefales.

Takkonstruksjon: Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon/mønebjelker på kaldloftene. Overdreven spennvidde resulterer i nedsatt bæreevne og svekkelse i konstruksjonen. Taket er tekket med torv, en tekking som har høy egenvekt, samt at boligen er etablert på et område med mye snø. Det er ikke utført kontroll av nyttelast tabeller utformet for dette området, videre kontroll av konstruksjon og bæreevne anbefales.

Kaldloft: Under inspeksjonen av kaldloftet ble det oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare. Tiltak for å fjerne musene og hindre fremtidige problemer anbefales.

Taktekking og beslag: Fuktmerker ble avdekket på takpanel på hovedsoverom i 2. etasje, samt i himling på stuen, under kaldloft. Merkene er av ukjent årsak, ved bruk av fuksøker registreres noe forhøyede verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen, vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Etasjeskiller: Etasjeskilleren er kontrollert på stue og kjøkken i 1. etasje. Det måles et høydeavvik på 22mm. Avvik må sees i sammenheng med fundamenter.

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.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

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?

-

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

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

Nei

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

Type fundament/grunnmur:

Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det registreres loddavvik på flere av pilarene.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Bygningen har bærende pilarer av betongblokker. Flere av pilarene har loddavvik, disse avvikene varierer i størrelse.

Loddavvik i bærende pilarer kan over tid føre til ujevn belastningsfordeling, deformasjoner i overliggende konstruksjoner, og i verste fall svekkelse av byggets stabilitet. Det bør vurderes om avvikene krever utbedring, enten ved justering, forsterkning eller utskifting.

Grunnforholdene i området er ukjente. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Videre kontroll av pilarer anbefales.

Levetid:

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Utvendig kledning består av stående trekledning. Ingen skader eller avvik avdekket ved visuell kontroll på bakkenivå. Kun behov for normalt periodisk vedlikehold.

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

Levetid:



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

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

Isolert ytterdør

Balkongdør med 2-lags glass.

Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostemplinger fra 2020 i balkongdør på kjøkkenet.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

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.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

Type:

Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyden måles til 93cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket.

Levetid:

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

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

Type:

Terrasse.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon. Lysåpning mellom bjelker varierer og overskrider dagens anbefaling, svikt i terrassebord bemerkes.

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon. Lysåpning mellom bjelker varierer og overskrider dagens anbefaling, svikt i terrassebord bemerkes. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales at senteravstanden mellom bjelkelaget reduseres til 60cm, samt at det etableres tykkere terrassebord for økt stabilitet.

Levetid:

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



Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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:

Kaldloft, Utvendig bakkenivå

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

Ja

Kommentar:

Det registreres svai på mønebjelkene på begge kaldloftene, videre kontroll av konstruksjon og bæreevne anbefales.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Det registreres underdimensjonert bærende konstruksjon/mønebjelker på kaldloftene. Overdreven spennvidde resulterer i nedsatt bæreevne og svekkelse i konstruksjonen. Taket er tekket med torv, en tekking som har høy egenvekt, samt at boligen er etablert på et område med mye snø.

Det er ikke utført kontroll av nyttelast tabeller utformet for dette området, videre kontroll av konstruksjon og bæreevne anbefales.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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 ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Det registreres spor etter skadedyr.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Under inspeksjonen av kaldloftet ble det oppdaget muselort, noe som tyder på tilstedeværelsen av skadedyr. Dette kan forårsake skader på isolasjon og treverk, og utgjør en helsefare. Tiltak for å fjerne musene og hindre fremtidige problemer anbefales.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Torv

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Fuktmerker ble avdekket på takpanel på hovedsoverom i 2. etasje, samt i himling på stuen, under kaldloft. Merkene er av ukjent årsak, ved bruk av fuktsøker registreres noe forhøyede verdier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen, vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:



Omlegging torv: 30-50 år.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, 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:**

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?

Ja

Kommentar:

Nedløp anbefales påkoblet overvannsledning, slik at takvann ledes bort fra boligens bærende pilarer.

Levetid:

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

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

Type pipe:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

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.

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.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasjeskilleren er kontrollert på stue og kjøkken i 1.etasje. Det måles et høydeavvik på 22mm. Avvik må sees i sammenheng med fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales stedvis oppretting av etasjeskilleren.

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

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

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 spalteåpning.

Levetid:



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

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

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

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

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

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Kommentar:

Ikke relevant.

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Nei

Kommentar:

Ikke etablert.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Boligen har et forenklet rørsystem med vanntanker med pumpesystem, avløpssystem rett i grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

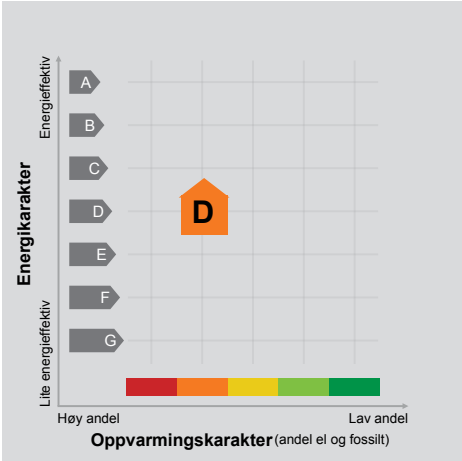
Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STORKJØLVEGEN 270 - 5032/143/0/170/0/0

Adresse	Storkjølvegen 270
Postnummer	7580
Sted	SELBU
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12215703
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-135701
Dato	16.06.2025



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.	
1250153	
Selger 1 navn	
Mona Randi Valli	
Gateadresse	
Storkjølvengen 270	
Poststed	Postnr
SELBU	7580
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Jomar Valli	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	00
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	KLP
Polise/avtalnr.	69886892

Document reference: 1250153

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MRV

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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
- 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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

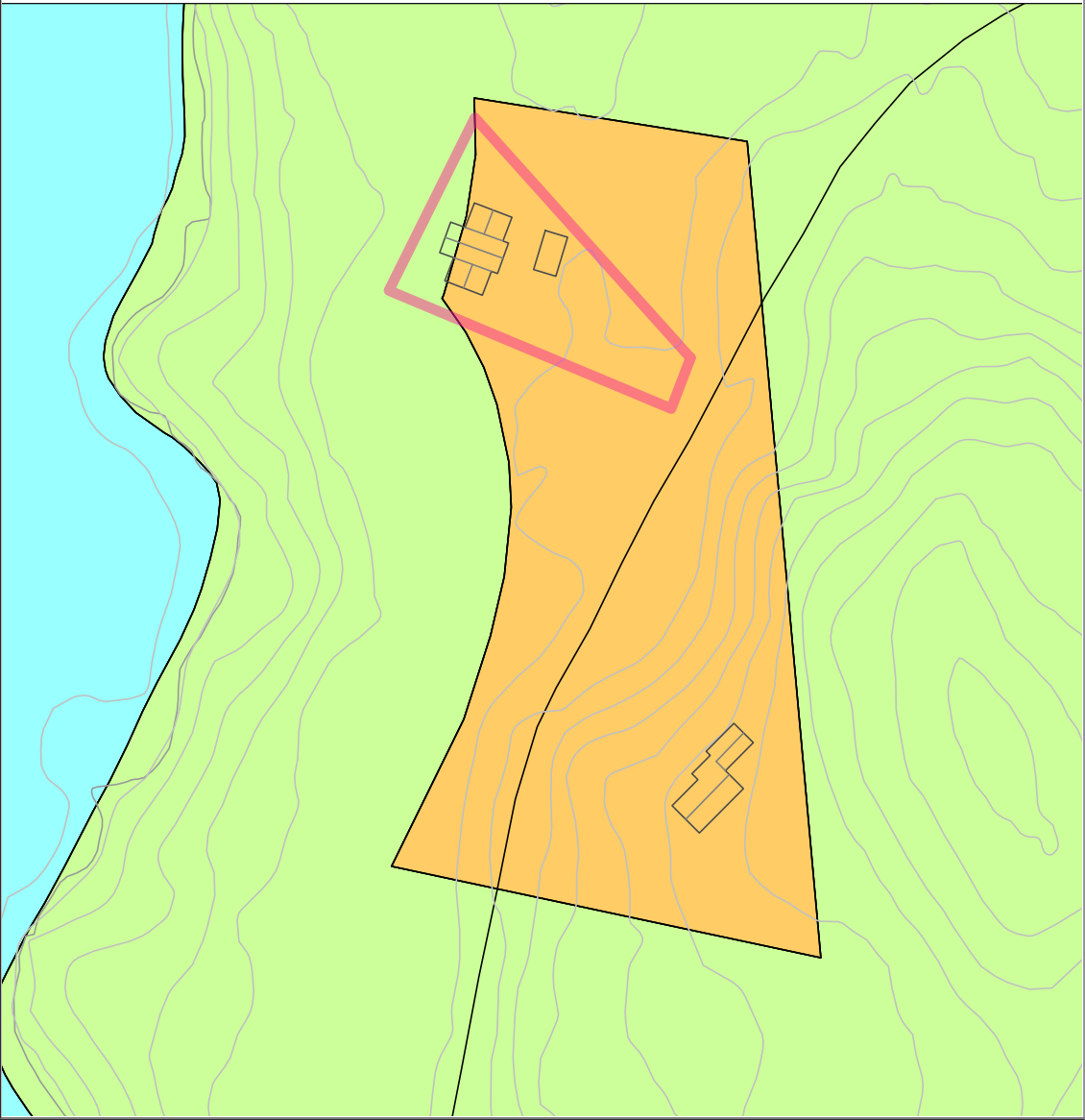
Initialer selger: MRV

2

Document reference: 1250153

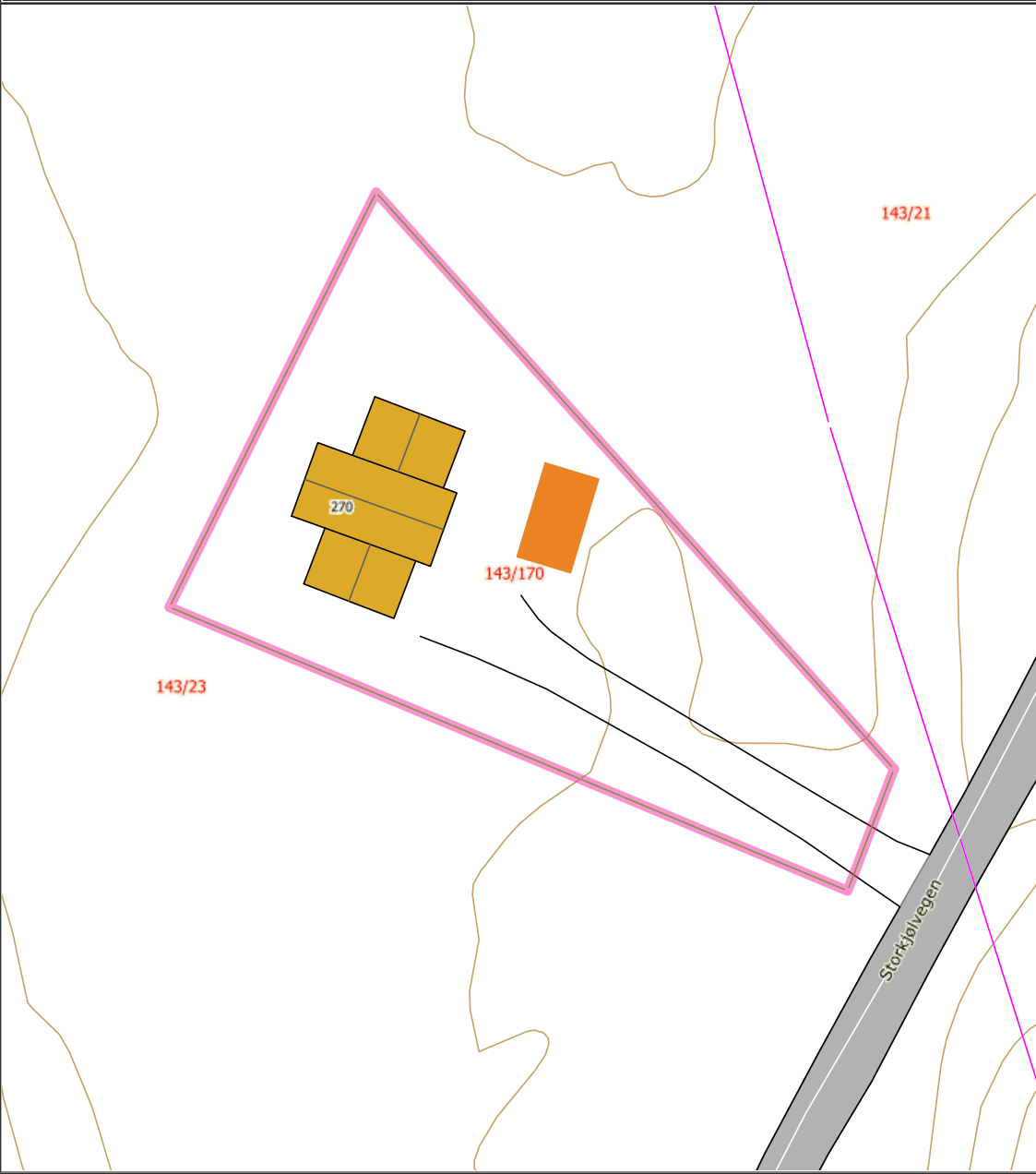
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 143	Bnr: 170	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Storkjølvegen 270, 7580 SELBU				
		Hj.haver/Fester: VALLI JOMAR, LABBIVEGEN 52, 7580 SELBU				
SELBU KOMMUNE	Dato: 6/6-2025 Sign:				Målestokk 1:1000	

Tegnforklaring	
 Atkomstveg - På bakken - Nåværende	 Fritidsbebyggelse -
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	

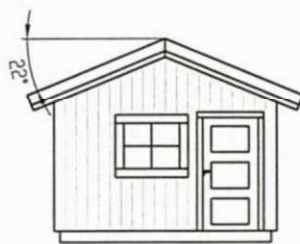


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

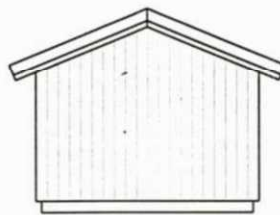
	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 143	Bnr: 170	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Storkjølvegen 270, 7580 SELBU				
Hj.haver/Fester:		VALLI JOMAR, LABBIVEGEN 52, 7580 SELBU				
SELBU KOMMUNE	Dato: 6/6-2025 Sign:				Målestokk 1:400	



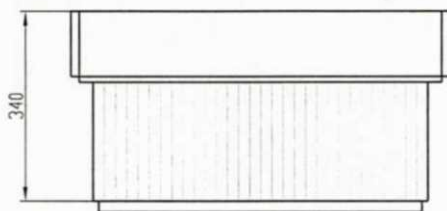
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



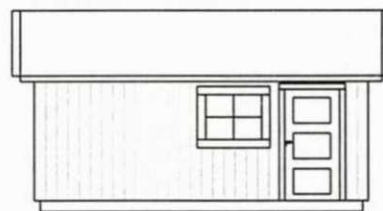
Fosade vest



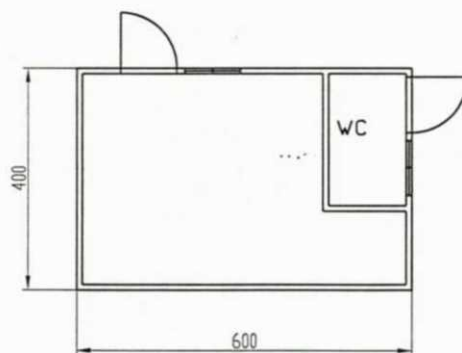
Fosade Øst



Fosade nord



Fosade sør



Behandlet og godkjent/~~avsett~~ av
Sølv Lygn. gilde i møte, den 19/11 1997
saks nr. 502/1997, på hvilket punkt er utført
i vedtakene uttalen av bygningens
forhold m.m. i henhold til gamle møte.
SILBO BYGNINGSRÅD den 20/11 1997
BN

Beskrivelse av siste endring:

UTHUS

Bl. :

N.bl.:

Dato: 2.5.97

Erst.far:

Endr.dato:

Endr.av:

Indeks 7

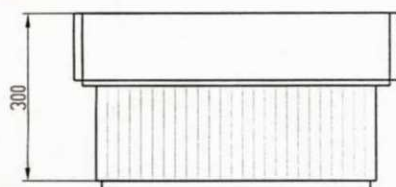
Tegn.: HF

Målestokk

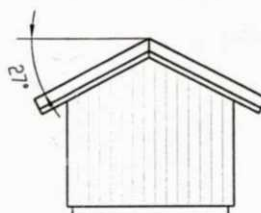
Mappe

Kont.:

1:10



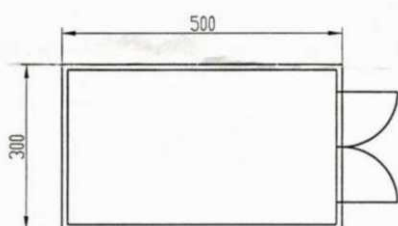
Fasade nord og sør



Fasade øst



Fasade vest



Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av
Søibu bygningråd i møte, den 19/11 1997
sak nr. 80/1997, på vilkår som er anført
i vedleggssak til sak av bygningrådets
forhandlingsutvalg i retningsmøte.
SØIBU BYGNINGSRÅD den 20/11 1997
BN

Beskrivelse av siste endring:

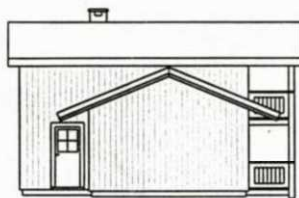
BÅTNAUST

Bl. :
N.bl.:

Dato: 2.5.97	Erst.før:	Endr.dato:	Endr.av:	Indeks 7
Tegn.: HF	Målestokk	Mappe		
Kont.:	1:10			

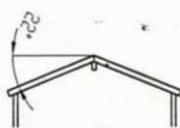


Fasade Nord

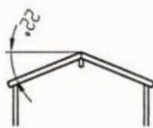


Fasade Sør

Behandlet og godkjent/~~avslått~~ av
Selbu bygningråd i møte, den 19/11 1997
sak nr. 97/1997, på vilkår som er anført
i vedheftede utskrift av bygning rådets
forordning nr. 610, til 1. møte.
SELBU BYGNINGSRÅD den 20/11 1997
(20)



Snitt A-A



Snitt B-B

Beskrivelse av siste endring:

Hytte med loft

Bl. :

N.bl.:

Dato: 2.5.97

Erst.for:

Endr.dato:

Endr.av:

Indeks 7

Tegn.: HF

Målestokk

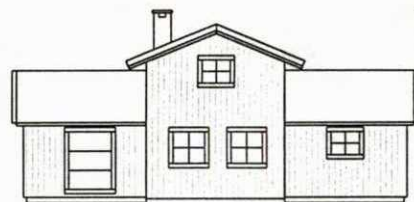
Mappe

Kont.:

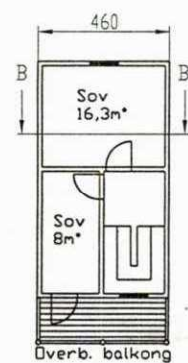
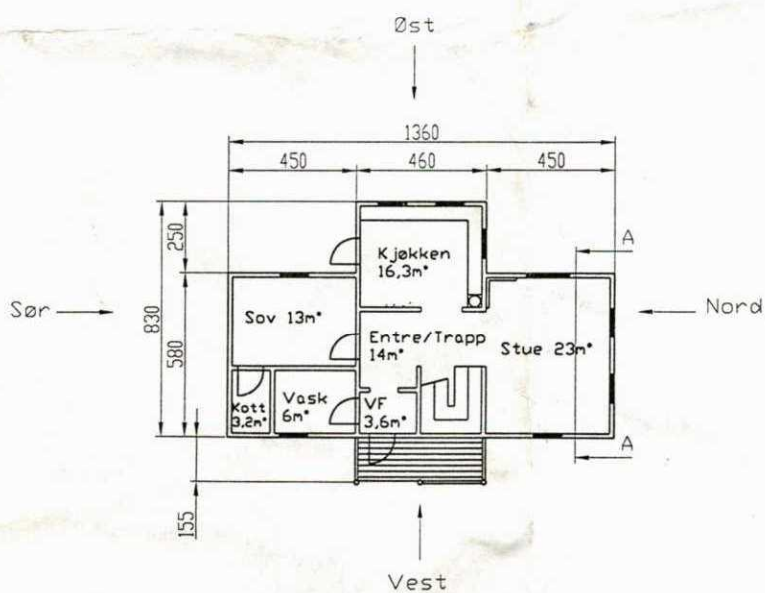
1:20



Fasade Vest



Fasade Øst



For matrikkelenhets:

Kommune:	5032 - SELBU	Utskriftsdato / klokkeslett:	11.06.2025 kl. 12:42
Gårdsnummer:	143	Produsert av:	Joar Steinar Uthus
Bruksnummer:	170	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 matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato:26.05.2025

SkylId:0

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 143 / 170

Areal

Kommentar

1 101,1 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

220541

VALLI JOMAR

LABBIVEGEN 52

7580 SELBU

1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

(EUREF89 UTM Sone 32)

1

Teig

Ja

7003194

601054

1 101,1 m2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

23.05.2025

2025/729

Tinglyst

26.05.2025

Aftretper

26.05.2025

Oppmålingsforretning

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

5032 - 143/23

5032 - 143/170

-1 101,1

1 101,1

Landmålernummer

Navn

000031

Per Arne Aftret

11.06.2025 12:42

Matrikkelbrev for 5032 - 143 / 170

Side 2 av 7

Adresser					Atkomstpunkt	
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Nord		
	Storkjøølvegen	1160	270		Grunnkrets	0122 Reinsfjell
			EUREF89 UTM Sone 32	601041	Stemmekrets:	3 Mebond
			7003197		Kirkesokn:	09080301 Selbu
					Postnr.område:	7580 SELBU
					Tettsted:	

Active bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	12 215 703	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetilattelse:	19.11.1997
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	114	Vannforsyning:		Ilgangsettingstillatelse:	19.11.1997
	Nord: 7003201 Øst: 601039	Bruksareal totalt:	114	Avløp:		Tatt i bruk:	24.03.2000
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer		BTA totalt				Alt. areal			
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	34	34	0	0	0	0	0
H01	0	0	80	80	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	
Adresse		1160 Storkjøølvegen 270		Unummerert bruksenheter		0		0	
Kontaktpersoner		Føds.dato/org.nr		Bruksenhets		Adresse		Bad	
Rolle		VALLI JOMAR		Kjøkkentilgang		WC		Matrikkelenhet	
Tiltakshaver				0		0		143/170	

Bygningsnr: 12 215 711

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7003197 Øst: 601054

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

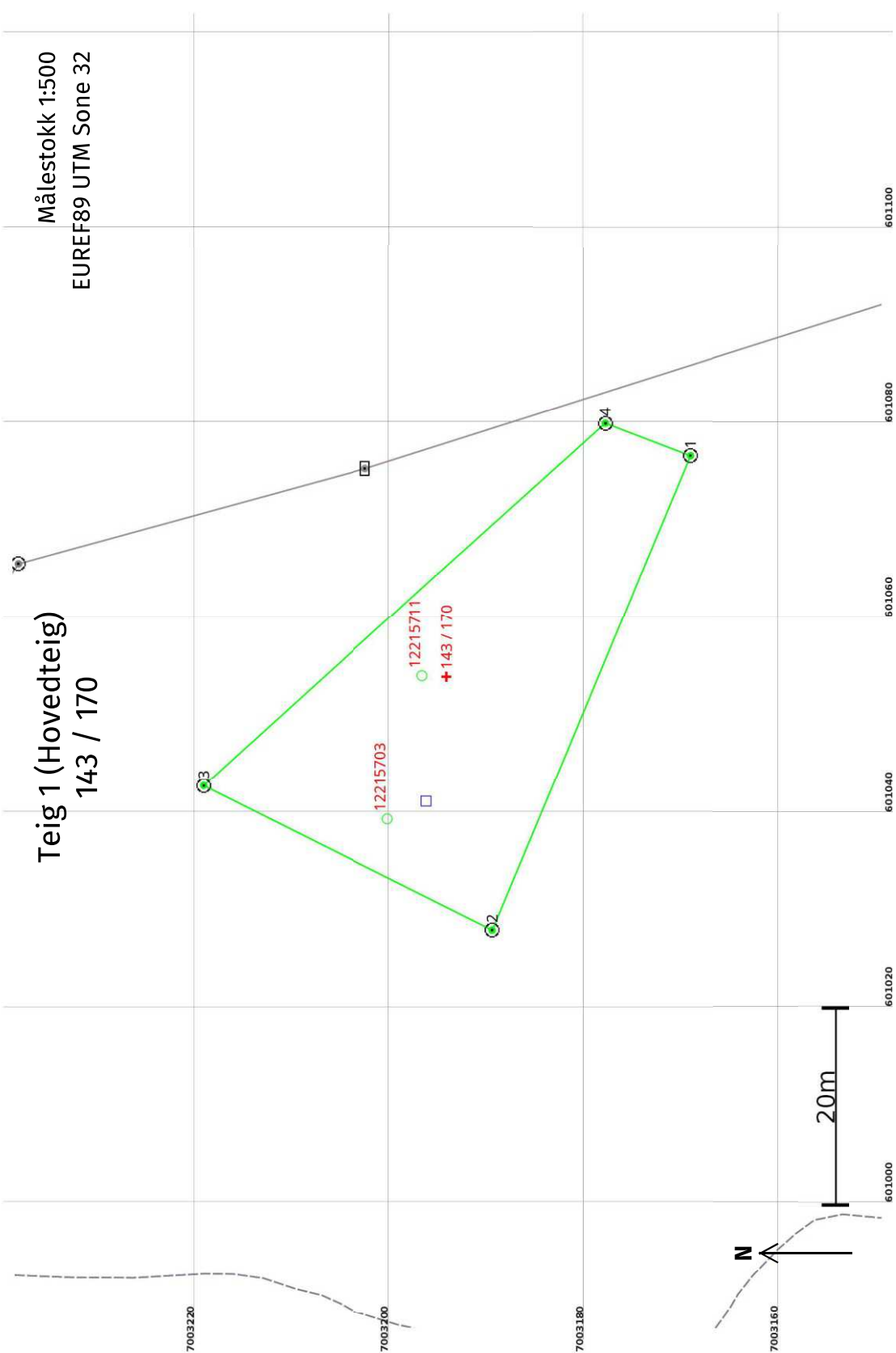
Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	21	Vannforsyning:	Privat ikke innlagt	Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	21			Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			
Alternativt areal:	0			
Alternativt areal 2:	0			

Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	21	21	0	0	0	0	0		
Bruksenheter											
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet		0		0		0		143/170	
Kontaktpersoner											
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet		Adresse			
Tiltakshaver				VALLI JOMAR							



Oversiktskart for 143 / 170

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 101,1 Arealmerknad: Nord: 7003194 Øst: 601054
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensning					
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)		Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7003169,50	601076,42	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	52,67	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7003189,78	601027,81	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	33,14	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7003219,43	601042,62	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	55,48	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7003178,21	601079,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	9,32	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 500 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 200/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250153

Adresse: Storkjølvegen 270, 7580 Selbu

Betegnelse: Gnr. 143, Bnr. 170, Selbu kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: _____ UNDESKRIFT: _____

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

[illegible]

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

Salgsoppgaven er opprettet 24.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

