

# Solemsåsen

Selbustrand



Prisantydning: kr 350.000 + omkostninger

For informasjon, kontakt Morten Wexels Riser, tel: 98039403.

Eiendommen er på 4,4 mål og ligger helt usjenert til i et sydvendt skrånende terreng med fantastisk utsikt over Selbusjøen. Det går en traktorvei opp til eiendommen.

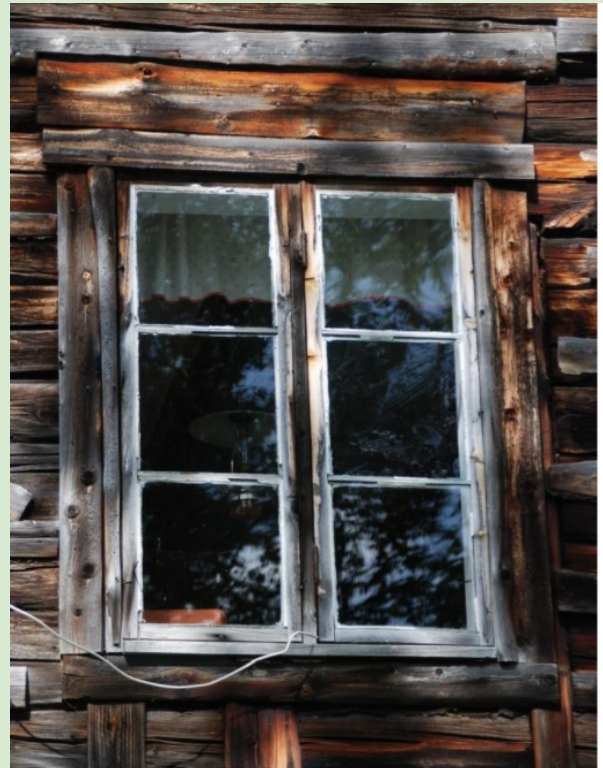
Eiendommen har gode sol og utsiktsforhold. Det tidligere småbruket ligger for seg selv ute i skogen. Det går en traktorvei helt opp til tunet og det er innlagt strøm. Det er ikke innlagt vann, men det er et oppkomme/brønn rett ovenfor huset. Det er utedo.

Bygningen har behov for vesentlig oppgradering og vil nok av mange vurderes som kondemnerbar. To tredjedeler av huset er laftet i en og en halv etasje og resterende er oppført i bindingsverk. Taket er tekket med takplater og er rimelig tett. Fundamenteringen har til dels store setninger.

Bygningen består av "rene" materialer som tre, enkle glassvinduer og takplater i stål. Riving av bygget vil derfor være forholdsvis enkelt mtp sortering/resirkulering. Bygget har ingen rørinstallasjoner og bare svært enkelt elektrisk anlegg. Det er ingen asbestholdige produkter i bygget.







## Innhold:

Beskrivelse	5
Veibeskrivelse	6
Økonomi	8
Teknisk	9
Øvrige kjøpsforhold	10
Egenerklæring	12
Målebrev	16
Målebrevkart	17
Gammel erklæring	19



## Beskrivelse

<b>Adresse</b>	Grøttemsveien 270, 7584 Selbustrand
<b>Beliggenhet</b>	Beliggende i Solem/Selbustrand. Stor tomt på over 4 mål. Fin utsikt mot Selbusjøen.
<b>Areal</b>	Bruksareal: ca 70 kvm.
<b>Innhold</b>	Primærrrom 1.etg: Vf, kjøkken, stue, forstue, gang. 2.etg: Gang og 2 soverom. Sekundærrrom: 2 boder Jordkjeller
<b>Standard</b>	Gammel tømmerkasse hvor innvendig gulv, tak og vegger stort sett består av panel.
<b>Adkomst</b>	På visningsdato må en påregne å gå ca 1 km da det ikke er brøytet helt frem. Når det ikke er snø kan man kjøre opp på oversiden av hytta og det er da ca 150 meter å gå.
<b>Parkering</b>	Ved barmark: Langs veien på oversiden av hytten. Se adkomstbeskrivelsen. Det går også en traktorvei helt frem til hytta som går på nedsiden.
<b>Visning</b>	<b>Lørdag 17.april, kl 10-14. Ta kontakt for å avtale tid.</b>
<b>Selger</b>	Morten Wexels Riser (tel: 98039403) og Linnea Wexels Fornlund (tel: 98404590)

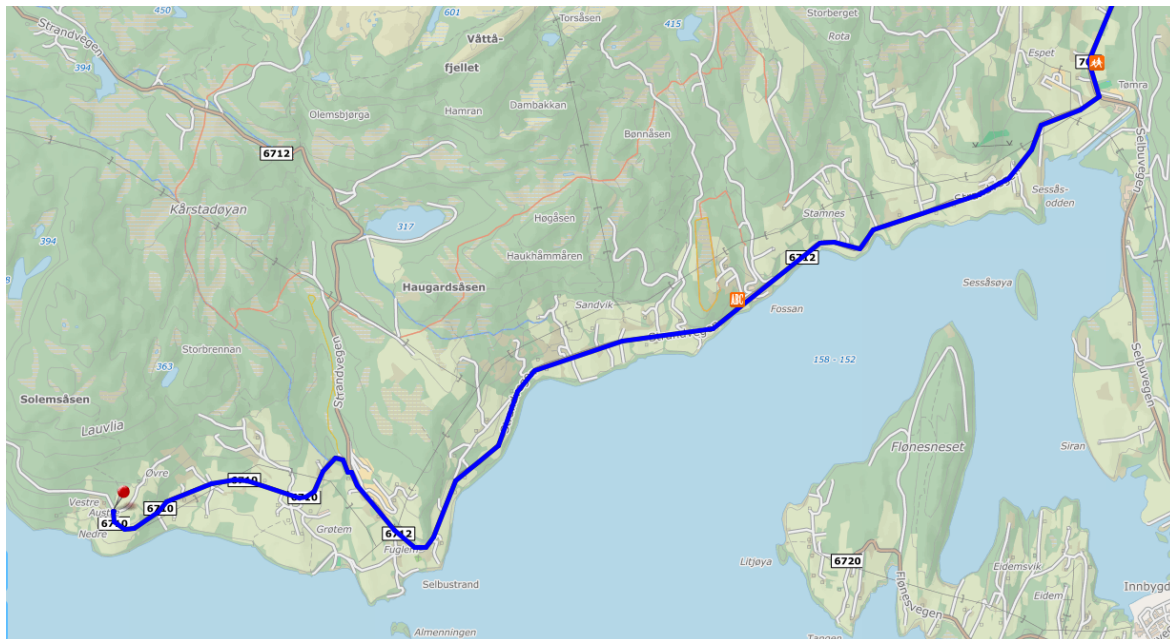
# Veibeskrivelse

## Fra Hell:

Fra Hell, kjør Selbuvegen (RV705) ca 25,8 km til Tømra. Ved Tømra, ta til høyre inn på Strandvegen (RV6712). Etter ca 9 km, ta av til venstre inn på Grøttemsvegen. Følg Grøttemsvegen. Etter ca 2 km går veien gjennom et gårdstun. Hold til høyre etter gårdstunet. Etter ca 100m deler seg veien. Parker her og følg veien til venstre til fots. På visningsdagen vil det merkes parkering her eller nedenfor i kryss avhengig av snøforhold og telehiv. Veien inn på oversiden vil bli merket. Se kart.

## Kart og GPS-kordinater:

### Fra Hell via Tømra:



### Kart over parkering og hytta:





**1. Solemsåsen:**

*GPS-koordinater:*

63.25292° N, 10.87914° Ø

63° 15' 10.5"N, 10° 52' 44.9"Ø

**2. Parkeringsplass, sommer**

*GPS-koordinater:*

63.25364° N, 10.88204° Ø

63° 15' 13.1"N, 10° 52' 55.4"Ø

**3. Parkeringsplass vinter**

*GPS-koordinater:*

63.25174° N, 10.89544° Ø

63° 15' 6.3"N, 10° 53' 43.6"Ø

GPS-koordinater og kart er hentet fra Finn.no.

## Økonomi

<b>Prisantydning</b>	Kr 350.000,- + omkostninger
<b>Betalings- betingelser</b>	10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktssignering. Resterende beløp før overtagelse.
<b>Omkostninger</b>	1. 2,5% dokumentavgift til staten 2. Tinglysingsgebyr for skjøte m/grunnboksutskrift 3. Tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokument
<b>Offentlige avgifter</b>	P.t. kr 1398 NOK pr år i renovasjon. Det er 4 terminer i året. Når eiendommen tas i bruk vil det også tilkomme feiegebyr.
<b>Div.utgifter</b>	Det er en årlig avgift for bruk av Ringtjernveien som går på oppsiden av eiendommen. Denne beløper seg til noen hundrelapper i året. Mener det er 200 kr.



## Teknisk

<b>Byggeår</b>	1932
<b>Oppvarming</b>	Vedfyring og evt. elektrisk. (Det finnes ingen elektriske ovner i dag)
<b>Byggemåte</b>	$\frac{2}{3}$ av grunnflaten er gammel tømmerkasse hvor det er behov for oppgradering. $\frac{1}{3}$ av grunnflaten er bindingsverk hvor det er behov for oppgradering.
<b>Ferdigattest/ brukstillatelse</b>	Det foreligger verken ferdigattest eller brukstillatelse på eiendommen ifølge Selbu kommune.
<b>Registrerings- betegnelse</b>	Gnr. 4, bnr. 16 i Selbu kommune.
<b>Tomt</b>	Tomteareal er ca 4347 kvm eiertomt. Skrånet tomt med utsikt over Selbusjøen.
<b>Regulering</b>	Info fra 2008: Eiendommen ligger i et uregulert område. Kopi av situasjonskart, målebrev etc foreligger. Vi tar forbehold om at det kan ha skjedd endringer siden datoen på dokumentene. Vi anbefaler å ta kontakt med Selbu kommune for mer informasjon.
<b>Vei-vann-kloakk</b>	Ikke vei, vann og kloakk. Utedo på eiendommen. Det er et oppkomme på eiendommen som har gitt vann til gården.

## Øvrige kjøpsforhold

- Overtakelse** Etter nærmere avtale med selger.
- Eiere** Morten Wexels Riser og Linnea Wexels Fornlund, samt Audun Wexels Riser og Lena Kvista Kvarving
- Diverse** Tinglyste servitutter/rettigheter:  
Tinglyst erklæring med dagboknr 2445 datert 23.05.2000 vedrørende bestemmelse om adkomstrett. Dokumentet ligger ved salgsoppgaven.
- Hovedbruket gnr. 4, bnr 2 har forkjøpsrett ved salg av eiendommen. Se vedlagt erklæring.
- Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer og avtaler, som ikke fremgår ovenfor.
- Avtale-  
betingelser** Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) §3-9. Kjøperen kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens §1-2("). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for evt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Avhendingslovens kapittel 3; "Tilstand og tilhørsle" gjelder ikke i de tilfeller kjøper er å anse som profesjonell/ikke forbruker. Det tas forbehold om at dette er gyldig lovtekst da denne er hentet fra et gammelt prospekt.
- Åpenbare /synlige feil og mangler ved eiendommen behøver ikke være beskrevet i salgsprospektet eller vedleggene til denne.
- Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bud.
- Selger vil engasjere en advokat til å bistå med selve kontraktsarbeidet og oppgjøret.**
- Egenerklæring** Selgers egenerklæring fremgår av vedlegg. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med disse før bud inngis. Kjøper har en selvstendig undersøkelsesplikt. Det anbefales derfor en grundig gjennomgang av boligen, gjerne sammen med en bygningskyndig person.
- Budgivning** Eventuelle bud må ha akseptfrist til tidligst kl 12, dagen etter visning. . Deretter må budene ha tilstrekkelig frist til at alle interessenter kan varsles. Første bud må være skriftlig og gyldig finansieringsbevis må oversendes pr. epost til [wexels@gmail.com](mailto:wexels@gmail.com) og [linnea.riser@gmail.com](mailto:linnea.riser@gmail.com). Oppfølgingsbud kan tas på telefon eller sms til Morten Wexels Riser på **98 03 94 03**. Hvis selger blir forhindret til å svare på dette nummeret er det også mulig å ta kontakt med Linnea Wexels Fornlund på telefon 98404590.  
Komplett budjournal vil forelegges kjøper.

**Salgsoppgaven sist oppdatert:** Dato: 13.04.21



# Egenerklæring



Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- Annet (spesifiser):
- Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Tomt
- Fritidsbolig

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
4	16				
Adresse	Solemsåsen		Byggeår	1932	
			Når kjøpte du boligen		2009
Postnr.	7584 Selbustrand		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

\* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

-

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Wexels Riser	Fornavn	Morten
Ny adresse	Møllebakken 29b	E-post	wexels@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	7020	Sted	Trondheim
		Mobil	98039403

SELGER 2

Etternavn	Fornlund	Fornavn	Linnea Wexels
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	98404590

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?  
 Ja  Nei Finnes ikke våtrom
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei Finnes ikke våtrom
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
 Ja  Nei Sprekker i pipa
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?  
 Ja  Nei Fukt i jordkjeller
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuksikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei -
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei -

- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Ja  Nei Gammel steinmur
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?  
 Ja  Nei Mus, fugler på loft
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
 Ja  Nei Forholdsvis tett tak, hull på loft hvor fugler kan fly inn.
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei -
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?  
 Ja  Nei Anlegget er gammel og må skiftes/rehabiliteres i sin helhet.
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei Det er montert ny digital strømmåler i huset.
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei På et soverom på loftet er noe arbeid utført av ufaglært, men denne delen av det elektriske anlegget er frakoblet.



**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Ja  Nei Det er ikke innlagt vann.
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei -
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når  
 -
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei -
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette  
 Ja  Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei Finnes ikke iflg Selbu kommune.
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?  
 Ja  Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:  
 Ja  Nei
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei

- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?  
 Ja  Nei -
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.  
 Ja  Nei -

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP**

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Ja  Nei -
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?  
 Ja  Nei -

**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Bygningsmassen er å anse som totalt renoveringsobjekt og selges som den er.

Sted / dato

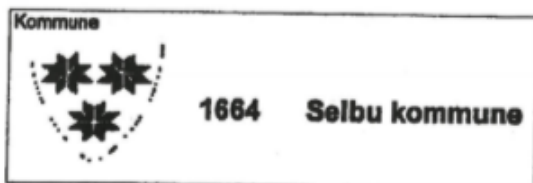
Sign. selger 1

Sign. selger 2

13.04.21

.....

# Målebrev



## MÅLEBREV

med grensejustering

J.nr.	99/863
Målebrev nr.	2003-0027
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	20.03.2000

### Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Elendom	4	18	
	Bruksnavn / adresse		
Areal	4347.1	m <sup>2</sup>	

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	16.06.1999
Rekvirent	Gunn Tove Sneisen
Bestyrer	Sigmund Sæther
Forretning	Den 16. juni 1999 ble det holdt kart- og delingsforretning over en parsel av g.nr. 4 b.nr. 7, Solemsåsen. Parsellen blir nyttet til fritidsbolig.

### Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Selbu	26.5.2003	<i>Kjell Roar Solheim</i> Kjell Roar Solheim	<i>Paul Petter Uglem</i> Paul Petter Uglem

### GAB

<p>Registreringsstempel</p> <p><b>REGISTRERT I GAB</b></p> <p><b>26 MAI 2003</b></p> <p>Selbu Kommune</p> <p>Løpenr. Sign. <i>KRS</i></p>
---

### Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

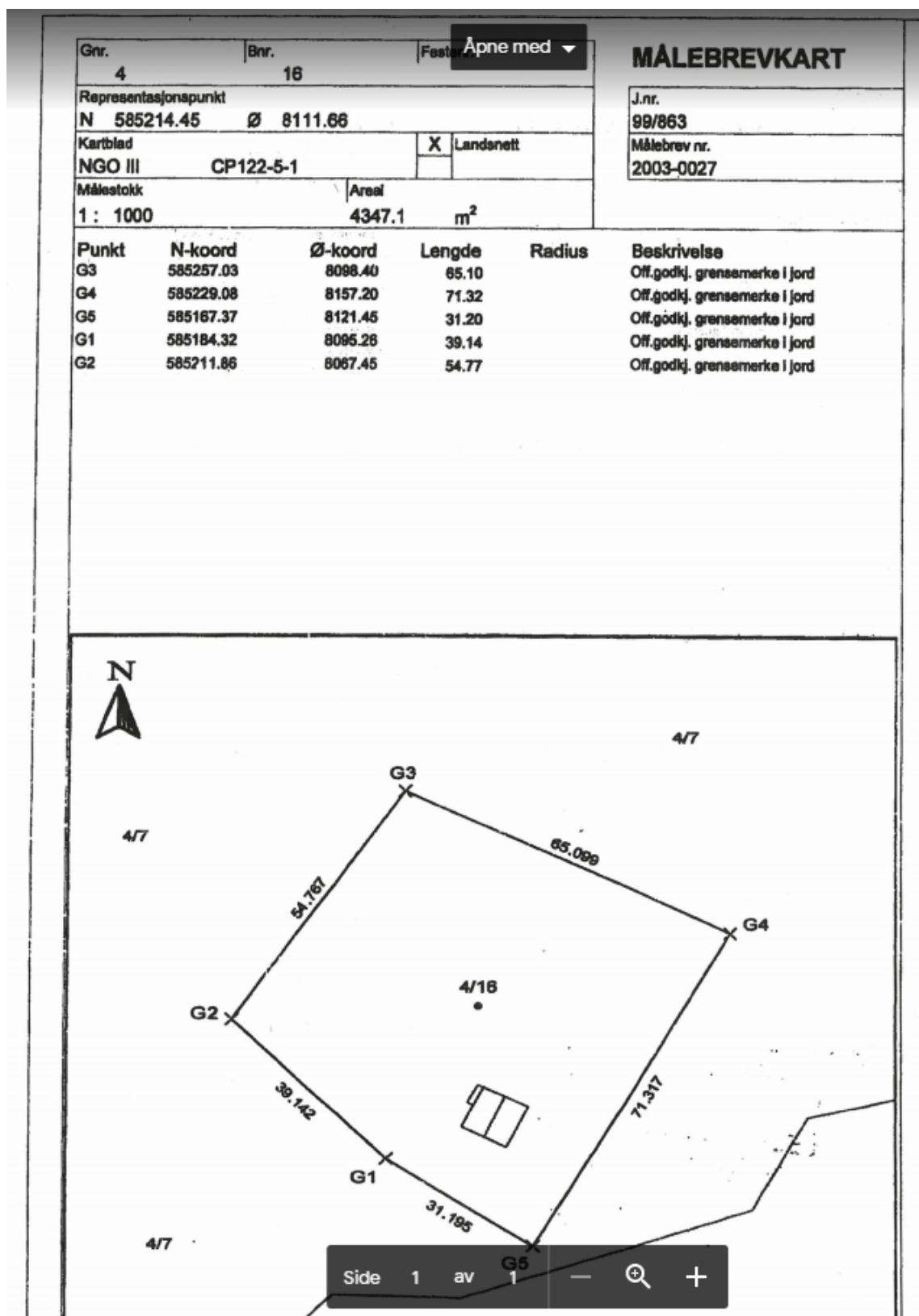
<p>Dagbokstempel</p> <p>TINGLYST 13. APRIL 2000</p> <p>DAGBOKNR.: 1840</p> <p>MIDT-TRØNDELAG</p> <p>SØRØYSKRIVEREMBETE</p>
--

### Påtegninger (rettelser o.l.)

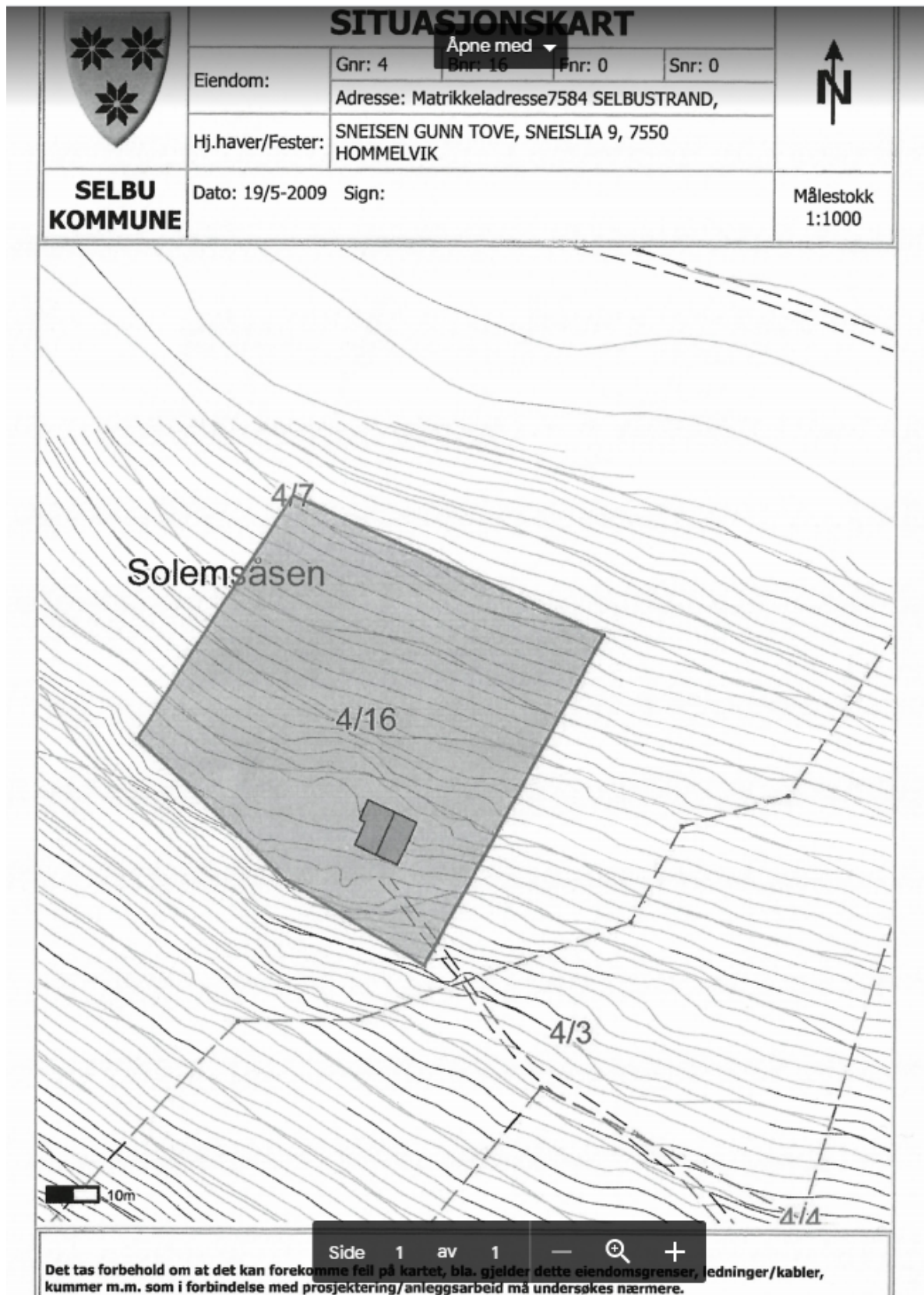
--



# Målebrevkart



# Situasjonskart



# Gammel erklæring

Rett kopi bekre



23 MAI 2000

TRONDLAG  
SØRENSKRIVEREMBE

KH

Erklæring vedr. gnr. 4 bnr. 16 i Selbu.

I følge kjøpekontrakt, datert 030599 og 140599, vedr. salg av hovedbruket gnr. 4 bnr. 7, skal det hvile følgende heftelser på denne eiendom (bnr. 16).

1. Eieren av gnr. 4 bnr. 2 skal så langt det er nødvendig ha rett til driftsvei.
2. Den samme eier har forkjøpsrett ved salg til andre enn slektninger i rett nedadstigende linje.
3. Eierne av denne eiendom skal, hvis de ønsker å frede eiendommen mot beitende dyr, selv oppføre og vedlikeholde gjerder.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 4 bnr. 16.

Mostadmark, 08.02.00

Gunn Tove Sneisen  
Gunn Tove Sneisen

Solfrid Sneisen  
Solfrid Sneisen

Vi bekrefter at underskriverne er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær. Vi er myndig og bosatt i Norge.

1. vitne: Paul F. Brandstet  
Adresse: Sneislia 11. 7550 Hammelevik

2. vitne: Jone Brandstet  
Adresse: Sneislia 11

7550 HAMMELEVIK