

Terrassevegen 301

Innhold

5

Velkommen til Terrassevegen 301

6

Nøkkelinformasjon

8

Eiendommen

16

Tekniske dokumenter



Velkommen til Terrassevegen 301! En pen og moderne leilighet med gjennomgående god standard.

Velkommen til

Terrassevegen 301

Pen og moderne 3-roms leilighet - Stor takterrasse med gode sol- og utsikts forhold - Garasje

Velkommen til Terrassevegen 301! En pen og moderne leilighet med gjennomgående god standard.

Leiligheten ligger fint til på enden av bygget. Her har du 2 soverom, bod, bad, stue og kjøkken. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir sammen med store vindusflater et lyst og innbydende rom. Kjøkkenet er oppgradert og fremstår som pent og moderne. Fra stua har man utgang til en stor terrasse med fantastisk utsikt og gode solforhold. Leiligheten har tilhørende garasje og bod i sokkeletasjen.

Fra eiendommen er det kort vei til servicefasiliteter og aktiviteter som bl.a. dagligvarebutikk, cafe, bensinstasjon, barnehage og idrettsplass. Området fremstår som trygt og barnevennlig. Kort vei til nærmeste bussholdeplass.

Velkommen til en hyggelig visning.



Terrassevegen 301

Prisantydning	1 690 000
Fellesgjeld	748 639
Omkostninger	1 090
Totalpris	2 439 729

Fellesutgifter	9 590 pr. mnd.
Bruksareal	118 m ²
BRA-i	89 m ²
BRA-e	29 m ²
TBA	47 m ²
Soverom	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	4 108 m ²





Kontakt vår megler

Nylander &Partners



Jonas Sønnnesyn

Eiendomsmegler

975 16 102

jonas.sonnesyn@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Gryta 2 B, 7010 Trondheim

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 118,0 m²

- BRA-i: 89,0 m²

- BRA-e: 29,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 47,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid.

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

Innhold

Boligen inneholder:

3.etasje: Gang, bad, teknisk rom, 2 soverom, stue, kjøkken og terrasse.

Garasje og bod.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Standard

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

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.

Adkomst

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

Parkering

Det medfølger garasjeplass og gjesteparkering ved kjøp av andel.

Diverse

Styreleder i borettslaget opplyser om følgende:

Borettslaget planlegger å få utført følgende arbeid:

- Fjerne mose fra tak
- Ny kledning på heishus
- Nye lyspunkt fellesareal

Dette vil medføre noe økning i fellesgjeld og felleskostnader. Det er ikke avklart hvor mye.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert noe i egenerklæringen. Se egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

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

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0

TG 1: 3

TG 2: 6

TG 3: 0

TG IU: 2

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Vinduer / dører

- Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Dør inn til et soverom kniper litt i øverkant. Dør inn til bad har en skade ved låsekasse. TG sette på bakgrunn av dette.

Bad - Totalvurdering av overflater

- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det er for lite fall til sluk. det er målt 10mm fall fra topp is ved dør til topp slukrist.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

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

Vaskerom - Totalvurdering av overflater
- Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Fall er ikke i henholdt til standard.

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk
- TG settes på bakgrunn av valgte plater på vegg. Rommet er funksjonelt med dagens tilstand da det er mere som et teknisk rom med sluk i gulv.

VVS
- Komfyrvakt ikke installert. Berederen er koblet med stikkontakt.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

- Bad - Totalvurdering av fuktsøk
- Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- 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.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Terrassehus, yttervegger i trekonstruksjon, saltak med betongstein.
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Felles eiet tomt for borettslaget
Ca. 4108,40 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 18.01.2010. Ferdigattest gjelder for terrassehus med 12 leiligheter.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne

utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: C - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 690 000,-
Andel fellesgjeld kr 748 639,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)
545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)
7 500,00,- (HELP boligkjøperforsikring)
2 800,00,- (HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 450 029,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 748 639,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppkjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 9 590,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Renovasjon og kommunale avgifter
- Brøyting/strøing
- Altibox
- Regnskap/revisjon
- Forsikring
- Renhold/strøm/vedlikehold fellesareal
- Betjening av fellesgjeld

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 748 639,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr.
8 632 238,- pr. 01.11.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 4 840,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 15208866

Lånegiver: Eika

Nedbet. dato: År 2043

Rentesats: 5,86%

Nedbetalingstiden: 18 år

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Se vedlagt nedbetalingsplan vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12. Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 616 096,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 464 383,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

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

Borettslaget

NEDRE MOLIA BORETTSLAG, Orgnr: 994 639 730

Forretningsfører: SELBU ØKONOMI & REGNSKAP AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må

boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 4144769.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 1 355 288,-

Driftskostnader kr. 557 206,-

Årsresultat kr. 240 202,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 42 735,- per 31.12.2024.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

En beboer kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes til styret.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for omregulering av Nedre Molia byggefelt, med PlanID 20070003 , vedtatt 25.06.2007, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2024 (26.06.2017) er avsatt til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 296428, tgl. 14.04.2008 - Best. om vann/kloakkledn.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 661865, tgl. 15.08.2008 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 120, tgl. 08.01.1974 - Rettighet
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 806, tgl. 17.02.1997 - Rettighet
LEIEAVTALE
Leietid 40 år Konsesjon gitt 030297
Fra dato 04/12/1996
Leie 4.237 pr. år
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom 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

Eiendomsmeulingsforetak 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 burettslag (borettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Marit Sissel Sletne Alsethaug.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Terrassevegen 301. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 50, bnr. 85, andelsnr. 11 i NEDRE MOLIA BORETTSLAG i Selbu. Andelsnummer: 11.

Vårt oppdragsnummer er 1250243.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,200 % 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: 2 990,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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: 09.07.2026

Tekniske dokumenter

Terrassevegen 301

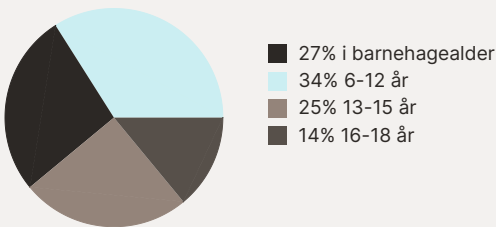
Offentlig transport

🚶 Garberg bru	5 min 🚶
Linje 430	0.4 km
✈ Trondheim Værnes	29 min 🚶

Skoler

Bell skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
234 elever, 18 klasser	5.1 km
Selbustrand skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
53 elever, 4 klasser	8.9 km
Selbu ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
135 elever, 12 klasser	5.2 km
Selbu videregående skole	7 min 🚶
150 elever	5.1 km
Ole Vig videregående skole	36 min 🚶
82 klasser	35.1 km

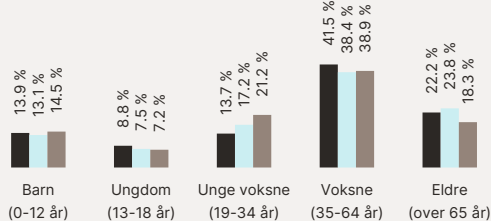
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ugland	388	176
Kommune: Selbu	4 090	2 196
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Innbygda barnehage (1-5 år)	13 min 🚶
30 barn	1.2 km
Tømra barnehage (0-5 år)	6 min 🚶
49 barn	5.3 km
Kvellohaugen barnehage (1-5 år)	9 min 🚶
102 barn	6.9 km

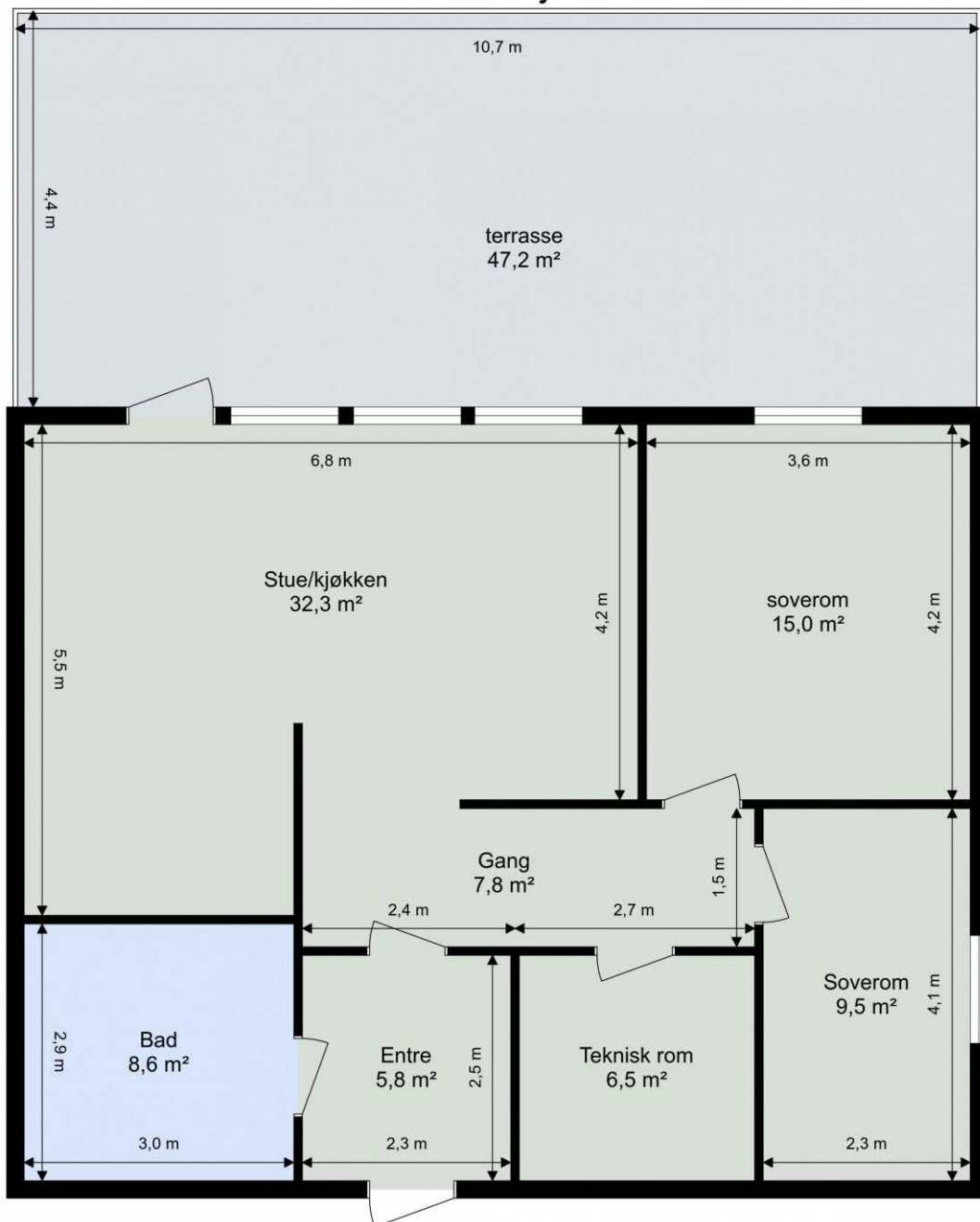
Dagligvare

Spar B. Langseth	5 min 🚶
Post i butikk	0.4 km

Sport

⚽ Molia aktivitetsanlegg	7 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Selbu Fleridrettshall	7 min 🚶
Aktivitetshall, friidrett	0.7 km

Terrassevegen 301 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

Terrassehus

Adresse

Terrassevegen 301

7580 SELBU

5032/50/0/85/11/0

Rapportdato

25.09.2025

TG 0  0

TG 1  3

TG 2  6

TG 3  0

TG IU  2

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Befaring utført den 24.09.2025 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen





Om rapporten

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

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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

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

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

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



Takstmannens integritet

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



Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0



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.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0



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.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0



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.

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

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0



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

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



Om boligen

Adresse: Terrassevegen 301 , 7580, SELBU

Matrikkel: 5032/50/0/85/11/0

Boligtype: Terrassehus

Byggeår: 2010

Tomt: 3 704.70 m²

Hjemmelshaver(e): Nedre Molia Borettslag, Marit Sissel Sletne Alsethaug

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Terrassehus, yttervegger i trekonstruksjon, saltak med betongstein

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

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

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0



Areal/oppmåling

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

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

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

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

3. Etasje			
BRA-i 89 m ²	BRA-e 29 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 47 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, bad, teknisk rom, 2 soverom, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Garasje og bod	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 118 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ingen hindringer ved oppmålingen.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0



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.

6

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Dør inn til et soverom kniper litt i øverkant. Dør inn til bad har en skade ved låsekasse. TG sette på bakgrunn av dette

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det er for lite fall til sluk. det er målt 10mm fall fra topp is ved dør til topp slukrist.

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

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Fall er ikke i henholdt til standard

Vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG settes på bakgrunn av valgte plater på vegg. Rommet er funksjonelt med dagens tilstand da det er mere som et teknisk rom med sluk i gulv.

VVS: Komfyrvakt ikke installert. Berederen er koblet med stikkontakt.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**2**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk:

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk:

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

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

Kommentar:

Denne er ikke fremlagt

Når ble egenerklæringen signert?

.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

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

Ja

Kommentar:

Rekkverk på verandaen har for lav høyde etter dagens krav

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, 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

Ytterdøren fra byggeår.

Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Dør inn til et soverom kniper litt i øverkant. Dør inn til bad har en skade ved låsekasse. TG sette på bakgrunn av dette

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det kan anbefales å justere dør inn til soverom samt å skifte dørblad til bad.

Levetid:

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

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

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, plater i himling

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Det er for lite fall til sluk. det er målt 10mm fall fra topp is ved dør til topp slukrist.

Levetid:

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

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Kommentar:

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

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Innredning med servant, Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Gulvmontert toalett

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

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

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv. Plater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

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

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Det måles 10mm fra dør til topp sluk

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. Fall er ikke i henholdt til standard

Levetid:

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



Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.



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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG settes på bakgrunn av valgte plater på vegg. Rommet er funksjonelt med dagens tilstand da det er mere som et teknisk rom med sluk i gulv.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

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

Sanitært utstyr og ventilasjon

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

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:

Vegghengt servant , Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

! Forventet levetid på varmtvannsbereider er 25 år.

! Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

! Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

Fuktsøk

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

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Her vurderes om det er støvskandens, 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

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

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?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Teknisk rom

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert (2009) og rommer (200) liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Komfyrvakt ikke installert. Berederen er koblet med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å koble berederen til direkte strøm

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

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

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereeder anbefales koblet direkte

TERRASSEVEGEN 301 - 5032/50/0/85/11/0

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

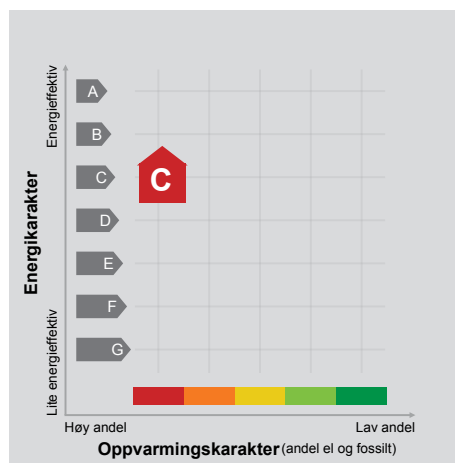
Er det etablert røykvarslere?

ja. sentral



ENERGIATTEST

Adresse	Terrassevegen 301
Postnummer	7580
Sted	SELBU
Kommunenavn	SELBU
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festennummer	
Bygningsnummer	300173708
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-173062
Dato	25.09.2025



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.	
1250243	
Selger 1 navn	
Marit Sissel Sletne Alsethaug	
Gateadresse	
Terrassevegen 301	
Poststed	Postnr
SELBU	7580
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Dokumentreferens: 1250243

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: MSSA

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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært 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, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumentreferens: 1250243

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

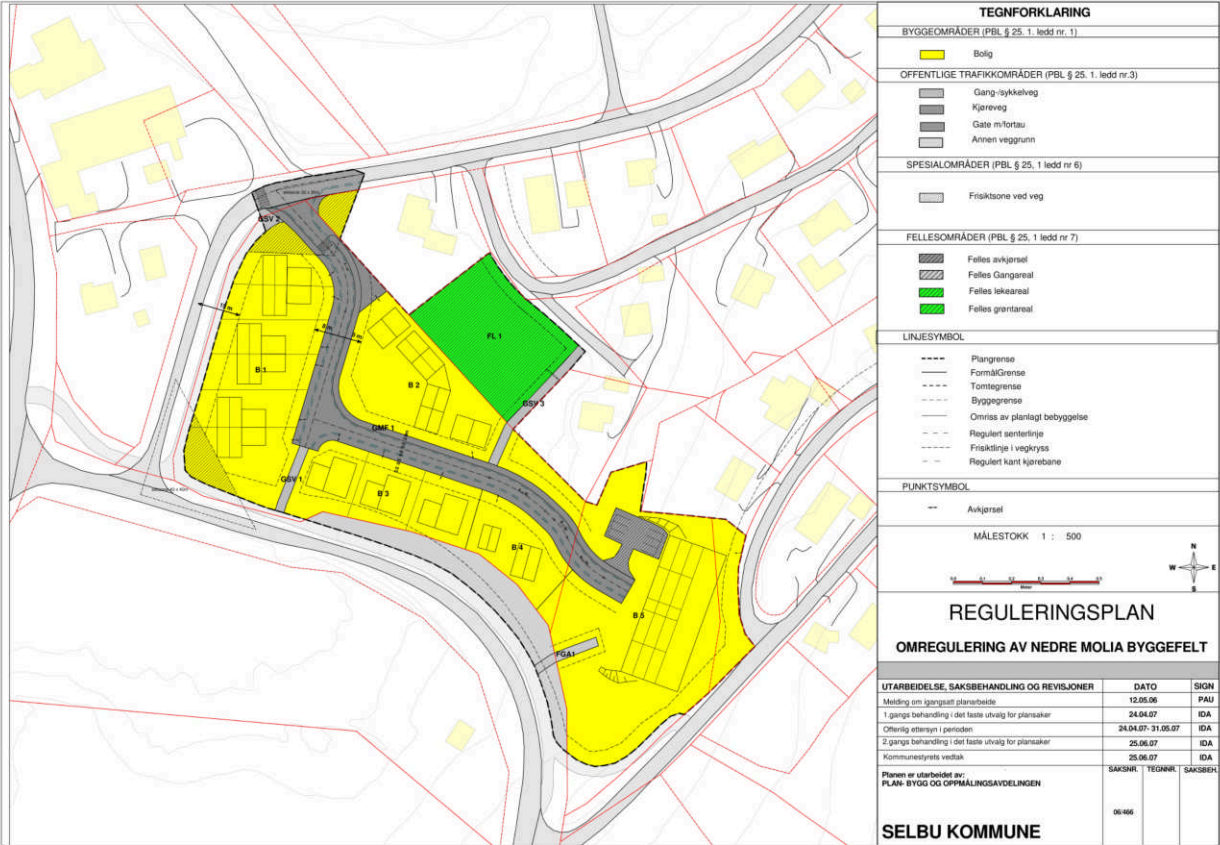
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Dokumentreferens: 1250243



**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR NEDRE MOLIA I SELBU KOMMUNE.
Godkjent 25.6.2007**

Disse bestemmelser gjelder innenfor det området som på plan er vist med reguleringsgrense.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av 6 tomannsboliger, tre 2-etasjes eneboliger, en enebolig samt terrassehus med 12 leiligheter og heis. I dette inngår atkomst og felles utearealer til alle boenheter og 2 tomannsboliger i to etg.

Området reguleres til følgende formål:

- I. BYGGEOMRÅDER** (pbl §25 1. ledd pkt 1) – område for boligbebyggelse
- II. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER** (pbl §25 1. ledd pkt 3) – kjørevege og gang- og sykkelveg
- III. SPESIALOMRÅDER** (pbl §25 1. ledd pkt 6) – frisiktssoner
- IV. FELLESOMRÅDER** (pbl §25 1.ledd pkt 1) – områder for parkering og lek
- V. FELLES REGULERINGSBESTEMMELSER** (pbl §26)

I. BYGGEOMRÅDER

Område for boligbebyggelse, generelle bestemmelser.

§ 1.

Bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer unntatt område B1 og B5. Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det bygges sokkeletasje som kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 2.

Bygningene skal ha saltak eller ensidig takfall. Takvinkelen skal være mellom 5 og 27 grader og bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 3.

For hver enkelt boenhet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil i tillegg. Garasjer og parkeringsplasser skal vises på situasjonskart som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4.

Garasjen skal ha saltak eller ensidig takfall og være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m². Garasjen kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Spesielt for boligområdene.

§ 5.

Område B1 - bebygges med tomannsboliger i en etasje med saltak med takvinkel som ikke overstiger 27 grader. Garasje skal bygges sammen med bolig. Mellom boenhetenes uteareal i vest tillates oppført gjerde /vegg i en høyde av maksimalt 2,1 meter i en lengde av maksimalt 3 meter. Mot adkomstvegen "Uglmoene" kan det anlegges en mindre voll for skjerming av innsyn til disse boligene. Gesimshøyde for boligene skal ikke overstige 7 meter målt fra tiliggende terrengs lavest punkt.

§ 6.

Område B2 - bebygges med tomannsboliger i to etasjer med saltak med takvinkel som ikke overstiger 27 grader. To dobbeltgarasjer oppføres for disse boligene. Mellom boenhetenes uteareal i vest tillates oppført gjerde/vegg i en høyde av maksimalt 2,1 meter i en lengde av maksimalt 3 meter. Gesimshøyde for boligene skal ikke overstige 9 meter målt fra tiliggende terrengs lavest punkt.

§ 7.

Område B3 - bebygges med tre eneboliger i to etasjer med ensidig takfall med takvinkel som ikke overstiger 20 grader.

Garasje bygges sammen med bolig og gir ekstra uteareal. Gesimshøyde for boligene skal ikke overstige 8 meter målt fra tilliggende terrengs lavest punkt.

§ 8.

Område B4 - bebygges med en frittstående enebolig med frittstående garasje.

Gesimshøyde for boligen skal ikke overstige 9 meter målt fra tilliggende terrengs lavest punkt.

§ 9.

Område B5 - bebygges med terrassehus med til sammen 12 leiligheter. Bygget skal ha garasje for hver boenhet i sokkel, samt heis. Det skal opparbeides gjesteparkeringsplasser for 1,5 bil pr. boenhet.

II. OFFENTLIG TRAFIKKAREAL

§ 10.

Områdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveger, gang- og sykkelveger samt andre trafikkarealer som er vist på plankartet.

Område for gangvei skal nyttes til gangvei og kan bare unntaksvis beferdes med motorkjøretøy over kortere strekninger.

III. SPESIALOMRÅDER

Spesialområder – frisiktsone

§ 11.

I område mellom frisiktslinje og veiformål skal det være uhindret sikt ned til 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

IV. FELLESOMRÅDER

Fellesområder – grøntareal og parkeringsplass

§ 12.

Felles avkjørsler skal være felles for de eiendommene som får avkjørsel fra dem. Avkjørslene er vist med piler på plankartet.

§ 13.

FL1 er eksisterende lekeplass som er tilgjengelig for alle beboere i området. Lekeplassen kan opparbeides med lekeapparat, benker og anna nødvendig utstyr.

V. FELLESBESTEMMELSER

§ 14.

All bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene som vist i plankartet. Høyeste tillatte utnytting er vist på plankartet.

§ 15.

Selbu kommune skal ved behandlingen av byggesøknader ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme rekke eller gruppe får en harmonisk utforming. I dette ligger også at tomtene bebygges i henhold til reguleringsbestemmelsene da plankart og bestemmelser er nøye avstemt.

§ 16.

Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker. Felles uteområder og trafikkareal skal utformes i henhold til generelle krav om ”universell utforming”. All virksomhet innen reguleringsområdet må ta hensyn til ”Forskrift om miljørettet helsevern”.

§ 17.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan være sjenerende for allmennheten. Beplantning med trær som kan bli høyere enn 4 m skal unngås med tanke på å sikre tilstrekkelig utsikt og lys. Sterkt allergifremkallende planter likeså. Gjerder og beplantning tillates i en høyde av maksimum 1,5 meter på tomtene med unntak som nevnt i § 5. Unntaksvis kan større trær tillates, men kun for å skjerme mot innsyn fra områder som ligger utenfor planens reguleringsgrense. Felles lekeområde kan ha større trær.

§ 18.

Utbygging av kommunalteknisk anlegg som veg, vann- og avløpsnett skal kun skje i henhold til godkjent teknisk plan før utbygging tar til.

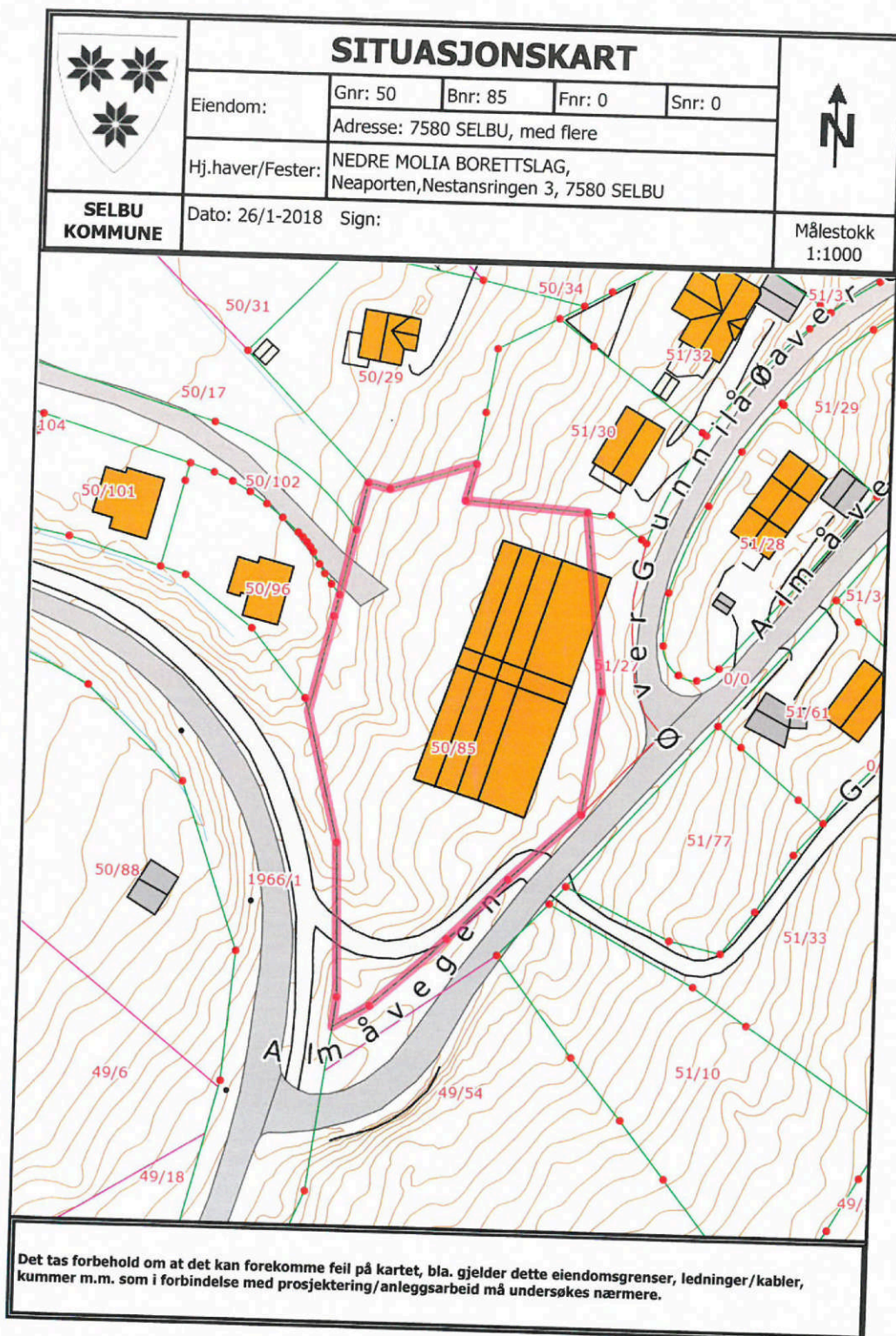
§ 19.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er trådt i kraft, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 20.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Egengodkjent av Selbu Kommunestyre den 25.6.2007.



<http://kart4.nois.no/varnes/Content/printDynaLeg.asp?Left=605297.5298814655&Bot...> 26.01.2018

Kommune	1664 Selbu kommune
---------	--------------------

MÅLEBREV

☐ med grensejustering

J.nr.	05/261
Målebrev nr.	2005-0007
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	50	85	
Bruksnavn / adresse			
Areal	4237.4	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	13.10.2004
Rekvirent	Odd Arve og Olav Kåre Fuglem
Bestyrer	Kjell Roar Solheim
Forretning	Den 13. oktober 2004 ble det holdt kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 50 bnr. 2, Uglsletten. Parsellen skal nyttes til utbyggingsformål.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Selbu	24.2.2005	Kjell Roar Solheim	SELBU KOMMUNE Plan og oppmålingsavdeling

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB
24 FEB. 2005
Selbu Kommune
Løpenr. Sign. KRS

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST 18. MARS 2005.
DAGBOKNR.: 1244
SER-TRENDSELAG TINGRETT

Påtegninger (rettelser o.l.)

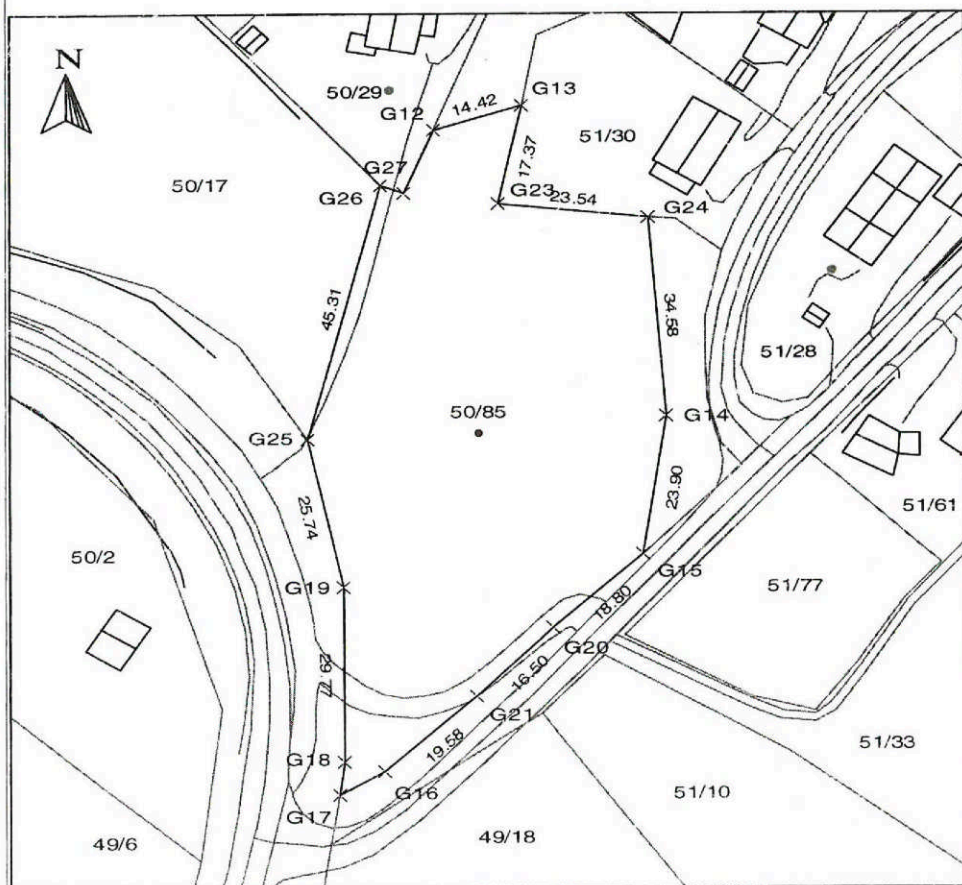
Registrert i DEK
Selbu kommune
Dato: 24/2/05 Sign.: JR

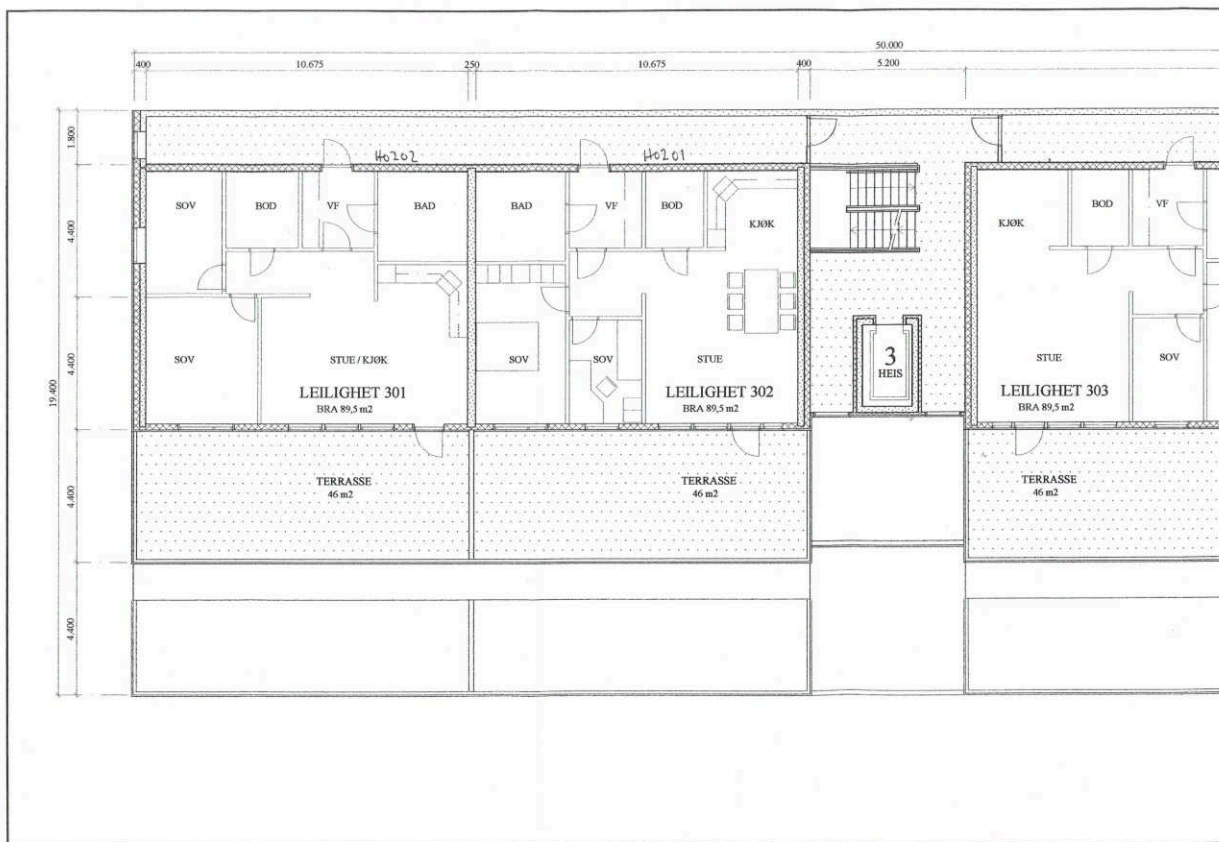
Gnr.	Bnr.	Festenr.
50	85	
Representasjonspunkt		
N 584805.1	Ø 19139.4	
Kartblad		X Landsnett
NGO III	CQ122-5-2	
Målestokk	Areal	
1 : 1000	4237.4	m ²

MÅLEBREVKART

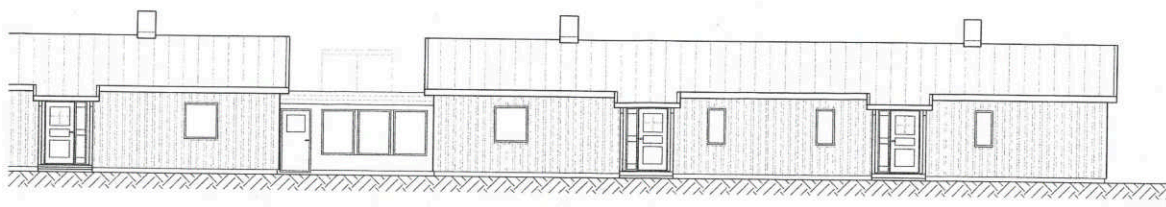
J.nr.
05/261
Målebrev nr.
2005-0007

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
G25	584804.07	19112.19	45.31		Umerket grensepunkt
G26	584847.86	19123.83	4.10		Off.godkj. grensemerke i jord
G27	584846.59	19127.73	11.84		Off.godkj. grensemerke i jord
G12	584857.49	19132.37	14.42		Umerket grensepunkt
G13	584861.62	19146.18	17.37		Umerket grensepunkt
G23	584844.67	19142.40	23.54		Off.godkj. grensemerke i jord
G24	584842.37	19165.83	34.58		Off.godkj. grensemerke i jord
G14	584807.90	19168.60	23.90		Umerket grensepunkt
G15	584784.30	19164.80	18.80		Umerket grensepunkt
G20	584771.83	19150.73	16.50		Umerket grensepunkt
G21	584760.34	19138.89	19.59		Umerket grensepunkt
G16	584747.50	19124.10	8.22		Umerket grensepunkt
G17	584743.46	19116.94	5.78		Umerket grensepunkt
G18	584749.17	19117.86	29.77		Umerket grensepunkt
G19	584778.94	19117.75	25.74		Umerket grensepunkt









09.04.08
L201

 Sivilingeniør PAUL MOE Tempev. 21, 7037 Trondheim Tlf 7393 1900 Faks 7393 8581	Tittelnavn: Byggmester Ingar Olsen AS Tittel: Terrassehus Adresse: Nedre Molla, 7580 Selbu	Dato: 07.08.07 Sign: P.M. Mål: 1:100 A3/4 Skala: 1:100 Arkiv: 524 - 19
	FASADE mot ØST	

FASADE mot ØST



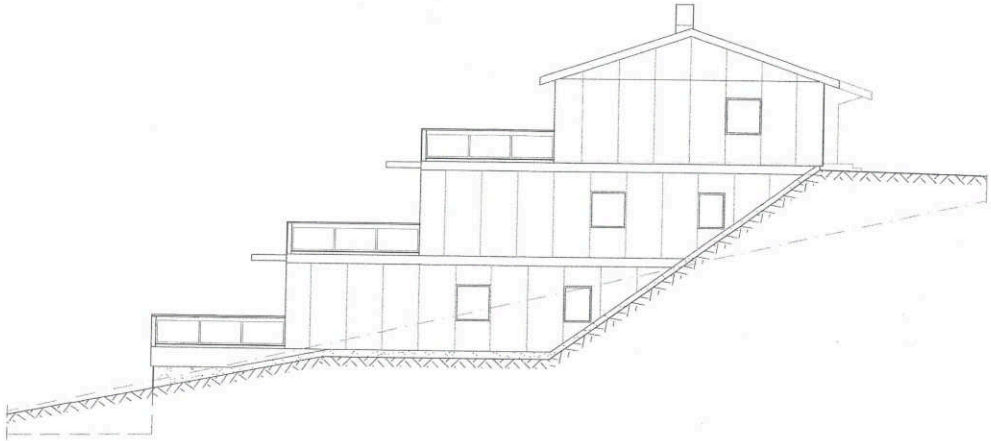


09.04.08
Seq

 Sivilingeniør PAUL MOE Tempestev. 21, 7037 Trondheim Tlf 7393 1800 Faks 7393 8861	Tilthakshaver: Byggmester Ingar Olsen AS Tilthak: Terrassehus Adresse: Nedre Molla, 7580 Selbu	Dato: 07.08.07 Sign: <i>P.M.</i> Mål: 1:100 Arkitekt
	FASADE mot VEST 524 - 18	

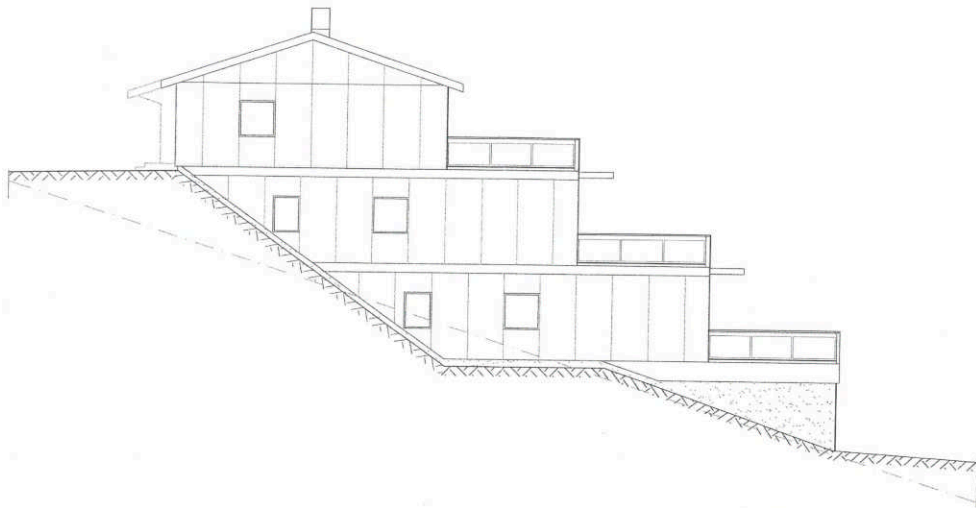


E-10



09.04.08
22.01

	Sivilingeniør	Tilaksnavn: Byggherren Ingar Olsen AS	Dato: 07.08.07
	PAUL MOE	Tittel: Terrassehus	Sign: PM
	Tempev. 21, 7037 Trondheim	Adresse: Nedre Mollia, 7580 Selbu	Skala: 1:100 / A3
	TF: 7365 1900 Faks: 7365 8501	FASADE mot SØR	524 - 20



09.04.08
Sen

	Sivilingeniør	Tiltakshaver: Byggmester Ingar Olsen AS	Dato: 07.08.07		
	PAUL MOE			Sign: <i>PM</i>	
	Temper, 21, 7037 Trondheim				Mål: 1:100 / A3
	Tlf 7393 1900				
Faks 7393 8581	524 - 21				
FASADE mot NORD					

Kommune  Selbu kommune 7580 Selbu	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2008/2528-11/050/085		Løpenr 565/2010	
	Eiendom/byggested , 7580 Selbu			
	Gnr 050	Bnr 085	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) Siv.ing. Paul Moe Tempeveien 21 7037 Trondheim	Tiltakshaver (navn og adresse) Gunnilåra Eiendom AS Øvre Gunnilåra 6 7581 SELBU
---	--

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

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Terrasshus med 12 leiligheter		
Vedtak fattet av Bygningssjefen	Vedtak dato 02.10.2008	Saksnr 2008/2528
Dato sluttkontroll 22.12.2009	Kontrollansvarlig Sivilingeniør Paul Moe	
Merknader Ferdigattest gjelder kun for Terrasshus med 12 leiligheter. Kontrollerklæringer vedr. Terrasshus, er innlevert fra alle ansvarlig utførende. Midlertidig brukstillatelse for 8 leiligheter ble gitt den 14.10.2009, under forutsetning av at veg/vann/avløp er utført ihht. gitt tillatelse for veg/vann/avløp. <i>Før ferdigattest kan gis for veg/vann/avløp, må dokumentasjon for at dette er utført ihht. vilkår i sak 2009/1267 være innlevert og godkjent av Teknisk. Tiltakshaver har alt ansvar for veg/vann/avløp inntil dette er godkjent av kommunen i sak 2009/1267.</i>		

Underskrift		
Sted Selbu	Dato 18.01.2010	Stempel/underskrift Saksbehandler: Joar Steinar Uthus

Kopi til
Kopi til: Ing. Ole Gullichsen Rødbergveien 17 7580 SELBU Åge Helander

Husordensregler for Nedre Molia Borettslag (Forslag)

Husordensreglene er vedtatt på Generalforsamlingen i Nedre Molia borettslag den --. --l 200-. Hver enkelt borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Husordensreglene er ment å skulle sikre alle ro, orden og hygge i hjemmet og i nærmiljøet. Styret oppfordrer beboerne til å opptre hensynsfullt. Om alle tar nødvendig hensyn, er sannsynligheten for at problemer oppstår, mye mindre.

Alminnelige ordensregler

Ytterdører skal holdes lukket og låst. Mellomdører skal være lukket, men ikke låst. Røyking og bruk av åpen ild i trapperom og ganger er ikke tillatt av hensyn til brannfaren. Tenn ikke mer lys enn nødvendig, og slå av lyset i fellesrom etter bruk. Trapperom og ganger skal ikke benyttes til hensetting av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting. Terrasseen må ikke benyttes til sjenanse for naboene.

Borettslaver kan ikke sette opp skilt eller private antenner på borettslagets område. Borettslaver må sørge for at det er korrekt navneskilt på ringeklokke ute, på postkasse og leilighetsdør. Markisers mønster og farger skal være i overensstemmelse med det som er bestemt for borettslaget. Engangsgriller tillates ikke brukt på borettslagets eiendom.

Vern om uteområdene

Borettslaver plikter å ta vare på beplantning og grøntområder på borettslagets område, dessuten påse at barn ferdes slik at de ikke volder skade på vår felles eiendom.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter bestemte regler og kontrakt med styret i borettslaget, fattet i generalforsamlingen --.--.--.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600. Banking, boring og annen støy er ikke tillatt fra kl. 2100 til kl. 0700, og er heller ikke tillatt på søn- og helligdager, gjeldende fra kl. 1800 dagen før nevnte dager. Ved festlige lag plikter man å varsle naboene tidligst mulig. Ta hensyn til dine naboer.

Søppel og renhold

Alt søppel pakkes forsvarlig inn før det kastes. Det er strengt forbudt å kaste ildsfarlige eller varme ting i søplet. Oljerester, maling, batterier lysstoffrør, glass og lignende skal deponeres i en «miljøstasjon». Borettslaver er ansvarlig for at garasje rene og fri for søppel og skrot.

Lufting

Leiligheten luftes best med korte perioder gjennomtrekk. Ventilene må ikke tildekkes og bør stå åpne. Alle rom må holdes såpass oppvarmet i vinterhalvåret at ikke vannet i ledningene fryser. Vinduene i trapperom skal som regel være lukket, og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

Våtrom, kraner og ledninger

Alle ledninger, kraner og innretninger koblet til disse er borettslavers ansvar fra egen stoppekran og videre inn i leiligheten. Skjulte avløp (innstøpt i gulv eller vegg) er borettslaget ansvarlig for. Den enkelte plikter likevel å være varsom med hva som tømmes i utløp fra leiligheten. Sluk og avløp skal beboer sørge for er rengjort til enhver tid. Enhver forandring av badetrom må utføres av godkjente håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter. Borettslaver er ansvarlig for alle skader som måtte oppstå i forbindelse med oppussing av våtrom i egen leilighet eller tilstøtende leiligheter. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Oppstår det en vannlekkasje eller annen skade skal man styreleder.

Skadedyrkontroll

Borettslaver må straks melde fra hvis det oppdages skadedyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Styret har anledning til uhindret å foreta inspeksjon i leilighetene for å konstatere om det finnes veggdyr eller annet utøy. De som er ansvarlig for utøyet kan bli økonomisk ansvarlig for fjerning av det. Dette gjelder også om skadedyrene har spredd seg til andre deler av borettslaget.

Framleie

Framleie må godkjennes av styret. Framleier må ikke flytte inn før godkjenning foreligger. Ulovlig framleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet. Framleieren plikter å videreformidle rundskriv eller andre meldinger fra styret i borettslaget til borettslaver. Borettslaver plikter å informere framleieren om husordensreglene ved innflytting, og er ansvarlig for alle skader og ulemper borettslaget eller andre borettslaver får av hans framleiere.

Mulige meldinger fra styret til borettsshaverne ved rundskriv etter oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene, som er en del av leiekontrakten. Alle henvendelser angående praktisering av husordensreglene rettes skriftlig til styret.

Husordensreglene er vedtatt på generalforsamlingen i Nedre Molia borettslag den --,--,----.

Sist oppdatert: --,--,----

VEDTEKTER

For Nedre Molia Borettslag, org.nr. 994639730,

vedtatt på ordinær generalforsamling 23.09.09

1-1 Formål

Nedre Molia Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Selbu kommune og har forretningskontor i Selbu kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000.-.
- (2) Andelseier kan være aksjeselskap eller enkeltpersoner. Ingen kan eie mer enn en andel. Dog skal utbygger uten å være andelseier i boligbyggelaget, eie usolgte andeler i borettslaget.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameierandel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Den med lengst ansiennitet i borettslaget har fortrinnsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen

annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4- 1 5 første ledd.

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4 - 2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret, overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke

sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.6-3

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, Skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds- plikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5- 1 8.

5-3 Hvis laget har eget garasjeanlegg — vedlikehold og fellesutgifter

- (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

6~ Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første 1. ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 1 3.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:
 1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andrerettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

- (1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
- (2) Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte

stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller som fullmektig delta i en avstemning på eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Dato fra-til: -

Regnskapsår 2024

Periode 01 - 01

Resultatregnskap

for

Nedre Molia Borettslag

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3600	Leieinntekt fast eiendom	1 348 888,00 cr	1 245 108,00 cr		1 348 888,00 cr	1 245 108,00 cr	
3900	Salg av filter	6 400,00 cr	6 080,00 cr		6 400,00 cr	6 080,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	1 355 288,00 cr	1 251 188,00 cr	0	1 355 288,00 cr	1 251 188,00 cr	0
	Lønnskostnad						
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	3 000,00	3 000,00		3 000,00	3 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	318,00	318,00		318,00	318,00	
	Lønnskostnad	3 318,00	3 318,00	0	3 318,00	3 318,00	0
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	213 122,40	199 585,55		213 122,40	199 585,55	
6340	Lys, varme	23 257,45	22 218,40		23 257,45	22 218,40	
6360	Renhold	49 636,57	50 278,66		49 636,57	50 278,66	
6390	Brøyting - strøing	18 375,00	16 100,00		18 375,00	16 100,00	
6600	Diverse vedlikehold	2 507,05	12 443,07		2 507,05	12 443,07	
6620	Service og kontroll heis	49 214,56	45 389,70		49 214,56	45 389,70	
6661	Filter	10 940,00			10 940,00		
6662	Altibox	86 406,00	86 916,96		86 406,00	86 916,96	
6701	Revisjonshonorar	8 125,00	8 125,00		8 125,00	8 125,00	
6705	Regnskapshonorar	28 199,00	24 601,00		28 199,00	24 601,00	
6860	Møte- og admin.utgifter	900,00	3 405,81		900,00	3 405,81	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	490 683,03	469 064,15	0	490 683,03	469 064,15	0
	Annen driftskostnad						
7410	Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130,00			2 130,00		
7430	Gave, ikke fradragsberettiget	1 310,00	300,00		1 310,00	300,00	
7500	Forsikringspremie	55 929,00	47 890,00		55 929,00	47 890,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming	0,53			0,53		
7770	Bank- og kortgebyr	3 835,50	3 787,50		3 835,50	3 787,50	
	Annen driftskostnad	63 205,03	51 977,50	0	63 205,03	51 977,50	0
	Driftskostnader	557 206,06	524 359,65	0	557 206,06	524 359,65	0
8151	Rentekostnad banklån	557 880,00	532 001,62		557 880,00	532 001,62	
	Årsresultat	240 201,94 cr	194 826,73 cr	0	240 201,94 cr	194 826,73 cr	0
8800	Årsresultat	240 201,94	194 826,73		240 201,94	194 826,73	

19151si

smede

Nedre Molia Borettslag (163)

25.09.25 09:04

Dato fra-til: -
Regnskapsår: 2024
Periode: 01 - 01

Balanse
for
Nedre Molia Borettslag

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
EIEDELER							
1100	Bygninger	25 480 000,00	25 480 000,00		25 480 000,00	25 480 000,00	
1120	Bygningsmessige anlegg	54 943,47	54 943,47		54 943,47	54 943,47	
1125	Asfaltering	192 482,50	192 482,50		192 482,50	192 482,50	
1500	Kundefordringer	0,00	0,00		0,00	0,00	
1920	Selbu Sp.b. 4285.15.54836	56 334,19	54 564,42		56 334,19	54 564,42	
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	1 020,00			1 020,00		
	Eiendeler	25 784 780,16	25 781 990,39	0	25 784 780,16	25 781 990,39	0
EGENKAPITAL OG GJELD							
2030	Andelsinnskudd	60 000,00 cr	60 000,00 cr		60 000,00 cr	60 000,00 cr	
2050	Annen egenkapital	4 157 940,89 cr	3 917 738,95 cr		4 157 940,89 cr	3 917 738,95 cr	
2240	Eika Boligkreditt	8 872 238,00 cr	9 117 196,00 cr		8 872 238,00 cr	9 117 196,00 cr	
2260	Borettsinnskudd	12 680 000,00 cr	12 680 000,00 cr		12 680 000,00 cr	12 680 000,00 cr	
2380	Kassekreditt	0,00	0,00		0,00	0,00	
2400	Leverandørgjeld	0,00	3 846,00 cr		0,00	3 846,00 cr	
2600	Forskuddstrekk	1 020,00 cr	0,00		1 020,00 cr	0,00	
2770	Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	318,00 cr	0,00		318,00 cr	0,00	
2930	Skyldig lønn	0,00	0,00		0,00	0,00	
2950	Påløpt rente	1 109,12			1 109,12		
2990	Annen kortsiktig gjeld	14 372,39 cr	3 209,44 cr		14 372,39 cr	3 209,44 cr	
	Egenkapital og gjeld	25 784 780,16 cr	25 781 990,39 cr	0	25 784 780,16 cr	25 781 990,39 cr	0

Nedre Molia Borettslag - Noter til regnskapet 2024

Note 1- Regnskapsprinsipper.

Generelt

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter regnskapsføres etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer som skal tilbakebetales innen et år fra etableringstidspunktet, er klassifisert som omløpsmidler.

Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kostpris etter fradrag for avskrivninger.

Fordringer

Andre fordringer er oppført til pålydende.

Note 2 – Lønnskostnader og styregodtgjørelse

	2024	2023
Lønn	0	0
Styregodtgjørelse	3 000	3 000
Arbeidsgiveravgift	318	318
Sum	3 318	3 318

Obligatorisk tjenestepensjon

Det er ikke utbetalt lønn i 2024, og kravet til obligatorisk tjenestepensjon er ikke til stede.

Revisor

Det er i 2024 kostnadsført kr 8 125,- (inkl. mva) for ordinær revisjon . Utgifter til forretningsfører er kostnadsført med 28 199,- (inkl.mva)

Note 3 - Annen driftskostnad

Kommunale avg.	213 122
Elektrisitet	23 257
Renhold	49 637
Brøyting/strøing	18 375
Utstyr og vedlikehold	2 507
Service heis og heistelefon	49 215
Regnskaps- og revisjonshonorar	36 324
Filter	10 940
Altibox	86 406
Gave	1 310
Kontingent	2 130
Møte- og adm.utgifter	900
Forsikring	55 929
Gebyrer og div. kostnader	3 836
Sum	553 888

Note - 4 Varige driftsmidler

	Fast eiendom	Byggningsm. Anlegg	Asfaltering	SUM
Anskaffelseskost 31.12.24	25 480 000	54 943	192 483	25 727 426
Tilgang i året				
Avgang i året				
Anskaffelseskost 31.12.24	25 480 000	54 943	192 483	25 727 426
Balanseført verdi anl.midler pr 31.12.24				25 727 426
Årets avskrivninger: 0				

Note 5- Bankinnskudd

Selskapets bankinnskudd er på kr 56 334,- og kr 1020,- på skattetrekkskonto.

Note 6 - Andelskapital

Det er 12 andeler à kr 5 000,- i borettslaget. Det er innbetalt totalt kr 60 000,-.

Note 7 - Egenkapital

	<i>Andelskapital</i>	<i>Annen egenkap.</i>	<i>Sum</i>
Egenkapital pr. 1/1-24	kr 60 000,00	kr 3 917 738,95	kr 3 977 738,95
Overført fra årets overskudd		kr 240 201,94	kr 240 201,94
Egenkapital: pr 31/12-24	kr 60 000,00	kr 4 157 940,89	kr 4 217 940,89

Note 8 - Pantestillelser

Verdien av bygninger og tomt	Pålydende pantestillelser	Restgjeld pr 31.12
25 534 943	16 662 705	8 872 238

Lånegiver	Gjeld 01.01.24	Årets avdrag	Gjeld pr 31.12
Eika Boligkreditt	9 117 196	244 958	8 872 238

Lånet i Eika Boligkreditt er tatt opp i 2013. Det er et annuitetslån med flytende rente, og med fast løpetid.

Rentesats: 6,95% Effektiv rente: 7,18%

Det er innskutt et borettsinnskudd på til sammen kr 12 680 000,-

Note 9 - Fordeling av gjeld på andelseiere 2024

Leilighet	Andelseier	Andel fellesgjeld
1	Berit Langseth	696 382
2	Nelly Avelsgård	678 992
3	Marit Garberg Gunnar Garberg	800 986
4	Magnus Myklebust Mari-Anne Myklebust	783 418
5	B. Langseth AS	783 419
6	Anne Stokke	696 382
7	Ann M Moen Rolseth	793 888
8	Sverre G.Balstad Anne Lise Balstad	748 640
9	Kari P. Uglem Per Magne	731 250
10	Karin Isachsen Anders Lund	731 250
11	Lene Gylland	748 639
12	John Olav Fuglem	678 992
SUM		8 872 238

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01	47 509	92 761
+ Årets overskudd	240 202	194 827
- betalte avdrag	-244 958	-240 079
Disponible midler pr 31.12	42 753	47 509

NEDRE MOLIA BORETTSLAG
NESTANSRINGEN 3, NEAPORTEN
7580 SELBU

Oslo, 22.09.2025

RENTEENDRING

Som en følge av utviklingen i rentemarkedet, har vi gleden av å meddele at renten på ditt lån nr. 152080066 blir nedjustert med -0.25 %.

For deg betyr dette:

Med virkning fra 25.11.2025 vil dette varslet innebære at rentesatsen endres fra 5,95 % til 5,70 %.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,86 %.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

En endring av renter, omkostninger og gebyrer skal etter finansavtaleloven fremmes som et forslag til deg, som du kan godta eller avslå. Du godtar renteendringen ved å forholde deg passiv og ikke gjøre noe.

Du kan når som helst innfri lånet eller foreta en ekstraordinær nedbetaling uten ekstra omkostninger.

Varsel om betinget oppsigelse:

Banken har rett til å si opp kredittavtalen dersom du ikke godtar en saklig begrunnet renteendring.

Godtar du ikke renteendringen må du varsle banken innen dato for renteendring. Kredittavtalen vil da anses oppsagt fra bankens side. Oppsigelsesfristen er 2 måneder og løper fra datoen for dette varselet. Oppsigelsesadgangen følger av kredittavtalen og/eller finansavtaleloven § 5-14. For kredittavtaler inngått før 1. juli 2023 følger oppsigelsesadgangen dessuten av overgangsregler i forskrift nr. 1675 2022.

Beløp som skal innfris ved dato for renteendring, er restsaldo med avtalte innbetalinger de neste to måneder samt påløpte renter fra terminbetaling til dato for renteendring.

Oppsigelse innebærer at du må innfri hele lånet, inkludert rente, innen dato for renteendring. Betaler du senere enn dette må du også betale forsinkelsesrente. I verste fall kan manglende betaling etter oppsigelsen føre til tvangsinn drivelse av beløpet, herunder salg av pantet.

Dersom du ønsker å klage kan du sende oss en skriftlig henvendelse per post. Etter at vi har vurdert saken, kan du eventuelt også klage til Finansklagenemnda.

Dersom du har spørsmål, anbefaler vi at du kontakter Selbu Sparebank på tlf. 73810000.

Med vennlig hilsen
Selbu Sparebank
for Eika Boligkreditt AS

Lokal representant:

 **SELBU SPAREBANK**

Eika Boligkreditt AS
Org.nr: MVA 885 621 252

Gjelbakken 3
7580 Selbu
Telefon: 73810000
E-post: post@selbusparebank.no

Nedbetalingsplan

Dato		Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
01.11.2025	Terminbeløp	65 778	42 915	22 803	60	8 632 238
01.12.2025	Terminbeløp	66 015	42 442	23 513	60	8 608 725
2025	Arssum	131 793	85 356	46 317	120	8 608 725
2026	Arssum	774 917	483 172	291 024	720	8 317 701
2027	Arssum	774 917	466 144	308 053	720	8 009 647
2028	Arssum	774 917	448 119	326 078	720	7 683 569
2029	Arssum	774 917	429 039	345 158	720	7 338 411
2030	Arssum	774 917	408 843	365 354	720	6 973 057
2031	Arssum	774 917	387 465	386 732	720	6 586 325
2032	Arssum	774 917	364 836	409 361	720	6 176 964
2033	Arssum	774 917	340 883	433 314	720	5 743 650
2034	Arssum	774 917	315 528	458 668	720	5 284 981
2035	Arssum	774 917	288 690	485 507	720	4 799 475
2036	Arssum	774 917	260 282	513 915	720	4 285 560
2037	Arssum	774 917	230 211	543 986	720	3 741 574
2038	Arssum	774 917	198 381	575 816	720	3 165 758
2039	Arssum	774 917	164 688	609 508	720	2 556 250
2040	Arssum	774 917	129 024	645 173	720	1 911 077
2041	Arssum	774 917	91 273	682 924	720	1 228 154
2042	Arssum	774 917	51 313	722 883	720	505 270
2043	Arssum	516 610	10 860	505 270	480	0
	TotalSum	13 821 989	5 154 107	8 655 042	12 840	0

**Leiekontrakt
for
tomt til idrettsplass**

**Eier: Bjarne O. Fuglem
Leietaker: Selbu Idrettslag**



1. Arealets grenser og størrelse fremgår av kart ved overutskiftning av 13/7-49 til 5.894,3m², og er parsell av gnr. 50 bnr. 2.

2. Arealet skal av leieren brukes til idrettslige formål, og denne kan ikke uten eierens samtykke overdra sine rettigheter etter denne kontrakt, eller framleie av tomten helt eller delvis. Avtale mellom leieren, Selbu Ballklubb og Selbu kommune v/Innbygda skole er unntatt.

3. Ved leiekontraktens opphør tilbakeleveres arealet i ryddet stand.

4. Denne kontrakt er en fornyelse av tidligere kontrakt. Leietid er 40 år og med rett til fornyelse.

5. Årlig leie er pr. d. d. kr. 4.237, firetusentohundreogtrettisju, som skal betales forskuddsvis ukrevd. Leien indeksreguleres hvert 10. år, første gang i 1999. J.fr. indeksregulering av 13/9-89.

6. Hvis leieren overtrer noen bestemmelse i denne kontrakt, kan eieren uten forutgående oppsigelse straks forlange arealet ryddet, eller la det ryddes for eierens regning.



Doknr: 806 Tinglyst: 17.02.1997 Emb. 066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettt kopi bekrefte

Selbu den 4/12-96

Bjarne O. Fuglem
Eier

Selbu den 4/12-96

Bjarte Sundal
Leier



Returneres til

Skjøte ¹⁾

Selbu kommune
Gjelbakken 15
7580 Selbu org.nr.: 971197609

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)		Gnr	Bnr	Festn	Seksjonsnr	Ideell andel
Kommunenr	Kommunenavn					
1664	Selbu	50	85			1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja				
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig- eiendom ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Rekkehus/ kjede ☒ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	63.561,00	☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
971197609	Selbu kommune	1/1
		
Doknr: 296428 Tinglyst: 14.04.2008		
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 4)	Navn	Fest bosett i Norge	Ideell andel
992515031	Gunnilåra Eiendom AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
1. Selbu kommune har rett til å legge og ha liggende vann- og avløpsledninger og kummer på gnr. 50 bnr. 85. Selbu kommune har rett til inspeksjon av anlegget samt foreta nødvendige reparasjoner og vedlikeholdsarbeider. 2. Parsellen overdras fri for pengeheftelser

Dato	Kjøpers underskrift	Selbues underskrift
14-08		

Nr 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes

m. f. Schim



SELBU KOMMUNE

Statens Kartverk

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjosloven § 22 tredje ledd.

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utstede

SELBU KOMMUNE

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inga Balstad

ordfører

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

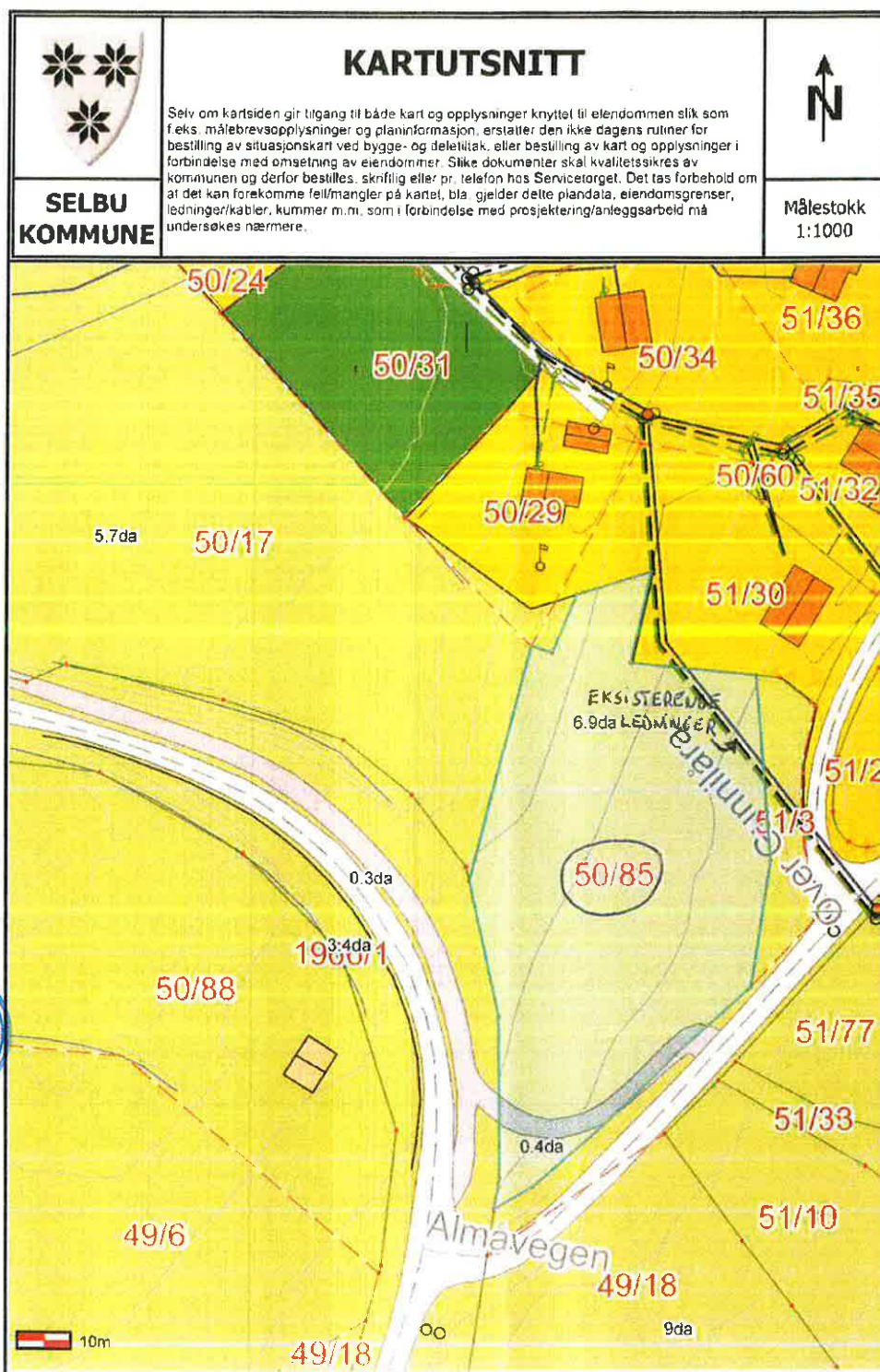
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato

Kjøpers underskrift

Utstede





Kommune	1664	Selbu kommune
Adresse 7580 Selbu Organisasjonsnr. 971197609		

MALEBREV

☒ med grensejustering

J.nr.	2008/1851
Målebrev nr.	2008-0026
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	50	29	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	1624,8	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd
 Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.04.2008
Rekvirent	Selbu kommune Gunnilåra Eiendom AS
Bestyrer	Kjell Roar Solheim
Forretning	Den 30. april 2008 ble holdt kart- og delingsforretning over et tilleggsareal fra gnr. 50 bnr. 31 og gnr. 50 bnr. 85 til gnr. 50 bnr. 29. Det ble overført 332 m ² fra gnr. 50 bnr. 31 og 186 m ² fra gnr. 50 bnr. 85 til gnr. 50 bnr. 29. Parsellen blir nyttet til boligformål.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Selbu	25.06.2008	Kjell Roar Solheim	SELBU KOMMUNE Plan og oppmålingsavdeling

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB 26 JUN 2008 Selbu Kommune Løpenr.: Sign.: <i>KRS</i>

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
 Doknr: 661865 Tinglyst: 15.08.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Rett kopi bekreftes

KRS

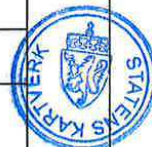


GEMIN

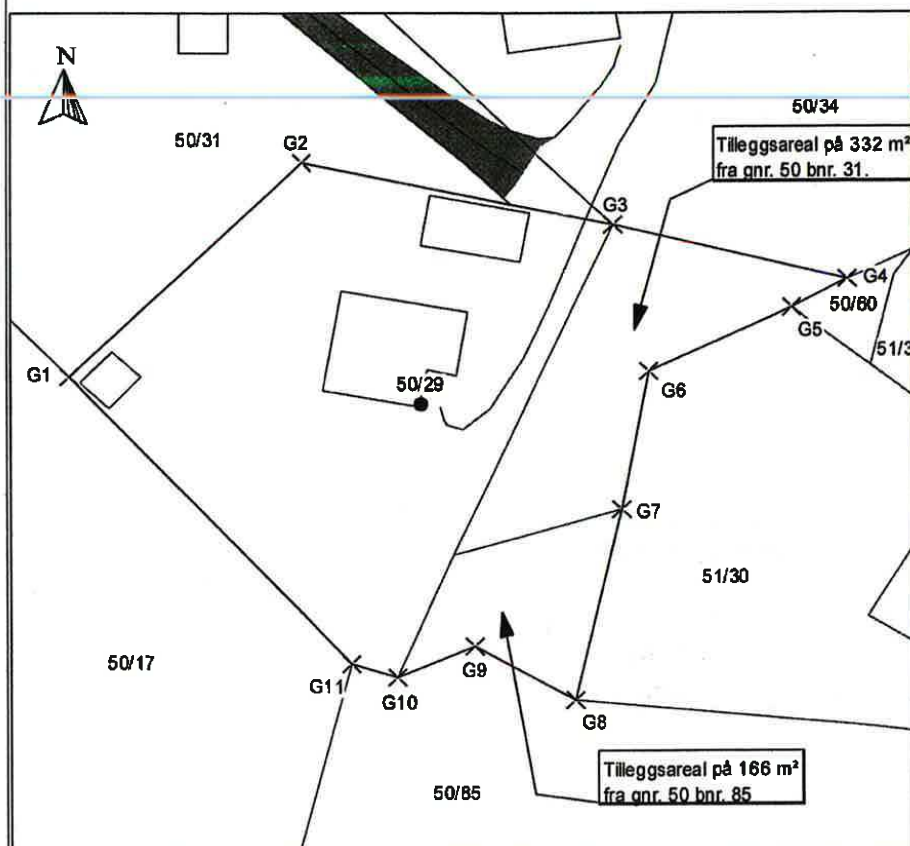
Gnr.	Bnr.	Festenr.
50	29	
Representasjonspunkt		
N 584871,0 Ø 19129,7		
Kartblad	X Landsnett	
NGO III	CQ122-5-2	
Målestokk:	Areal	
1 : 500	1624,8 m ²	

MÅLEBREVKART

J.nr.
2008/1851
Målebrev nr.
2008-0026



Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
G1	584873,45	19100,39	27,21		Off.godkj. grensemerke i jord
G2	584892,61	19119,71	26,44		Off.godkj. grensemerke i jord
G3	584887,07	19145,56	20,18		Off.godkj. grensemerke i jord
G4	584882,09	19185,12	5,31		Off.godkj. grensemerke i jord
G5	584879,69	19180,38	13,21		Off.godkj. grensemerke i jord
G6	584873,91	19148,51	12,51		Off.godkj. grensemerke i jord
G7	584881,62	19146,19	17,37		Off.godkj. grensemerke i jord
G8	584844,67	19142,41	8,56		Off.godkj. grensemerke i jord
G9	584849,44	19134,12	7,00		Off.godkj. grensemerke i jord
G10	584846,58	19127,74	4,11		Off.godkj. grensemerke i jord
G11	584847,86	19123,83	34,70		Off.godkj. grensemerke i jord



8/1

DAGBOK NR. 120 / 1974
MIDT-TRØNDELAG SORENSKRIVEREMBETEGRUNNEIERERKLÆRING.

Undertegnede Bjarne Fuglestad
som eier av eiendommen Hølestrøketten gar. S. 2. bnr 2...

i Selbu, bekrefter herved at Dragsjø Vasslag A/L har rett til å legge vannledning over min eiendom slik som påvist etter de foreliggende planer, og at laget, å lenge det måtte ønske, skal være berettiget til å la ledningen ligge.

I den anledning tilstås Dragsjø Vasslag A/L som ledningens eier disse rettigheter:

- Å foreta nedlegging og senere om nødvendig å utføre reparasjoner og tilsyn.
- Nødvendig adkomst for transport av materialer og redskaper under såvel legging som senere vedlikehold og tilsyn.

Eiendommens eier tilstår Dragsjø Vasslag A/L de foran nevnte rettigheter på betingelse av at dette vedtar følgende vilkår:

- Vasslaget yter eiendommens eier erstatning for den skade som vannanlegg og senere vedlikehold volder, herunder også dreneringsgrofter og lignende. Erstatningen fastsettes ved skjønn, hvis minnelig overenskomst ikke oppnås. Skjønnnet avholdes så snart vedkommende arbeide er ferdig. Erstatningen forfaller til betaling så snart arbeidet er utført.
- Utgiftene i forbindelse med tinglysingen av dette dokument er grunneieren uvedkommende.
- Hvor skjønn blir nødvendig foretas dette av 3 innenbygdsboende, hvorav vasslaget oppnevner en, grunneieren den annen og oppmannen oppnevnes av lensmannen i Selbu. Har grunneieren ikke oppnevnt sin mann innen 8 dager etter mottatt varsel, kan også denne oppnevnes av lensmannen. Skjønnets avgjørelse er upåankelig.
- Hver av partene skal ha en original av erklæringen.

Selbu, den 9/9 - 1973

Bjarne Fuglestad
grunneier.

De vilkår som er angitt i erklæringens punkt 1, 2, 3 og 4 vedtas herved.

Dragsjø Vasslag A/L

Selbu, den 9/9 - 1973

Grunneieren har underskrevet i vårt nærver og er over 20 år:

Navn	Alder	Adresse
<u>Ingeborg Fuglestad</u>	<u>54 år</u>	<u>Selbu</u>
<u>Olav B. Fuglestad</u>	<u>60 år</u>	<u>Selbu</u>

Styremedlem i Dragsjø Vasslag A/L

MOTTATT
- 8 JAN 1974
MIDT-TRØNDELAG
SORENSKRIVEREMBETE

Rett kopi bekrefte



Nær. dok. er etterstemplat mot dobbelt
gebyr kr. 10 i h.t. lov av 6. aug. 1967
§ 2, jfr. lov av 11. april 1985 § 3a.
Midt-Trøndelag sorensskriverembete

KJØPEKONTRAKT



Undertegnede Selbu kommune v/Ordfører og Bjarne Fuglem, eier av eiendommen Uglsletten gnr. 50, bnr. 2 i Selbu, har idag inngått følgende avtale:

1. Bjarne Fuglem avstår til Selbu kommune ca 1500 m² av eiendommen Uglsletten gnr. 50, bnr. 2 til gangveg og busslomme.

Det areal som avståes, ligger i søndre og østre del av parsell vest for riksveg 705.

2. Kjøpesummen fastsettes til kr. 15,00 pr. m² både for udyrket og dyrket mark. I prisen inngår også ulempeserstatning som følge av gangvegstraseen. Kjøpesummen utbetales kontant så snart denne kjøpekontrakt er undertegnet av begge parter. Endelig oppgjør foretaes etter oppmåling av medgått areal.

I tillegg forplikter kommunen seg til å flytte eksisterende gjerde ved idrettsplassen til vest for gangvegen.

3. Arealet overdras fri for pengeheftelser.
4. Selgeren gir Selbu kommune fullmakt til å rekvirere oppmåling av arealet.
5. Alle omkostninger med eiendomsoverdragelsen dekkes av kjøperen.
6. Eventuelle tvister som måtte oppstå mellom partene om forståelsen av denne kjøpekontrakten avgjøres med bindende virkning av et utvalg på 3 personer. Lensmannen i Selbu er formann i utvalget og kjøper og selger oppnevner hver sin representant.

Selbu, den 1/9 - 1995

Bjarne Fuglem

Selger

Torbjørn Olsen

Kjøper



Doknr: 4282 Tinglyst: 30.08.1996 Emb. 066
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



SELBU KOMMUNE
Ordfører

Rett kopi bekreftes

m. Asheim



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.

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: 1250243

Adresse: Terrassevegen 301, 7580 Selbu

Betegnelse: Gnr. 50, Bnr. 85, andelsnr. 11 i NEDRE MOLIA BORETTSLAG, 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 09.07.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

