

**WEDØ
KAHN**
advokatfirma



WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS PRESENTERER:

- Idyllisk beliggenhet i Selbu
- Småbruk
- Stabbur, vedbod, fjøs/låve og eldhus



Selbu (Brumoen)

Myrmovegen 9, 7580 Selbu

Eiendomstype: Småbruk: ca 341,4 da

PRISANTYDNING **KR. 1.900.000,-** + OMK.



Eiendomsadvokatenes Servicekontor

NØKKELINFORMASJON

Adresse: Myrmovegen
9, 7580 Selbu

Prisantydning:
Kr. 1.900.000.-

Omkostninger:
Ca. kr. 49.277.-

Kommunale avgifter:
Ca. kr. 7.414.-
(Fritidseiendom)

Renovasjon:
Ca. kr. 2.713,75,-
(Fritidseiendom)

BRA-i: Ca. 108 m²

BRA Samlet. Ca. 308 m²
(Alle bygg)

Ant. sov. 3

Boligtype: Småbruk

Eierform: Selveier

Byggeår:
Ca. 1850/1920

INNHold

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

BILDEPRESENTASJON

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TILSTANDSRAPPORT

VIKTIG INFORMASJON OM EIENDOMMEN OG BOLIGEN
BUDSKJEMA



Megler:

Asle Alsethaug

Advokat MNA og Eiendomsmegler

Mobil: 988 80 984

e-post: aa@adwk.no

www.adwk.no

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

BESKRIVELSE

Oppdragsansvarlig	Advokat og Eiendomsmegler Asle Alsethaug M.N.E.F Tlf: 988 80 984 / aa@adwk.no
Firma	WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS org.nr. 914 906 423
Forretningsadresse	Kjøpmannsgata 52, 2.etg. Trondheim.
Hjemmelshaver	Inger Helene Jørgensen.
Oppdragsnummer	2964/2024.
Adresse	Myrmovegen 9, 7580 Selbu kommune.
Type eiendom	Småbruk.
Tomt	Ca. 341,4 da, se forøvrig vedlagte gårdskart.
Byggeår	Ca. 1850 og påbygd i 1920.
Betegnelse	Kommunenr. 5032 Gnr. 107 / Bnr. 6. og G.nr. 106 / B.nr. 6
Arealer	Hovedbygning: BRA- i: ca. 54 m ² i 1 etg. og 54 m ² i 2 etg.= Ca. 108 m ² BRA totalt (Alle bygg): Ca. 308m ² iflg. Tilstandsrapport.
Generelle informasjon	Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig. Ny kommuneplan er under utarbeidelse. Ny arealdel kommuneplan, vil sannsynligvis gjelde fra 2025. Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal

de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Arealoppmålingen er foretatt av takstmann. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk. Rommenes bruk kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Dette er forhold som byder/kjøper må undersøke før han gir inn bud eller inngår en bindende avtale.

Konsesjon og odel

Det er konsesjonsplikt på eiendommen.

I forhold til konsesjon og odel er dette byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet. Blir konsesjon ikke innvilget av kommunen til byder/kjøper så er byder/kjøper fortsatt forpliktet å overføre kjøpesummen + omk, og at dette blir overført til selger som frie midler, dvs. selger mottar kjøpesummen uavhengig av om konsesjon blir gitt til byder/kjøper.

Forsikring m.m.

Bygningsmassen er i dag forsikret gjennom Frende Forsikring AS.

Kjøper er ansvarlig for å tegne de nødvendige tilleggsforsikringer.

Finansiering	Våre kunder tilbys gratis økonomisk rådgivning med Selbu Sparebank.
Ligningsverdi	Er under innhenting.
Oppvarming	Vedfyring + EL er ikke kontrollert av megler eller av takstmann. Da pipe og El. ikke er kontrollert må byder/kjøper være forberedt på at det er bruksforbud. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.
Energiklasse	Ikke målt.
Innhold	<p><u>1 etg:</u> Entre, bad, stue, spisestue og kjøkken.</p> <p><u>2 etg:</u> Uinnredet loft, 3 soverom og gang/trapp.</p> <p>Hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen, med mindre annet er avtalt direkte mellom byder/kjøper og selger.</p>
Radonmåling	Boligen er ikke radonmålt.
Beliggenhet	Flott beliggenhet i Selbu.
Adkomst	Kjør til Selbu på kommuneriksveg 705 og ta av til Brumoen. Eiendommen ligger ikke langt fra veien. Se for øvrig kart.
Kommunale avgifter	<p><u>For 2024 gjelder følgende kommunale avgifter:</u> Det betales i dag kun renovasjonsavgift for fritidsbolig/hytte: Renovasjon,slam/septik (privat) Ca. kr 2.713,75, - Vann og feiing: Ca.kr.7.414.- Se vedlagte informasjon i fra kommunen. Kommunale avgifter er avhengig av bruken. Denne eiendommen er tilknyttet offentlig vann og med privat avløpsanlegg i flg. Selbu kommune. Det er ikke installert vannmåler på denne eiendommen. Konferer med selger for nærmere informasjon. Det tas forbehold om at kommunale avgifter vil bli endret med bakgrunn i bruken av boligen og eiendommen. Se vedlagte informasjon fra kommunen. Megler er ikke kjent med at det tilkommer andre avgifter.</p>
Prisantydning	Kr 1.900.000,-*

Omkostninger	Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning: <ul style="list-style-type: none">- 2.5% av kjøpesummen kr 47.500, -- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr 500,-- Eierskiftegebyr kr 0,-- Grunnboksutskrift kr 777,-
Andre kostnader	Det tas forbehold om endringer av avgifter, gebyrer, og ved tinglysning av flere pantedokumenter e.l. Det kan komme andre årlige kostnader og utgifter i forbindelse med vei etc. som byder/kjøper vil være ansvarlig for.
Totalpris inkl. omk. *	Ca. kr 1.949.277.-, ved salg til prisantydning.
Visning	Etter avtale med megler.
Overtakelse	Ledig omgående.
Eierskifteforsikring	Selger har tegnet eierskifteforsikring.
Viktig informasjon	Se tilstandsrapport og alle vedlegg som ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Spesielle bestemmelser	<p>Byder/kjøper er ansvarlig for å undersøke lovligheten og formalitetene før man legger inn et bud. Dette er byder/kjøpers ansvar og risiko i sin helhet, og ikke selger eller megler. El-anlegg og pipe er ikke kontrollert. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.</p> <p>Er det uoverensstemmelser mellom den informasjonen som er skrevet direkte i selve salgsoppgaven og de vedlagte dokumentene, som eksempel tilstandsrapport, opplysninger fra forretningsfører, opplysninger fra selger, informasjon fra styret etc., er det vedleggene som gjelder.</p> <p>Er det uoverensstemmelser mellom opplysningene som oppdragsansvarlig, takstmann og selger har gitt til byder/kjøper før bud aksept, skal det være følgende prioritet:</p>

1. Oppdragsgiver/selger har høyest prioritet.
2. Takstmann, offentlige eller private dokumenter har nest høyest prioritet.
3. Oppdragsansvarlig (Jurist/Megler/Advokatfirmaet) skal ha lavest prioritet.

Særskilte opplysninger og informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Det er ikke foretatt undersøkelse av pipe eller det elektriske anlegget. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen eller el. anlegget på eiendommen.

Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave og vedlegg til denne, også egenerklæring fra selger. Videre oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig. Interessenter oppfordres særskilt til å gå igjennom eiendommen med bygningskyndige og sette seg, grundig inn i de nødvendige opplysninger som følger av salgsoppgaven med vedlegg, og eventuelt vedlagte hefte i sin helhet, før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale. Endelig bør interessenter innhente den nødvendige kompetanse før man gir inn et bud eller inngår en bindende avtale.

Viktig informasjon før budgivning

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent/byder må du forsikre deg om at du fortsatt er registrert som interessent til eiendommen, og du må forsikre deg om at budet eller annen informasjon er kommet frem til megler. Dette er interessent/byder sitt ansvar og risiko i sin helhet. Megler er ikke ansvarlig for at den informasjon som gis, faktisk kommer frem til interessent/byder. Dette er også interessent/byder sitt ansvar og risiko i sin helhet og ikke meglers.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger. Se før øvrig vedlagt informasjon, og annen viktig informasjon ved salg.

Ved forbrukerkjøp

Eiendommen kan ha mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virker inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven §3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvending areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1kvm.

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

Dersom du oppdager forhold som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Næringsdrivende

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den

er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglysning av skjøte

Det forutsettes at skjøte blir tinglyst på ny eier når handelen er sluttet, hvis annet ikke er skriftlig avtalt før budaksept.

Budgivning

Oppdragsansvarlig (megler) er ikke forpliktet til å formidle bud til selger før tidligst etter kl. 12.00 påfølgende dag, etter at annonsert visning er avholdt. Dette forbeholdet gjelder kun i forbrukerforhold, hvis annet ikke er avtalt. Oppdragsansvarlig kan forkaste et hvert bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter fra oppdragsansvarlig har mottatt budet, og da uten nærmere varsel. Alle bud skal inngis skriftlig sammen med kopi av legitimasjon.

På det tidspunkt et kjøpstilbud (budskjema) på eiendommen blir akseptert av selger, vil det foreligge en bindende kjøpsrettslig avtale mellom byder/kjøper og selger. Kjøpstilbud (budskjema) vil fungere som en midlertidig kjøpekontrakt mellom partene.

Hvitvasking

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA er underlagt lov om hvitvasking.

Personvern

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommende sin finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Honorar

Selger (oppdragsgiver) betaler en fast pris på ca. kr. 90.000, - eks. alle direkteutlegg.

ANNEN VIKTIG INFORMASJON

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart. Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent på eiendommen.

Ny Lov om avhending av fast eiendom

Fra 1. januar 2022 trer ny avhendingslov i kraft. Loven gjelder for avtaler mellom kjøper og selger som er inngått 1. januar 2022 eller senere. Samtidig endres krav til innhold i tilstandsrapport og vilkår for tegning av boligselgerforsikring. Dersom du vurderer å legge inn bud på en eiendom etter 1. januar 2022, bør du kontakte megler for å få avklart at innholdet i tilstandsrapporten oppfyller de nye kravene, og du bør få avklart om selger har tegnet boligselgerforsikring etter nye vilkår.

Etter ny avhendingslov som trer i kraft 1. januar 2022, kan kjøper ikke påberope seg som mangel noe som er beskrevet i tilstandsrapporten til eiendommen. Det er derfor viktig at all dokumentasjon tilknyttet boligsalget, herunder tilstandsrapporten, leses grundig. Spør megler dersom noe er uklart.

Omsetning av brukt bolig

En brukt bolig vil som regel ikke være i samme stand som om den var ny. Tekniske krav, alminnelig håndverksskikk og byggteknikk endres over tid. Slitasje etter bruk, vær og vind og tiden som har gått gjør at tilstanden etter hvert blir dårligere. Dette er ikke alltid synlig. Det

som oppleves som feil ved boligen, er derfor ikke nødvendigvis en mangel i rettslig forstand. Det viktig å sette seg grundig inn i tilstanden på den eiendommen man vil kjøpe.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporter er utvidede tekniske rapporter utarbeidet av autoriserte takstmenn. Rapportene gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendom.

Det er selger som avgjør om det skal innhentes tilstandsrapport. Selgers egenerklærings skjema og ev. tilstandsrapport følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Løsøre og tilbehør

Med mindre selger eller kjøper avtaler noe annet, selges eiendommen i utgangspunktet uten hvitevarer og annet løsøre.

Energimerking av eiendom

Ved salg eller utleie av boliger og andre bygninger, har selger/utleier som hovedregel plikt til å fremskaffe energiattest. Energimerket vil fremgå av salgsoppgaven. For ytterligere informasjon om energimerking, se www.energimerking.no.

Radon

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m³. Dette er viktig å merke seg dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut. For ytterligere informasjon om radon, se www.dsa.nnradon.

Salgs - og betalingsvilkår

Eiendom selges på de vilkår som fremgår av salgsoppgave og annonse. Budgiver som ønsker å inngå avtale på andre vilkår enn de som følger av salgsoppgave og annonse, må ta forbehold om de ønskede vilkår i bud. Det er opp til selger å vurdere om forbeholdene kan aksepteres. Med mindre kjøper tar forbehold om annet, forutsettes det at skjøte eller andel i borettslag tinglyses på kjøper. Ved overdragelse av aksjeleilighet noteres ny eier i aksjeeierboken.

Kjøper må innbetale hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger til meglers klientkonto før overtagelse av eiendommen kan skje. Oppgjør i kontanter og bankremisser aksepteres ikke. Ved forsinket betaling har selger krav på forsinkelsesrenter. Ved vesentlig forsinket betaling kan selger heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Det tas forbehold om at omkostninger som kjøper skal dekke, for eksempel tinglysingsgebyr og omkostninger i forbindelse med eierskifte i sameier og boligaksjeselskaper, kan øke i perioden fra markedsføring av boligen og frem til overtagelse.

Budgivning

Bud må inngis skriftlig og må minst inneholde budgivers navn og kontaktinformasjon, budets størrelse, frist for selger til å akseptere budet (akseptfrist), finansieringsplan samt eventuelle forbehold. Akseptfrist må settes til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, eller senere. For at megler skal kunne formidle bud til selger og øvrige budgivere, må megler få kopi av budgivers legitimasjon og signatur. Når det første budet er lagt inn vil budgiver motta en bekreftelse på SMS, som også kan benyttes til budforhøyelser.

Viktig informasjon før og ved budgivning

Interessenter oppfordres til å lese grundig gjennom all tilgjengelig informasjon om eiendommen før bud inngis, og til å ta kontakt med ansvarlig megler dersom noe er uklart.

Som interessent må du forsikre deg om at du er registrert som interessent til eiendommen og du må forsikre deg om at budet er kommet frem til megler. Dette er byder/kjøper sitt ansvar og risiko i sin helhet.

Budgivere oppfordres til å inngi bud med minst 30 minutters akseptfrist. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper, for å sikre at megler får formidlet budet til selger innen fristen. Budgiver må sørge for at klokke på enheten budet sendes fra (PC, telefon, nettbrett eller lignende), viser korrekt tid.

Selger har rett til å ignorere eller avslå ethvert bud, uten begrunnelse. Megler kan formidle avslag eller aksept på vegne av selger.

Bindende avtale

Bindende avtale er inngått når bud er akseptert, dvs. før kjøpekontrakt er undertegnet av partene. Det eksisterer ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom i Norge.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kundekontroll på grunnlag av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte. Dersom kunden er et foretak, skal megler kartlegge hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket, og gjennomføre ID-kontroll av disse. Kjøper og selger har plikt til å bidra til at megler får gjennomført kundekontroll.

Megler har i enkelte tilfeller, herunder tilfeller hvor megler ikke får gjennomført kundekontroll av kjøper før overtagelse og oppgjør, plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Konsekvensen av at kjøper ikke vil bidra til gjennomføring av kundekontroll, er at transaksjonen må stanses. Overtagelse og oppgjør kan ikke gjennomføres før kjøper bidrar til at megler kan gjennomføre kundekontrollen. Når kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll, og oppgjør til selger derfor blir forsinket, utløser dette rettigheter for selger etter avhendingslovens kapittel 5. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundekontroll underveis i oppdraget, f.eks. dersom det etter oppdragsinngåelsen har vært endring av hvem som er reelle rettighetshavere i foretaket som selger, må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. I disse tilfellene er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen. Kjøpers rettigheter ved selgers mislighold følger av avhendingslovens kapittel 4.

Eiendomsmeglingsforetaket har også andre prosedyrer knyttet til hvitvaskingsregelverket.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset.



BILDEPRESENTASJON: Oversiktsbilder









Stue/kjøkken



Stue/kjøkken





Stue nr.2

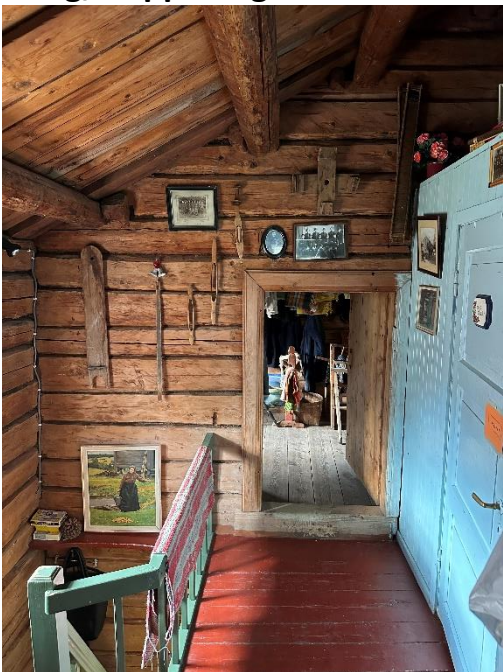


Bad





Gang/trapp 2 etg.



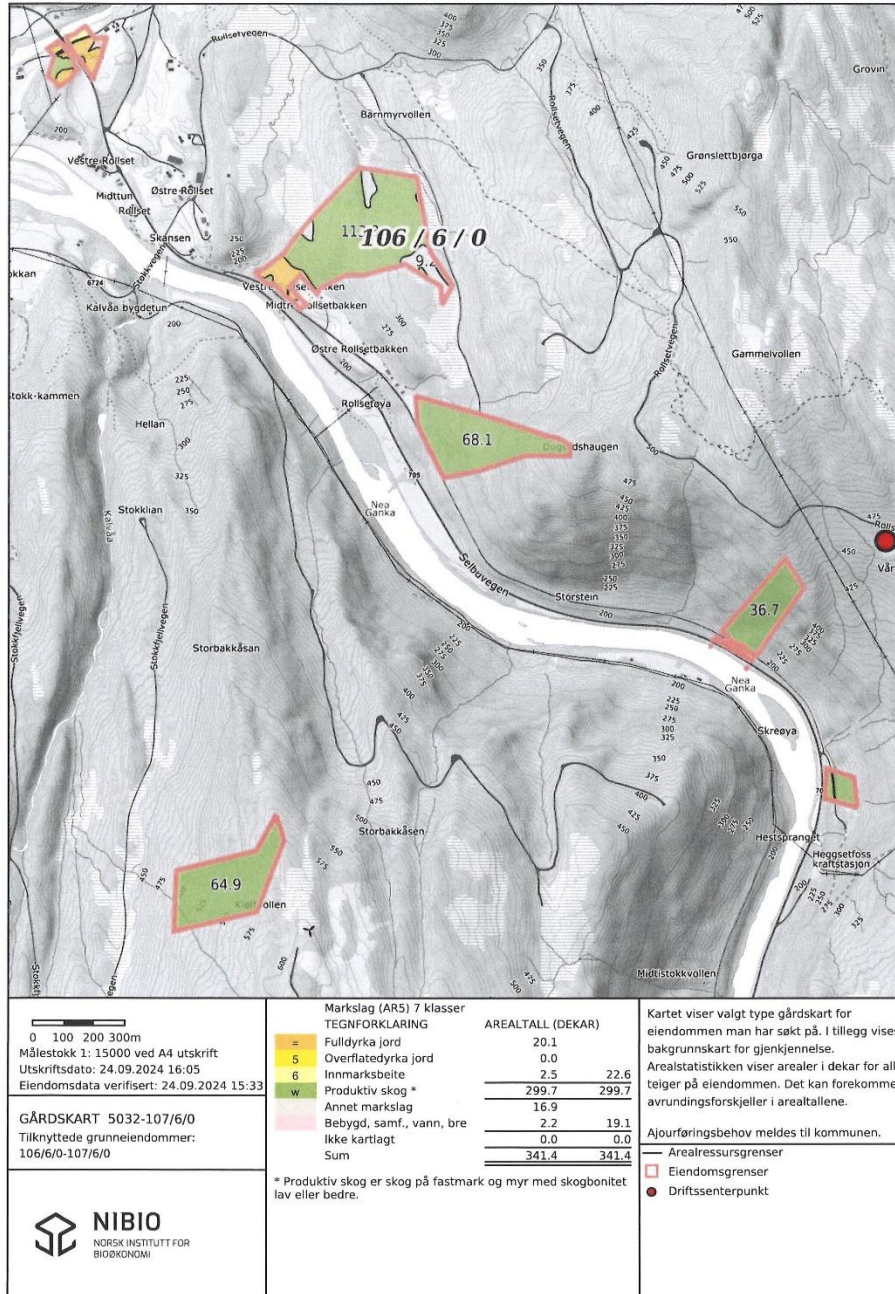
Matbod



Gang/Trapp



Gårdskart





Dette er Ole Nilsen Bell, f 1838 som ble husmann på Brumoen . Han kom fra en stor søskenflokk på gården Øver Bell i Selbu, og siden han ikke var odelsgutt måtte han ut for å livnære seg. I 1860 giftet han seg med Ingeborg Larsdatter Bårdsgård mens han arbeidet som dreng på Ustigarn Rolset. De fikk 8 barn sammen, hvorav de tre eldste ble født på Ustigarn Rolset. Ole Nilsen livnærte seg som jordbruker, men for å brødfø en hel familie måtte han om vinteren til steinbruddet i Kvernfjellet for å spe på inntekten.



Her ser du Berit f 1886, Ole Nilsens yngste datter som tok over Brumoen i 1935 etter hennes bror Ola Olsen . Sammens med sin mann Gunder B. Rolset f 1886 drev de plassen. Berit var yngst i søskenflokk og ble morløs da hun var 7 år gammel. Siden hennes søsken hadde forlatt hjemmet ble det hennes ansvar å ta seg av sin gamle far som døde i 1923. Her er Berit avbildet med sine to yngste barn Gurine og Ole.

Dette får du oppleve på husmannsplassen:

- Arbeiderbolig fra Kobberverkstiden i Selbu rundt 1730
- Gammel hovedbygning fra 1860 med mange gjenstander som formidler liv og virke fra den tiden.
- Bur som viser gammel oppbevaringsmåte av mat
- Gammelt fjøs, ved og redskapsbu
- Låve med gamle jordbruksredskaper, treske og hestevandring.
- Virksomhet og redskaper rundt Kvernfjellsdriften.

Henvendelse : Inger Helene Jørgensen
Tel 73 81 82 62
Selbusjøen Hotell & Gjestegård
Tel 73 81 11 00

OPPLEV HISTORIEN PÅ BRUMOEN



En opplevelse fra livet på en bosetting fra Kvernfjell og Kobberverkstiden i Selbu rundt 1730 og fra virksomheten på en husmannsplass fra 1860.

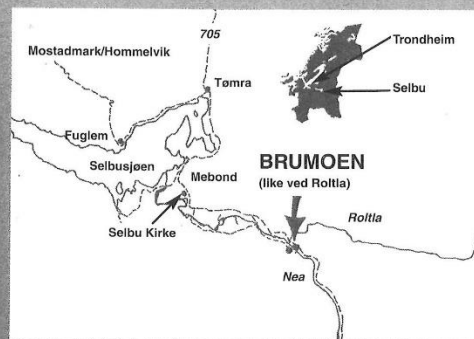
Brumoen er en av de eldste husmannsplassene i området. Husmannssystemet var et resultat av store barnefamilier og lite arbeid.

Var det flere sønner på gården var det vanlig at de fikk tildelt jord fra barndomshjemmet, og helst da i utmarka hvor de selv måtte "rydde seg plass til en stue og muld til en plog"

Dette ble en husmannsplass.

En slik plass kunne gi muligheter for 1-2 kyr, et ungnaut eller 2-5 småfe, for det meste geiter da de var mest nøysomme i matveien. Husmennene satt ofte i trange kår og slet hardt for det daglige brød for seg og sine. Barna måtte etter hvert som de vokste opp ta del i det daglige arbeidet.

Bumerket på Brumoen er et runemerke og bekrefter således en gammel bosetting her.



BRUMOEN

I dag er husmannsvelde en fjern historie, men la oss se hva en husmannsplass var. Husmannssystemet var et resultat av store barnefamilier og lite arbeid. Vi vet at vi har en lov som heter odelsloven og den slo tydelig fast at det var den eldste sønnen på gården som hadde førsteretten til farsgården og denne retten benyttet de seg for det meste av og ble sittende der og førte gården videre.

Var det flere sønner på gården så var det vanlig at de fikk tildelt en del jord fra barndomsheimen, helst da i utmarka hvor de selv måtte «rydde seg plass til en stue og muld til en plog». Dette ble husmannsplass. En slik plass kunne gi muligheter for 1-2 kyr, et ungnaut eller 2 og 5-6 småfe, for det meste geiter da de var mest nøysomme i matveien.

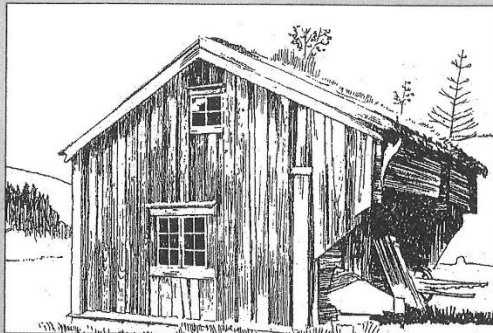
Husmennene satt ofte i trange kår og slet hardt for det daglige brød for seg og sine og etter hvert som barna vokste til måtte de ta del i arbeidet.

En husmann hadde ikke jord å dele ut til eventuelt flere sønner og plassen var ikke stor nok til å skaffe arbeid til alle. Husmannsbarna måtte tidlig ut i arbeidslivet, først som gjeterne om sommeren og senere i voksen alder slo flere seg ned som håndverkere som f.eks. snekkere, skomaker og som en på plassen her, smed, Ole Olsen Smed også kalt Brusmen levde fra 1723 til 1788. Noen reiste ut og fikk fast arbeid på storgårder rundt om i landet, skogsarbeid og annet forefallende arbeid mens atter andre tok veien over «blåmyra» til «Guldlandet i vest».

Uansett hvor de slo seg ned og hvilket arbeid de måtte komme bort i. Disse menneskene hadde fine egenskaper slik at de aller fleste kom seg fram i verden, nemlig nøysomhet, erlighet og arbeidsvilje, egenskaper de hadde fått i tidlig barndom i kampen for tilværelsen.

Vi befinner oss nå på en fordums husmannsplass som ligger fint til ved elva Roltla, i dag et idyllisk sted hvor en kan finne fred og ro.

Kunne stedet her fortelle fra fjerne tider har vi fått høre mye bl.a. om jakt i skogen, fiske i elva, om ulv- og bjørnehistorier fra 1800-tallet, da det på den tiden var mye av disse villdyrene. Det var ikke uvanlig på den tiden at de små plassene her i skogkanten følte seg truet mang en gang. Vi kunne få høre om tømmerhogst i skogen, tømmerfløting i elva o.s.v. Den eldste industrien vi vet om her i bygda og som vi kan følge flere hundre år bakover, Kvern fjellsdrifta ville vi også få høre om, for det var en selvfølge for mennene her på plassen gjennom generasjoner likedan som for andre menn i bygda «å arbe' usti feli».



Nedenfor ser du en arbeidsmannsbolig fra Kobbberverkstiden i Selbu rundt ca. 1730. En svensk gruveknekt med sin familie skal ha bodd der i den perioden. Selve byggestilen sies å være av svensk opprinnelse.

Selbu Kobbberverk som vi vet hadde anlagt smelthytte allerede år 1717 ble også en plass som gav arbeid noen år. Denne arbeidsplassen trakk til seg arbeidere fra andre steder i landet og også noen fra Sverige.

I denne perioden ble det bygd mange arbeidsmannsboliger i tilknytning til smelthytta. En eneste slik arbeidsmannsbolig fra den tid står igjen og den finner vi her på gården og det sies at det skal være svensk byggestil på dette huset.

Her i nærheten går den gamle pilegrimsleden der pilegrimene kom ned dalen på sin vandring mot Nidarosdomen. Pilegrimene vandret over fjell og sletter, mo og myr, langs elver, vann og bekker for å nå sitt mål og for å finne ro i sjelen. I dag kan vi slå oss ned her for en stund like ved elven og pilegrimsleden på moen her. En fredet plett hvor vi vil stoppe opp å finne ro for sjel og legeme.

Vi kan la øye fange inn naturens skjønnhet i alt som lever og gror og vi kan lytte til naturens egen evige melodi, elvebrus, juglesang og stille sus i skogene. På sommers tid kan vi også høre bjeller fra beitede dyr.

Velkommen til Brumoen, engang et hjem, en ramme rundt familier i generasjoner. Et hjem rikt på minner og historier fra forgangen tid som vi ikke bør glemme.

Velkommen,
Inger Helene



Her er Berit og Gunder i brudestasen i 1919. De livnærte seg på Bromoen med mye hardt arbeid både i skog og mark. Gunder døde i 1965 og Berit i 1968.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5032	107	6	0	0

Adresse	Eier
Myrmovegen 9, 7580 SELBU	Jørgensen Inger Helene

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input type="checkbox"/>			2		
Slamanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>					
Samarbeid		<input type="checkbox"/>				
Hjemmekompostering		<input type="checkbox"/>				
Alternativ behandling		<input type="checkbox"/>				
Veikantdunk		<input type="checkbox"/>				
Ekstraservice			<input type="checkbox"/>			
Kjøring privat vei			<input type="checkbox"/>			
Hytterrenovasjon	<input checked="" type="checkbox"/>			1		
Fritak (midl.)					<input type="checkbox"/>	
Fakt. via borettslag/sameie						<input type="checkbox"/>
Bunntømte containere	<input type="checkbox"/>					
Nedgravde containere	<input type="checkbox"/>					

Årsgebyr renovasjon: kr. 1830,-

Slam/Septik: kr. 883.75,-

Restanser renovasjon pr. 24.09.2024: kr. 0,-

Kommentar:

Dato: 24.09.2024

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

Det er fortsatt legalpant på denne eiendommen.

Megler må ta kontakt med:

Fakturering/innfordring

Værnesregionen lønn/ regnskap

Telefon: 74 83 35 50

Var.Kommfakt.Selbu.Post



1 av 1 andeler

Årnr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Avtalegjelder	Avtalestype	Regnm. navn	Eierrepr. navn	Eierrepr. adresse	Eierrepr. postnr	Eierrepr. poststed	Adressenavn	Husnr	Bokstav
2093	Selbu	107	6	0	0	Bromoen	Privat	Jørgensen Inger Helene	Jørgensen Inger Helene	Inntredsveien 43	7067	Tromheim		6	0

32 byr

Gjeldende ordre (2) | Kreditteringer/Rettelser (0) | Faktureres gebyr (32)

Angiftstype	Termin	Kjøring	Avg. bygg	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enh. (m ² /mva)	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Arbeidsbeløp (u/mva)	Merkesed	Termin fra	Termin til
Løpende	✓	Oktober	184842386	115	Felling/tilsyn fristidshus hvert 8. år	1	stk	15000	01.10.2024	37,50	15000	<input type="checkbox"/>	01.10.2024	31.12.2024
Løpende	✓	Oktober	184842386	251	Åbn Vann Hytter/Fristidshus pr boenh over 80 m ² BRA	1	stk	2 21000	01.10.2024	552,50	2 21000	<input type="checkbox"/>	01.10.2024	31.12.2024
Løpende	✓	Oktober	184842386	271	Vannaag Hytter/Fristidshus Pr boenh over 80 m ² BRA	180	m ²	19,84	01.10.2024	892,80	3 571,20	<input type="checkbox"/>	01.10.2024	31.12.2024

Meldinger

Ordrenr Best.dato

8071691

23.09.2024

Jomar Stokke

15:06 24.09.2024

Vi finner ikke noen tillatelser eller tegninger. I vårt arkiv er det noe informasjon knyttet til årstall på byggene. Bygningene er oppført eller at det er ført opp tilbygg, vi ser at dette er i årene mellom 1850-1952. Vi har ikke noen historikk etter 1952. Det foreligger ikke ferdigattester, men dette vil ikke bli krevd da bygg er søkt før 1. januar 1998.

Joar Steinar Uthus

08:06 25.09.2024

I gjeldende areadel kommuneplan kart så ligger parsell 2 som formål fritidsbebyggelse. I arealplan som er under rullering men ikke godkjent, så ligger parsell 2 som formål LNFR (Landbruk). Ny areadel kommuneplan, vil sannsynligvis gjelde fra 2025.

Det finnes ikke bygningstegninger på denne eiendommen.

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne eiendommen.



Det er ikke installert vannmåler på denne eiendommen

Denne eiendommen er tilknyttet offentlig vann og med privat avløpsanlegg.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune: 5032 - SELBU

Gårdsnummer: 107

Bruksnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.09.2024 kl. 07:43

Produsert av: Joar Steinar Uthus

Attestert av: Selbu kommune



Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhetsnummer

Matrikkelenhetsnummer: Grunneiendom
 Bruksnavn: BROMOEN
 Etableringsdato: 12.11.1920
 Skyld: 0,44
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Beregna areal for 107 / 6

Areal Kommentar
 152 853,7 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold
 Status Føds.d./org.nr
 201046

Bruksenhet Adresse
 H0207 INNHERREDSVEIEN 48
 7067 TRONDHEIM

Andel
 1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7008562	609966		11 016,4 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7007316	611256		68 286,8 m2	
3	Teig	Nei	7005879	610412		64 920,6 m2	
4	Teig	Nei	7008522	609883		8 629,9 m2	Hjelpelinje vannkant

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Arsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur
Nettadresse (URL)	Nettadresse (URL)	Status	Endret dato	Signatur
Annens referanse	Annens referanse	Status	Endret dato	Signatur

Ommummerering v/kommuneendring 01.01.2018 Tinglyst 03.01.2018 smatmynd_nnriap645 01.01.2018
 Ommummerering 01.01.2018 Tinglyst 03.01.2018 smatmynd_nnriap645 01.01.2018

Ommummerert til: 5032 - 107/6
 Ommummerert fra: 1664 - 107/6

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling Skylddeling	12.11.1920				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1664 - 107/1	0	
		Mottaker	1664 - 107/6	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	27.04.2022 2022/502				Afretper 27.04.2022
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5032 - Mnr mangler	0	
		Berørt	5032 - 106/5	0	
		Berørt	5032 - 106/12	0	
		Berørt	5032 - 107/6	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	29.10.2021 2021/1675				afretper 03.11.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5032 - 106/2	0	
		Berørt	5032 - 106/4	0	
		Berørt	5032 - 107/6	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	27.09.2021 2021/1350				Afretper 27.09.2021
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	5032 - 107/6	0	
		Berørt	5032 - 107/7	0	

Adresser			
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Atkomstpunkt
Vegadresse	Myrmovøgen	1076	Nei
		Koordinat	
		Øst	
		Kretser	
		Grunnkrets	0111 Mebust
		Stemmekrets:	3 Mebond
		Kirkesokn:	09080301 Selbu
		Postnr.område:	7580 SELBU
		Tettsted:	
		Øst	
		610011	
		Adressenr	
		7008599	
		Adressenr	
		UREF89 UTM Sone 32	
		7008599	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	184 842 386	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: UREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangssettningstillatelse:		
	Nord: 7008603 Øst: 610011	Bruksareal totalt:	0	AVløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal annet:	0	Ferdigattest:				
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0					
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:								
Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkenligang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1076 Myrmovøgen 9	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	107/6
SEFRAK-minne								
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Piksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»								
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse							
1664 111 39	HOVEDBYGNING, BROMOEN							



Bygningsnr: 184.842.394
Løpnr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7008596 Øst: 609996
Bygningsendringstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Bygningsgruppe:
Næringsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bruksenhetsnr	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhetsnr	0	0	0	0	0	107/6

SEFRAK-minne
 «SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID Kulturminnebetegnelse
 1664.111.41 EØS/STALL, BROMOEN

Bygningsnr: 184.842.408
Løpnr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7008588 Øst: 610004
Bygningsendringstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
Bygningsgruppe:
Næringsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bruksenhetsnr	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhetsnr	0	0	0	0	0	107/6

SEFRAK-minne
 «SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

Kontaktpersoner		Bruksenhet		Adresse	
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	H0207	INNHERREDSVEIEN 48	
Tiltakshaver	201046	JØRGENSEN INGER HELENE		7067 TRONDHEIM	
Bygningsnr:	184 855 518	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
	Nord: 7008586 Øst: 610012	Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bygningsendringstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningsgruppe:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0		
Næringsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0		
Energikilder:		Alternativt areal:	0		
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0		
Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
		Unummerert bruksenhet	0	0	0
				Bad	WC
				0	0
					Matrikkelenhet
					107/6

SEFRAK-minne		Bruksenhet		Adresse	
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»					
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse				
1664 111 42	STABBUR, BROMØEN				
Bygningsnr:	184 861 909	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	
	Nord: 7008594 Øst: 610018	Bruksareal totalt:	0	Avløp:	
Bygningsendringstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningsgruppe:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal annet:	0		
Næringsstatus:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bruttoareal totalt:	0		
Energikilder:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0		
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0		
Bruksenheter					
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
		Unummerert bruksenhet	0	0	0
				Bad	WC
				0	0
					Matrikkelenhet
					107/6

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 184 851 407	Bebyggd areal: 0	Ant. boliger: 0	Datoer				
Løppenr:	Bruksareal bolig: 0	Ant. etasjer: 0	Rammestillatelse:				
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning: 0	Igangsettingsstillatelse:				
Bygningstype: Nord: 7006942 Øst: 612574	Bruksareal totalt: 0	AVløp: 0	Tatt i bruk:				
Bygningsendringskode: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:				
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Bruttoareal totalt: 0		Bygning revet/brent:				
Energikilder:	Alternativt areal: 0						
Oppvarming:	Alternativt areal 2: 0						
Bruksenheter	Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Adresse							
		Unummerert bruksenhet 0	0	0	0	0	107/6

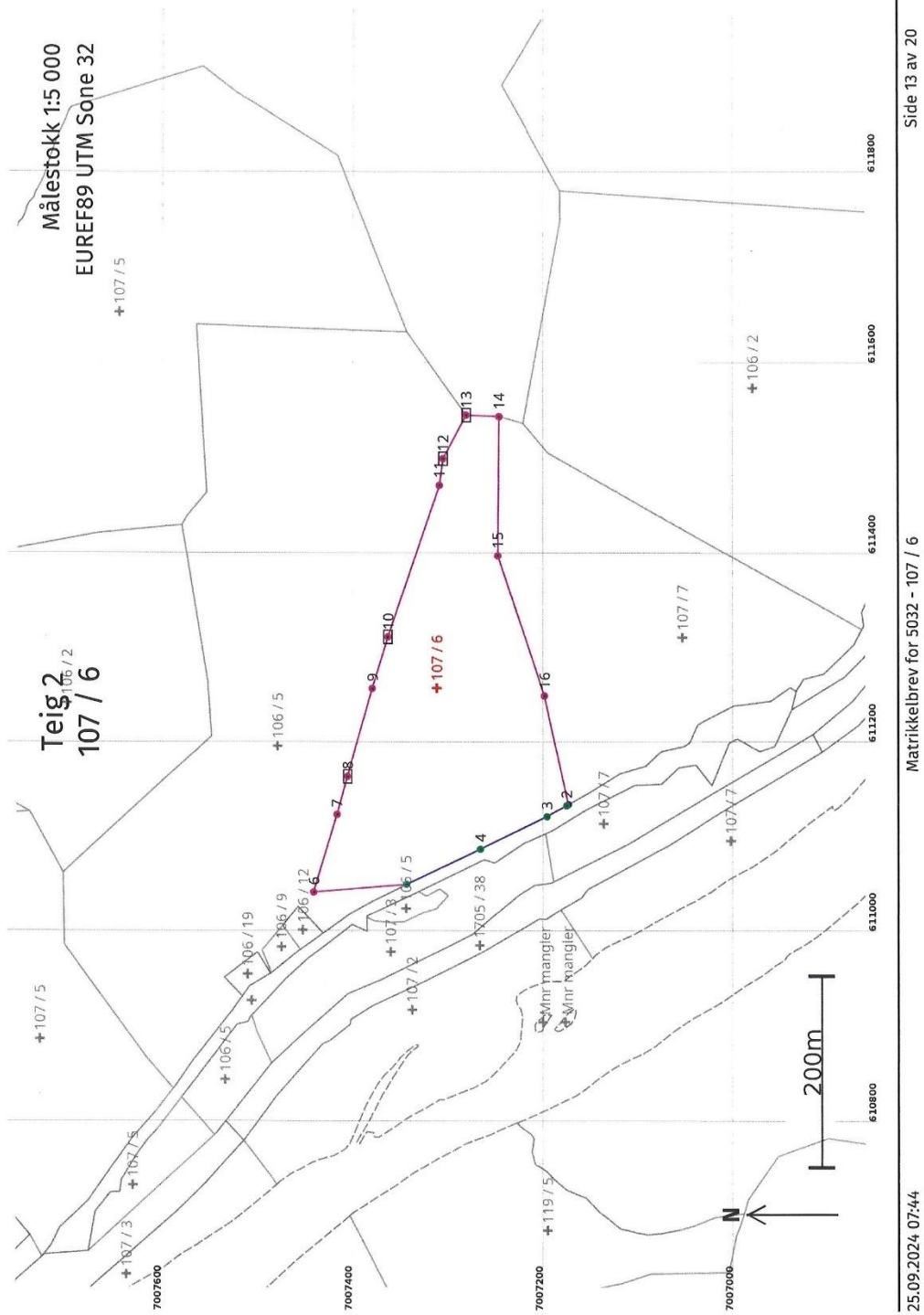
Areal og koordinater

Areal: 11 016,4
 Arealmerknad: Hjelpeinje vannkant
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7008562 Øst: 609966

Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7008472,06	609981,39	14,21	Ukjent	10 Terrengmålt	11	
2	7008485,69	609977,37	29,29	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
3	7008509,68	609960,57	13,62	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
4	7008520,67	609952,52	10,41	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
5	7008529,77	609947,47	17,19	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
6	7008543,67	609937,35	6,50	Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
7	7008548,76	609933,30	7,44	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
8	7008553,39	609927,48	38,99	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
9	7008585,63	609905,55	27,96	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
10	7008611,78	609895,64	6,57	Annen detalj	10 Terrengmålt	11	
11	7008617,18	609891,90		Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plottet	55	
12	7008651,40	609955,99	74,33	Hjelpeinje vannkant	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
13	7008664,12	609964,26	38,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7008610,96	609988,28		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7008616,39	610026,54	38,64	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	7008598,31	610020,12	19,19	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
17	7008587,83	610077,20	10,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
18	7008546,90	610004,80	42,77	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
19	7008522,88	609996,64	25,37	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
20	7008499,63	609987,56	24,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
21	7008481,90	609982,94	18,32	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			9,96	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

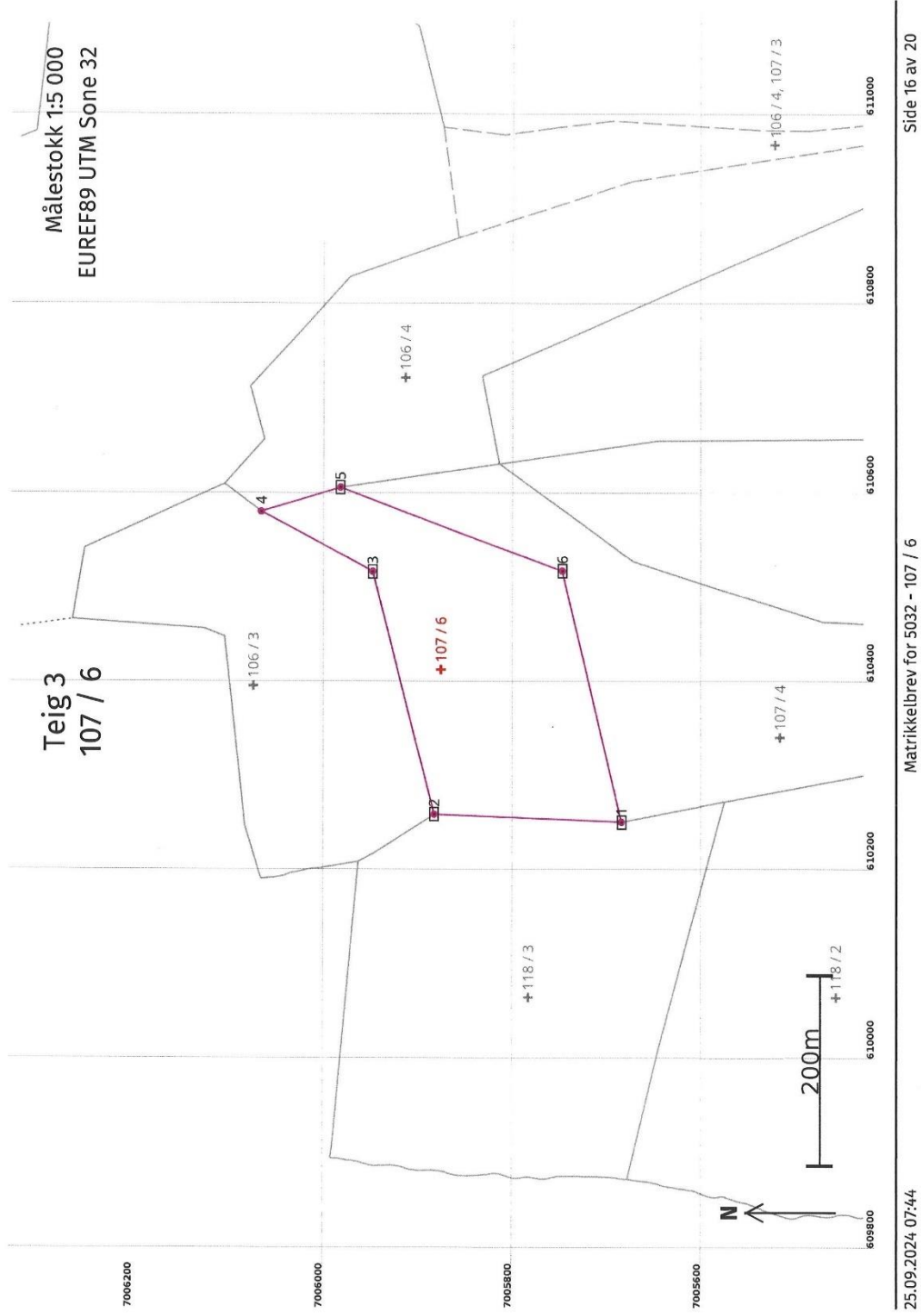


Areal og koordinater

Arealmerknad: Nord
 Areal: 68 286,8
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Some 32 Nord: 7007316 Øst: 611256

Grensepunkt / Grenselinje		Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7007177,63	611132,85	Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	
2	7007179,47	611131,82	2,11 Retningspunkt	10 Terrengmålt	11	
3	7007200,26	611120,16	23,84 Retningspunkt	10 Terrengmålt	11	
4	7007270,05	611085,69	77,84 Retningspunkt	10 Terrengmålt	58	
5	7007346,86	611048,52	85,33 Ukjent	10 Terrengmålt	11	
6	7007444,95	611040,19	98,44 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
7	7007420,45	611122,36	85,74 Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
8	7007409,32	611162,56	41,71 Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
9	7007383,22	611255,68	96,71 Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
10	7007366,78	611310,12	56,87 Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
11	7007313,16	611469,98	168,61 Ukjent	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
12	7007309,21	611498,09	28,39 Stein eller røys	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
13	7007285,33	611543,74	51,52 Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			34,97			

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7007250,39	611542,18	146,27	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
15	7007251,76	611395,92	155,81	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
16	7007202,79	611248,01	117,88	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	



Areal og koordinater

Areal: 64 920,6

Arealmerknad:

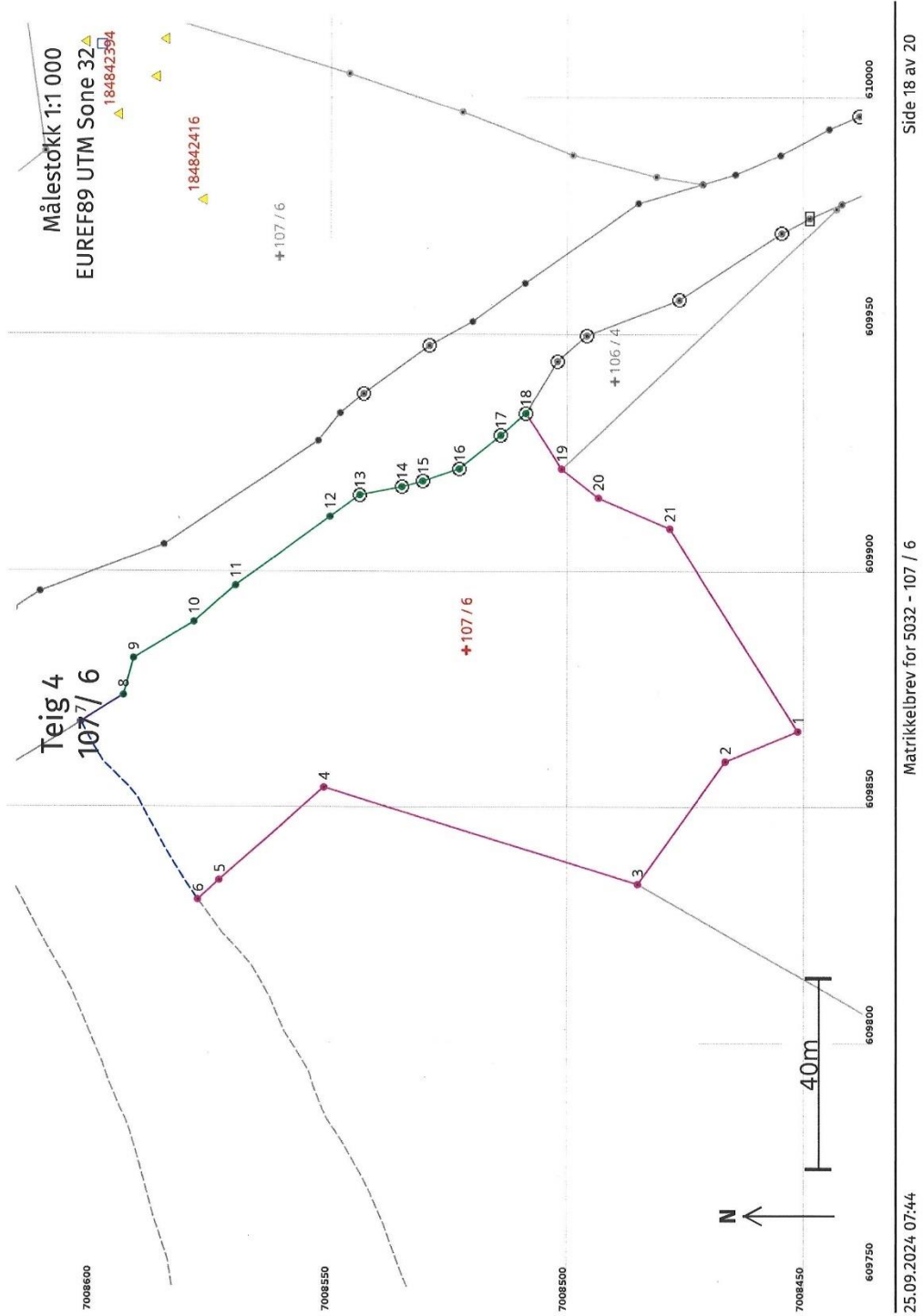
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7005879 Øst: 610412

Grensepunkt / Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7005688,55	610249,69		Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
2	7005885,99	610257,89	197,61	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
3	7005951,62	610515,96	266,28	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7006069,63	610579,31	133,94	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7005986,21	610604,95	87,27	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7005751,91	610516,52	250,43	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			274,25				

Ytre avgrensning



Areal og koordinater

Areal: 8 629,9
 Arealmerknad: Hjelpeinje vannkant
 Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

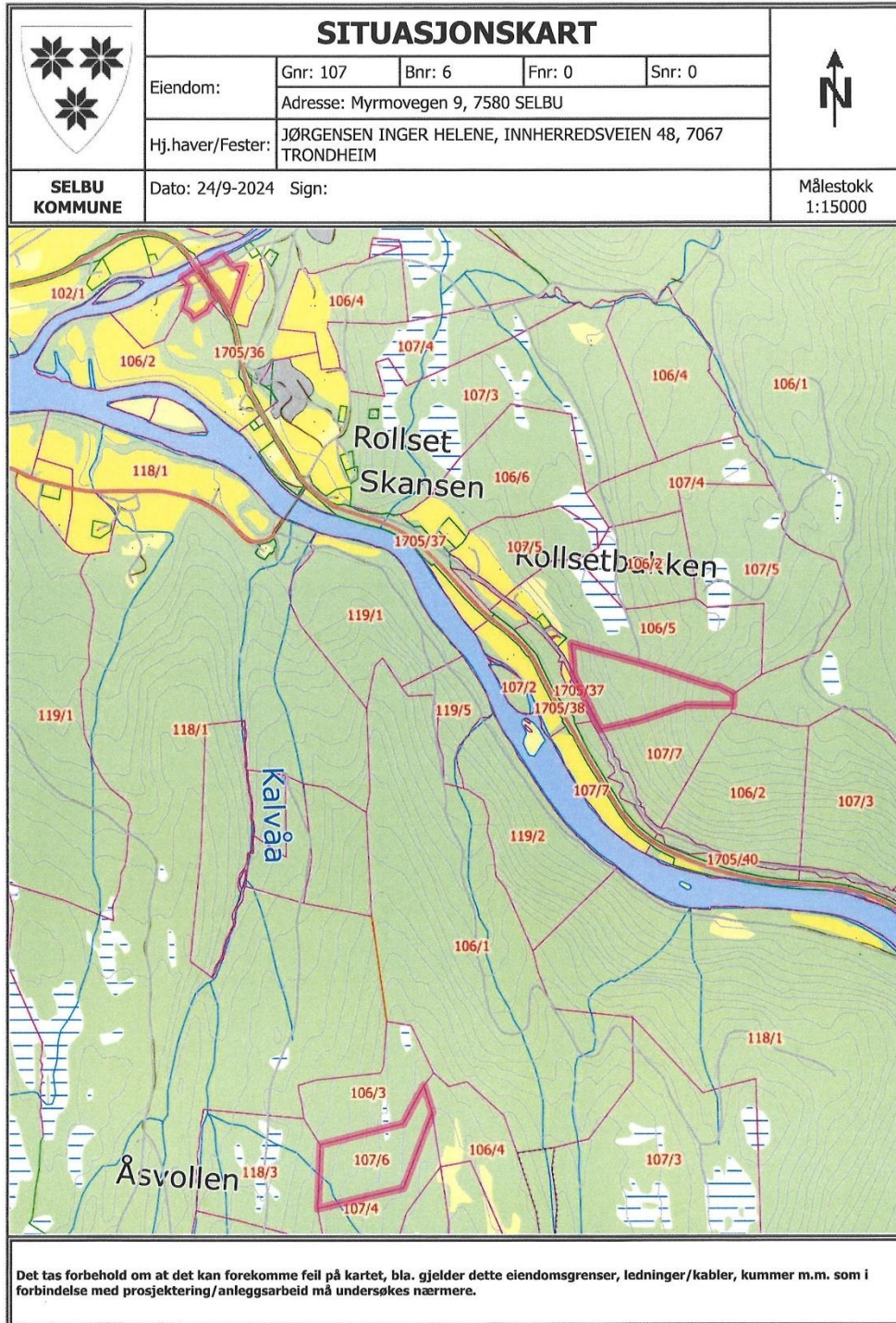
Nord: 7008522 Øst: 609883
 Nord: 7008522 Øst: 609883

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing			
Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7008452,06	609865,92	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
2	7008467,29	609859,51	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
3	7008485,80	609833,51	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
4	7008552,05	609854,04	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
5	7008573,83	609834,35	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
6	7008578,32	609830,23	Geometrisk hjelpepunkt	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200
7	7008603,14	609867,98	Hjelpeinje vannkant	22 Stereoinstrument: Analytisk plottet	55
8	7008594,18	609873,61	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	11
9	7008592,05	609881,44	Umerket	10 Terrengmålt	11
10	7008579,27	609889,14	8,11 Annen detalj	10 Terrengmålt	11
11	7008570,57	609896,87	14,92 Annen detalj	10 Terrengmålt	11
12	7008550,88	609911,48	11,64 Annen detalj	10 Terrengmålt	11
13	7008544,53	609916,04	24,52 7,82 Jord Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11
			9,16	10 Terrengmålt	11

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7008535,53	609917,76	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	11
			4,54				
15	7008531,15	609918,94	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	11
			8,13				
16	7008523,44	609921,53	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	11
			11,20				
17	7008514,75	609928,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	11
			6,97				
18	7008509,51	609933,19	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	11
			13,92				
19	7008501,96	609921,49	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			9,87				
20	7008494,19	609915,40	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			16,50				
21	7008479,02	609908,91	Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	200
			50,74				

24.09.2024, 14:33

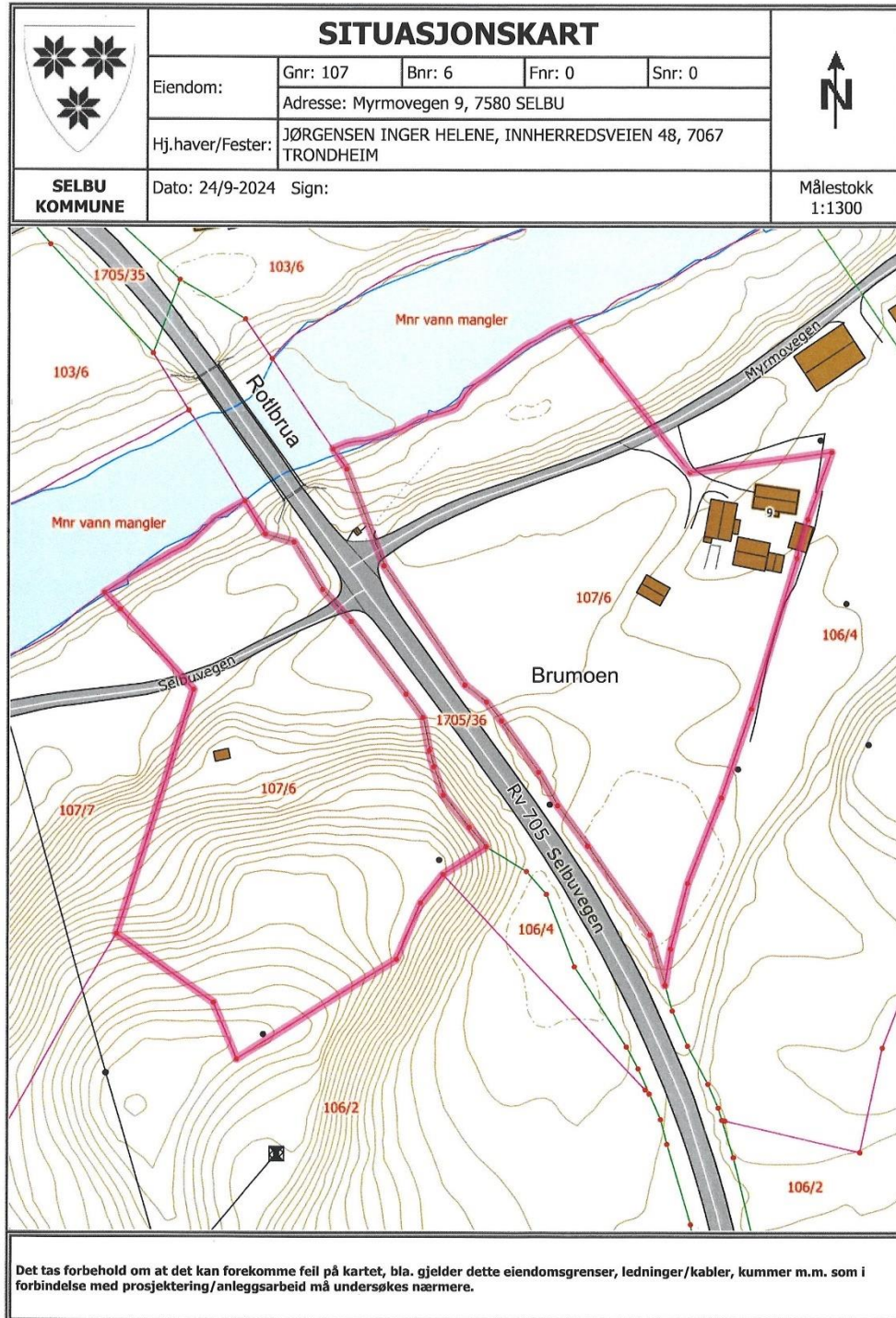
Utskrift



<https://kart4.nois.no/varnes/Content/printDynaLeg.aspx?Left=609294.384992635&Bottom=7005609.974959815&Right=612079.584992635&Top=...> 1/1

24.09.2024, 14:28

Utskrift

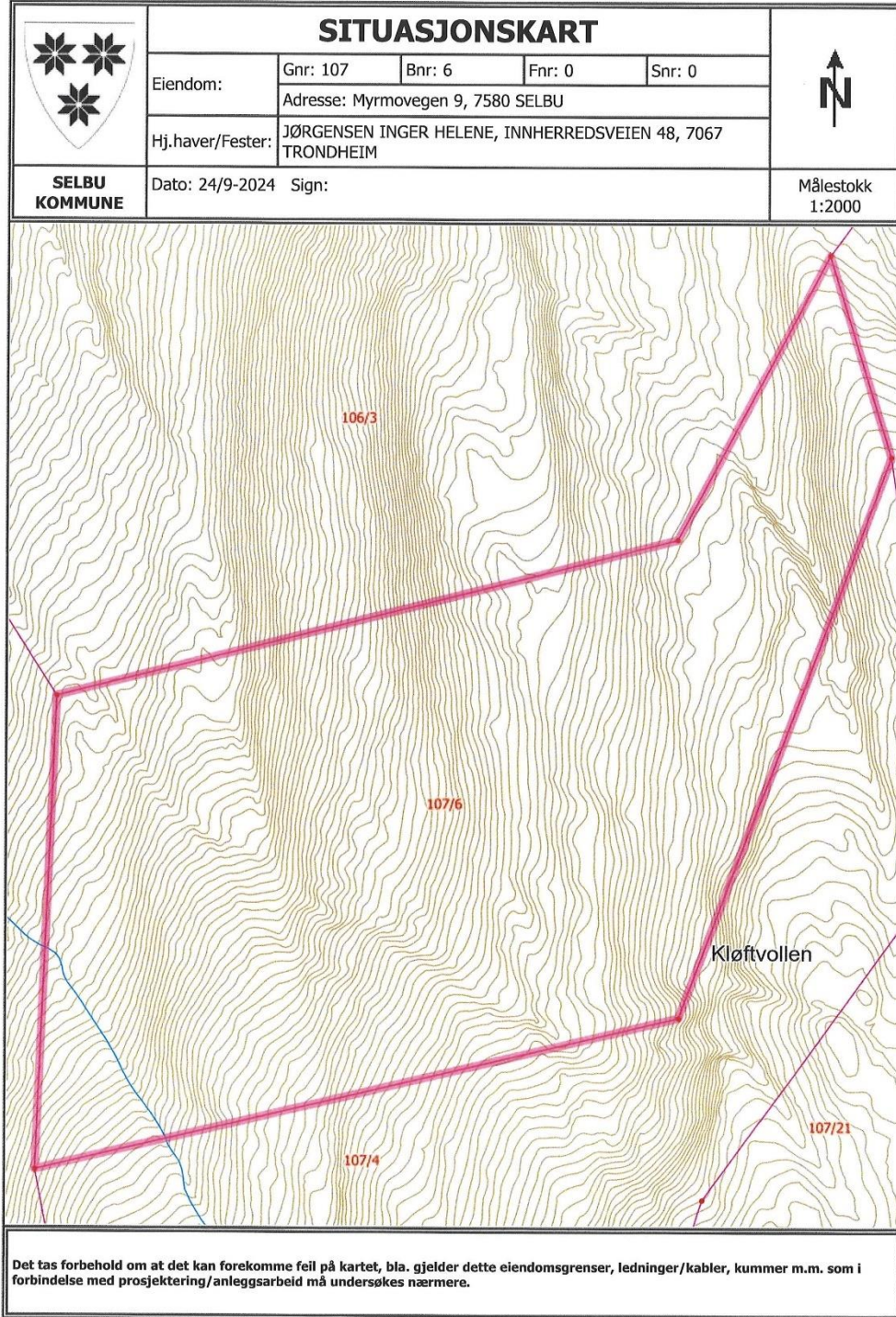


<https://kart4.nois.no/varnes/Content/printDynaLeg.aspx?Left=609804.7734559218&Bottom=7008405.976090634&Right=610046.1574559219&To...> 1/1



24.09.2024, 14:30

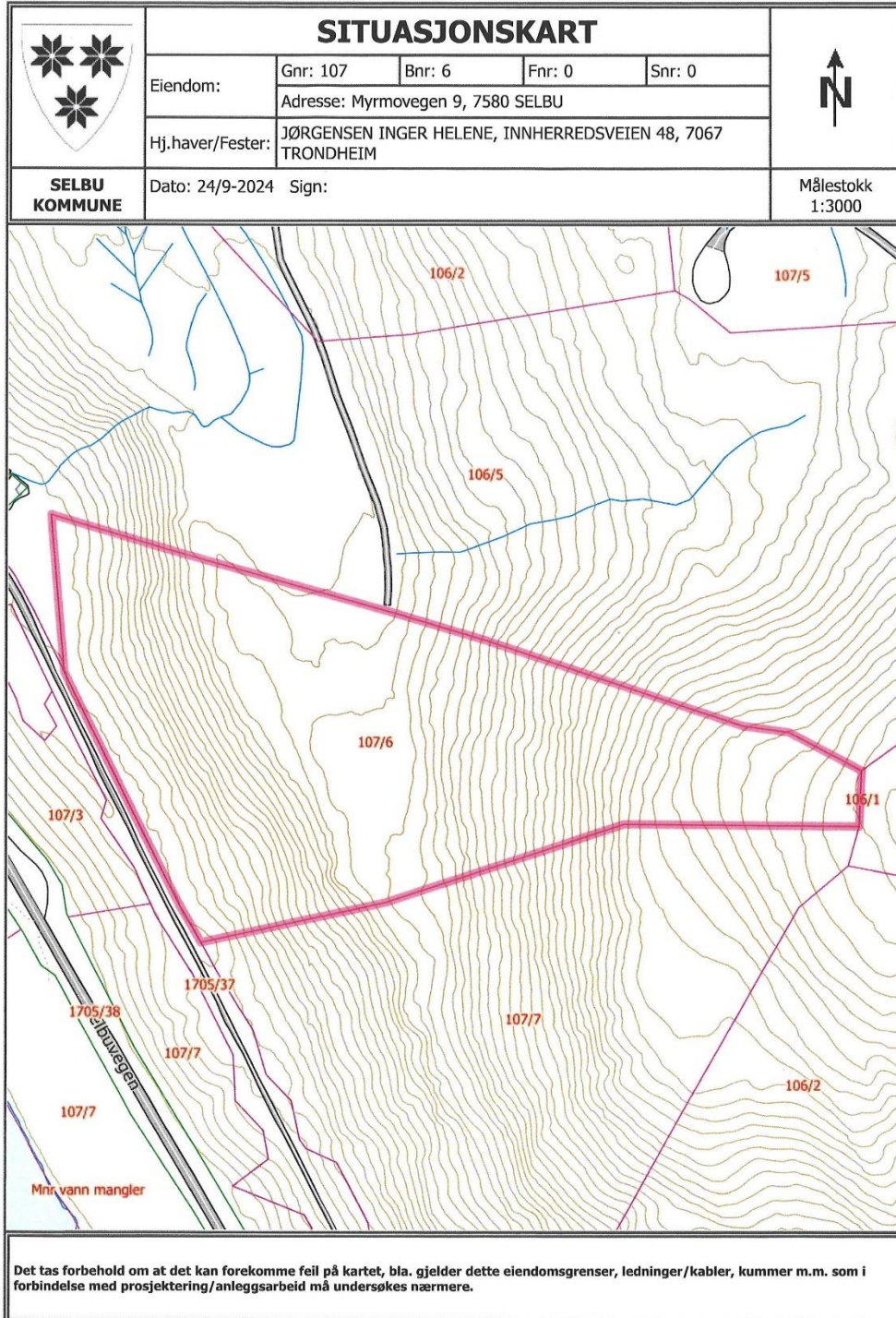
Utskrift



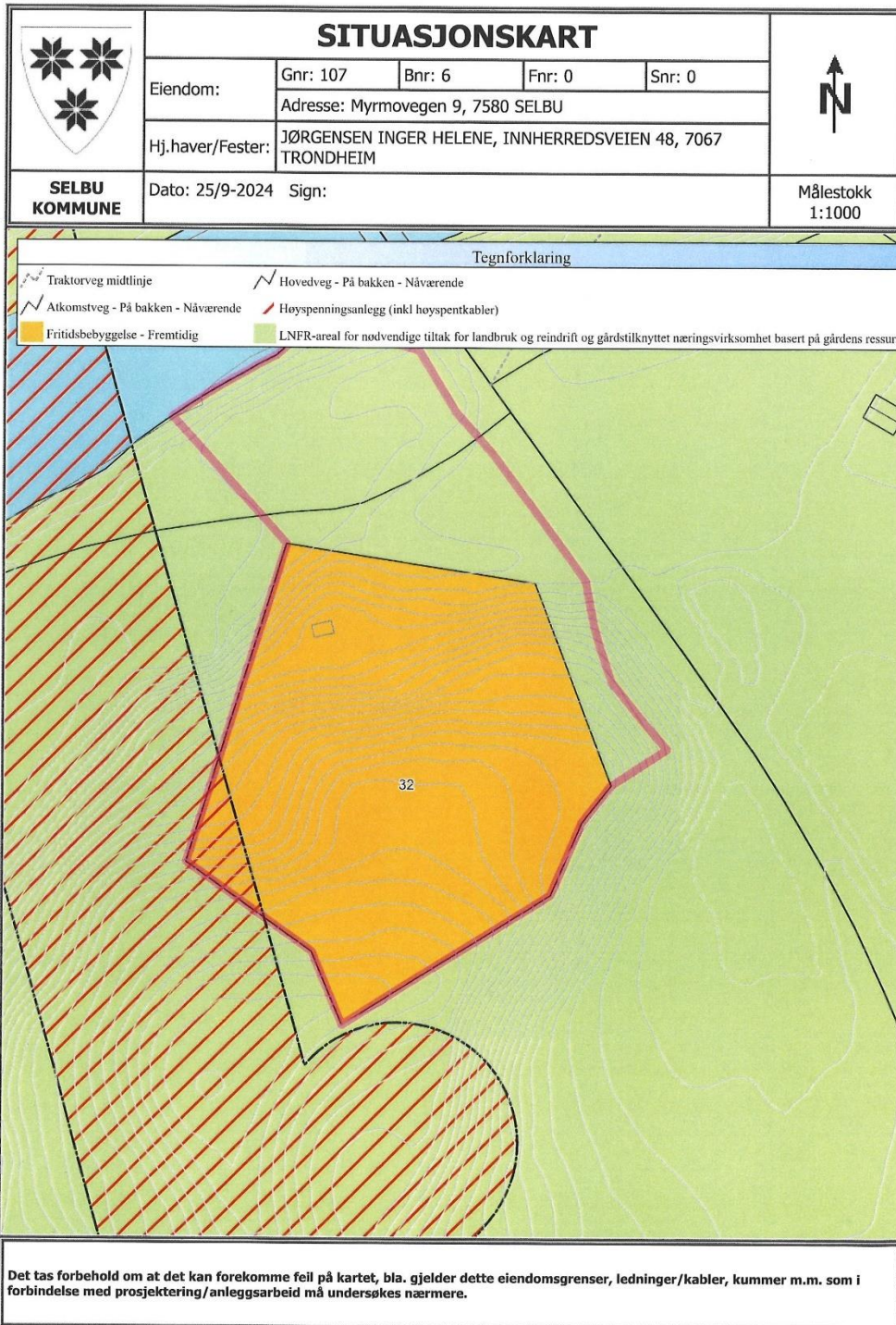
<https://kart4.nois.no/varnes/Content/printDynaLeg.aspx?Left=610237.7729355063&Bottom=7005665.676094183&Right=610609.1329355064&To...> 1/1

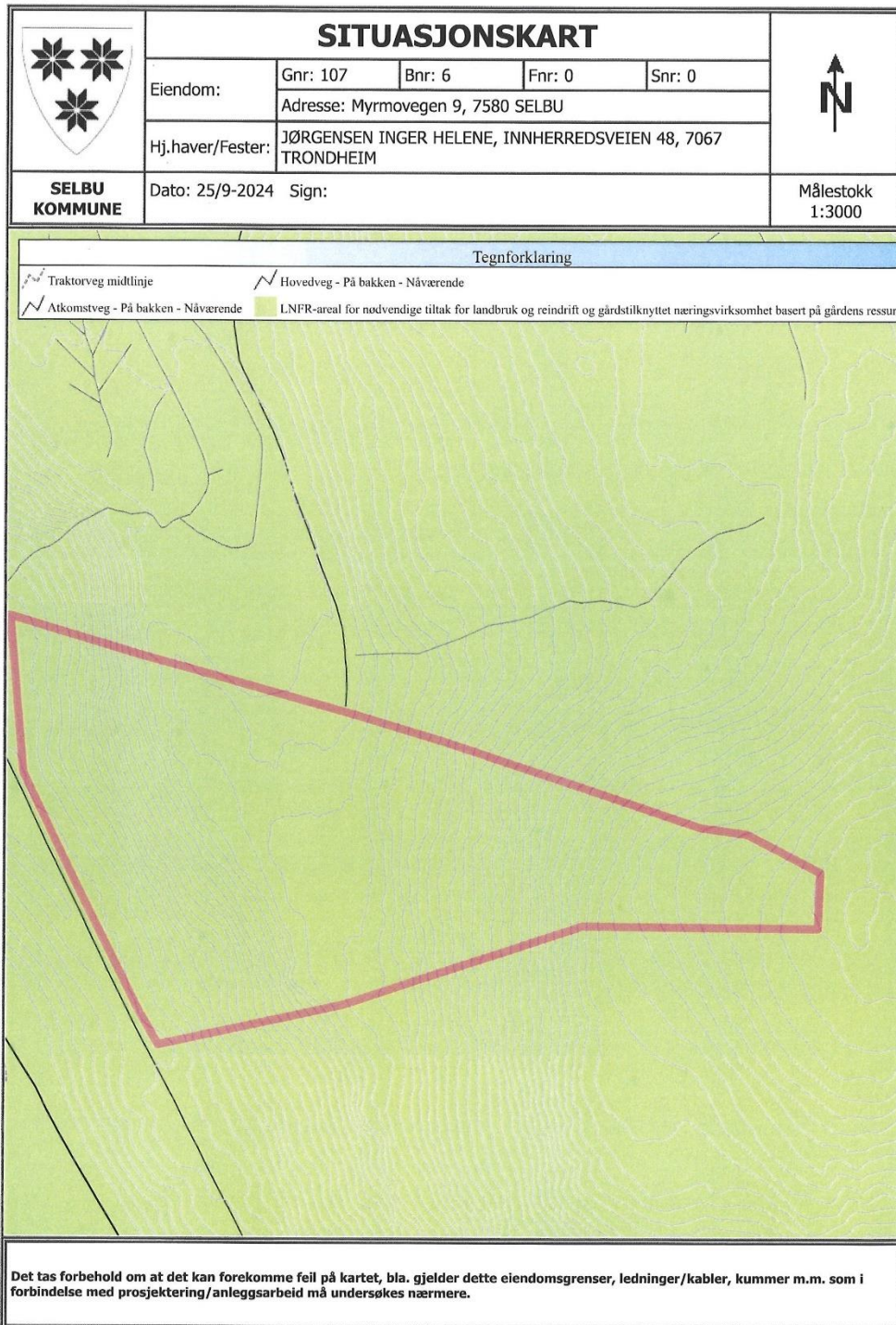
24.09.2024, 14:32

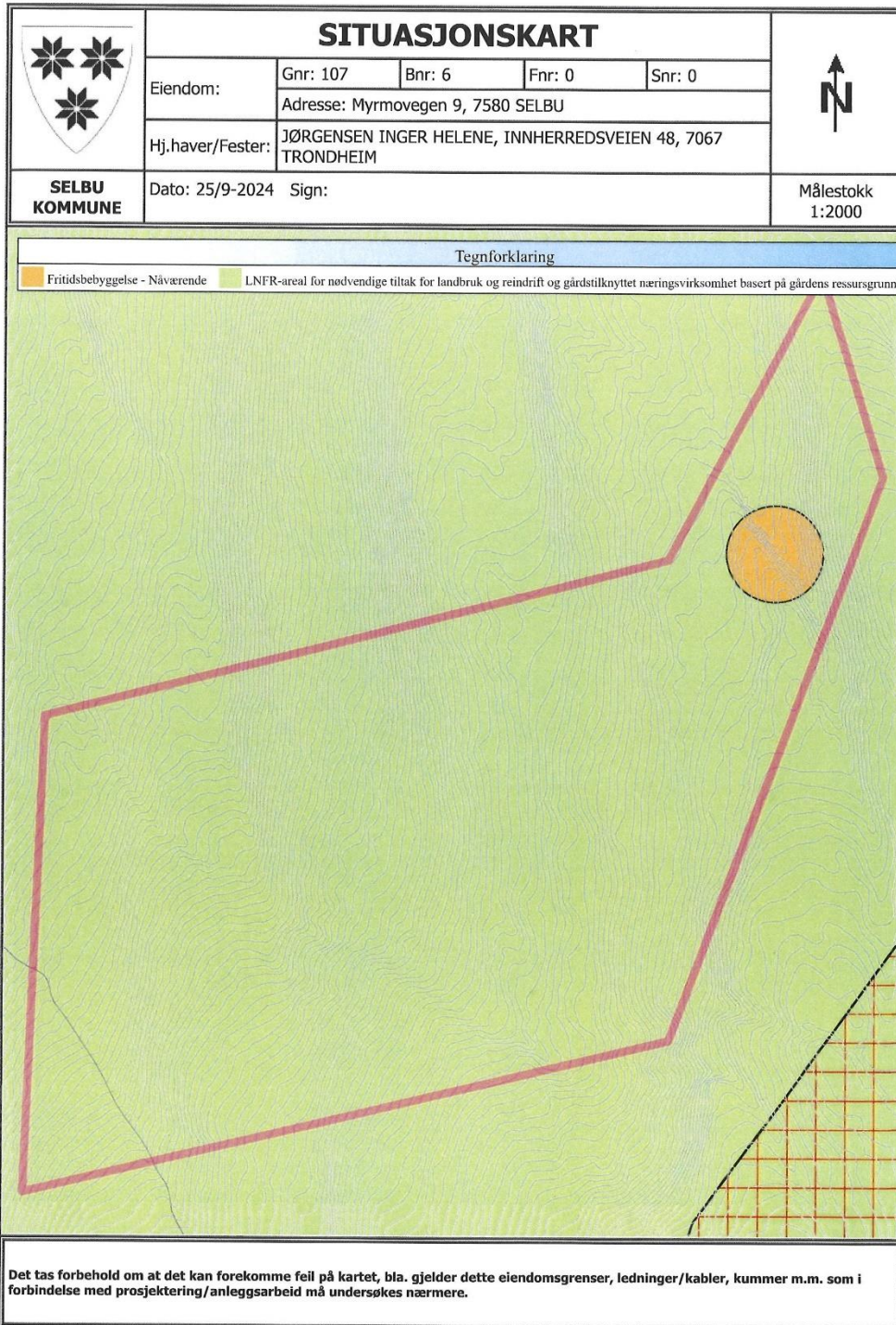
Utskrift

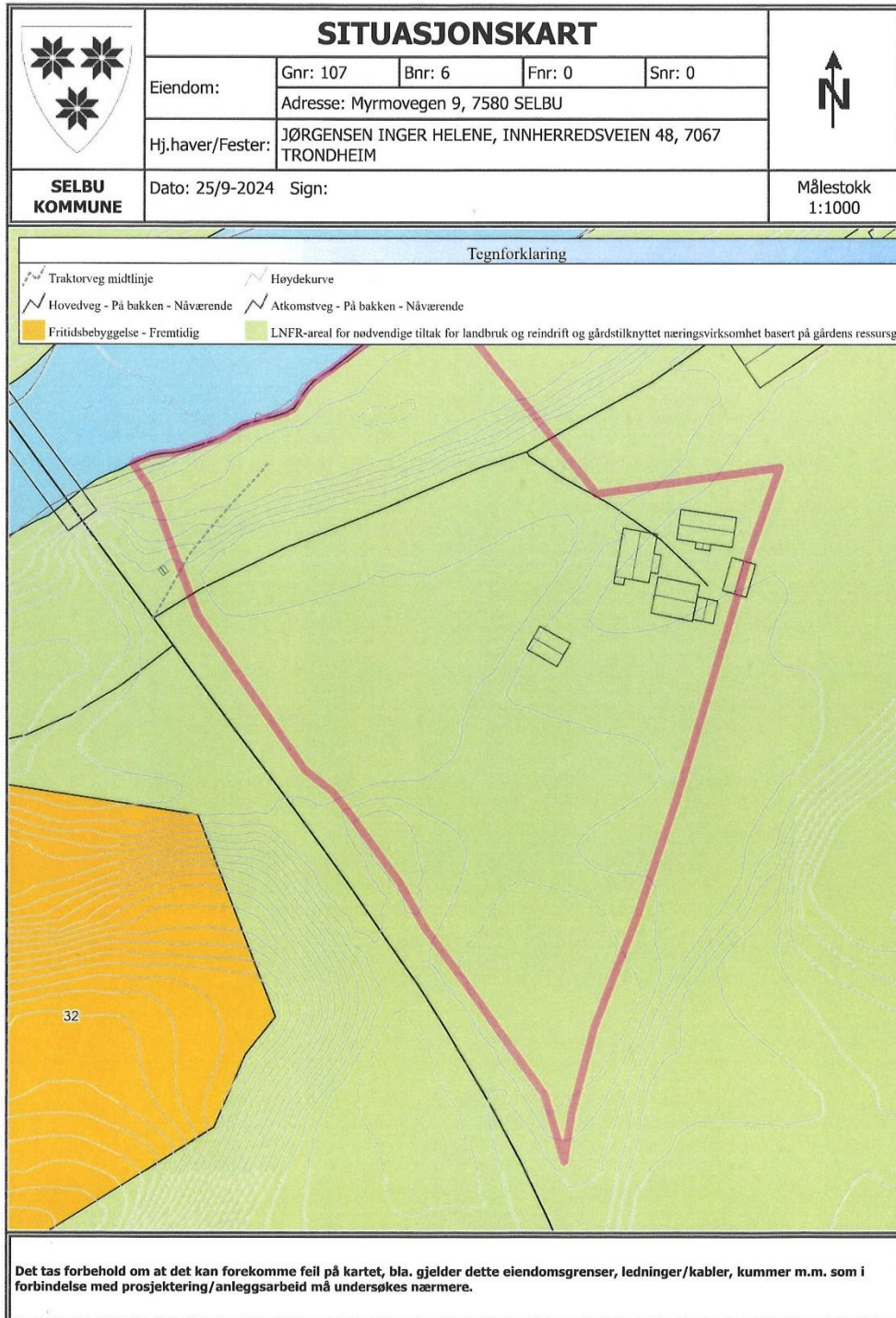


<https://kart4.nois.no/varnes/Content/printDynaLeg.aspx?Left=611013.445027035&Bottom=7006999.290038655&Right=611570.485027035&Top=...> 1/1









Tilstandsrapport

Våningshus
Myrmovegen 9, 7580 SELBU
SELBU kommune
gnr. 107, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 19108-1387

Referansenummer: TM2541

Autorisert foretak: Takst 1 AS

Vår ref: Takst 1 AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Arne Morten Berg
Uavhengig Takstingeniør
mortisen@online.no
901 31 806



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygningen svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hiem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun våningshuset som er kontrollert. Eksakt arealer på øvrige bygg er ca. arealer. Dette grunnet manglende adkomst grunnet lagrede gjenstander. Byggene er verneverdig Sefrak.

Våningshus - Byggeår: 1850

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble lagt nytt torvtak i 2000. Renner i tre og trepinner som nedløp. Veggene har tømmerkonstruksjon fra ukjent alder. Fasade/kledning har stående bordkledning 2000. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/ås-tak. Bygningen har 5 trevinduer med koblet glass. Øvrige vinduer i et-lagsglass. Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det tregulv. Veggene har trepanel kombinert med tømmer. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller. Det er ingen adkomst til krypkjeller. Det er et lite kjeller rom under stue. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har to mursteins piper. Pipe mot fjøs har fyringsforbud og er ikke i drift. Pipe ved kjøkken er godkjent i følge selger. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på store deler av bygget. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj mot gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da bedet er under 5 år gammelt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er etablert en liten kjøkkenkrok på stue. Innredningen er av eldre dato. Det er tregulv, malt panel på vegger. Det er ingen avtrekk over stekeplate. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. El-anlegget ble kontrollert av Tensio 13.08.2024. Her ligger det anmerkninger som bør utbedres. Henviser til rapport. El-anlegget er ikke videre vurdert.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1850. Boligen står på en stablesteinsmur. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Terrenget er tilnærmet flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn. Septiktanken er av ukjent type.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

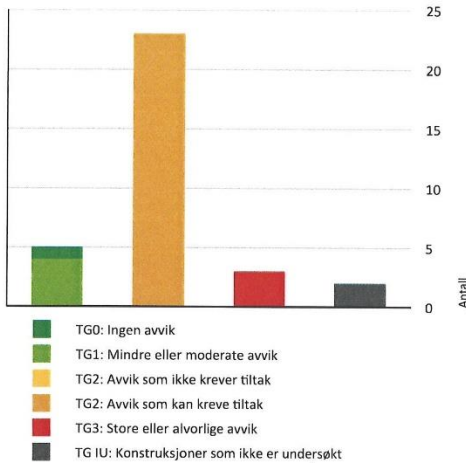
Lovlighet [Gå til side](#)

Våningshus

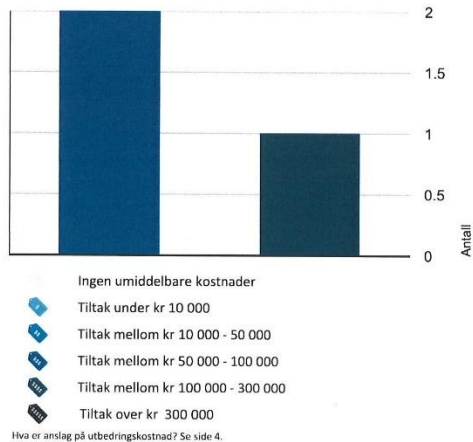
- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Myrmovegen 9, 7580 SELBU
Gnr 107 - Bnr 6
5032 SELBU

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER
 Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

 Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Kjøkken > 1 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
 Tomteforhold > Drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1850

Kommentar
Hovedbygget er fra 1850 som ble påbygd i 1920.

Anvendelse
Våningshus

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det ble lagt nytt torvtak i 2000.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har passert over halvparten av sin forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak. Det anbefales å holdes under oppsikt.

Nedløp og beslag

Renner i tre og trepinner som nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler nedløp på baksiden av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra ukjent alder. Fasade/kledning har stående bordkledning 2000.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis sprekker i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon/ås-tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Deler av takkonstruksjonen er kledd slik at forsvarlig kontroll ikke lot seg utføre. Videre ble kontrollen begrenset grunnet lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer

Bygningen har 5 trevinduer med koblet glass.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer - 2

Øvrige vinduer i et-lagsglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Inngangsdør har passert sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre tetting og justering må påregnes.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det tregulv. Veggene har trepanel kombinert med tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og noe aldringslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må fortløpende vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag over krypkjeller. Det er ingen adkomst til krypkjeller. Det er et lite kjeller rom under stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På stue i første etasje over krypkjeller ble det målt 15cm høydeforskjell og stue/kjøkken ble det målt 12cm. På soverom i 2 etasje ble det målt 11cm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Ingen strakstiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to mursteins piper. Pipe mot fjøs har fyringsforbud og er ikke i drift. Pipe ved kjøkken er godkjent i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IJ Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på støre deler av bygget.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innendig.

Det registreres betydelig høydeforskjell på gulv noe som kan skyldes råte.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Boligens dører er aldriingssliitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer for at disse skal gå friksjonsfritt.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj mot gulv, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det registreres svelling i servantskap.

Tiltak må påregnes.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da bedet er under 5 år gammelt.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Det er etablert en liten kjøkkenkrok på stue. Innredningen er av eldre dato. Det er tregulv, malt panel på vegger. Det er ingen avtrekk over stekeplate.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1993 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget ble kontrollert av Tensio 13.08.2024. Her ligger det anmerkninger som bør utbedres. Henviser til rapport. El-anlegget er ikke videre vurdert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja El-anlegget ble kontrollert av Tensio 13.08.2024. Her ligger det anmerkninger som bør utbedres. Henviser til rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Henviser til rapport.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El-anlegget ble kontrollert av Tensio 13.08.2024. Her ligger det anmerkninger som bør utbedres. Henviser til rapport.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkredert har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1850. Boligen står på en stablesteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ingen adkomst til krypkjeller og det er usikkert vedr. vannansamlinger under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres adkomst til krypkjeller for ytterligere kontroll.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Ingen strakstiltak.

TG 0 Terrengforhold

Terrengen er tilnærmet flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Vannkvalitet må dokumenteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Stabbur i midten har ei gulvflate på 10m². Stabburet er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

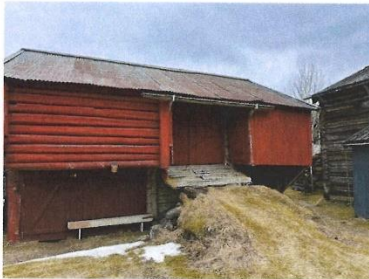
Ukjent byggeår

Standard

Uthus har ei grunnflate på 25m². Uthus er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Låve



Anvendelse

Låve

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Låven har en grunnflate på 44m². Denne er ikke videre vurdert.

Vedlikehold



Myrmovengen 9, 7580 SELBU
Gnr 107 - Bnr 6
5032 SELBU

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Fjøsbygning



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

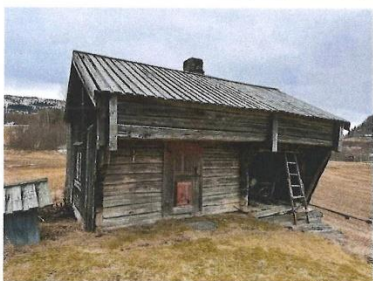
Ukjent byggeår

Standard

Fjøset har en grunnflate på 55m². Bygget er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Eldhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Eldhus har ei grunnflate på 13m². Bygget er ikke videre vurdert.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

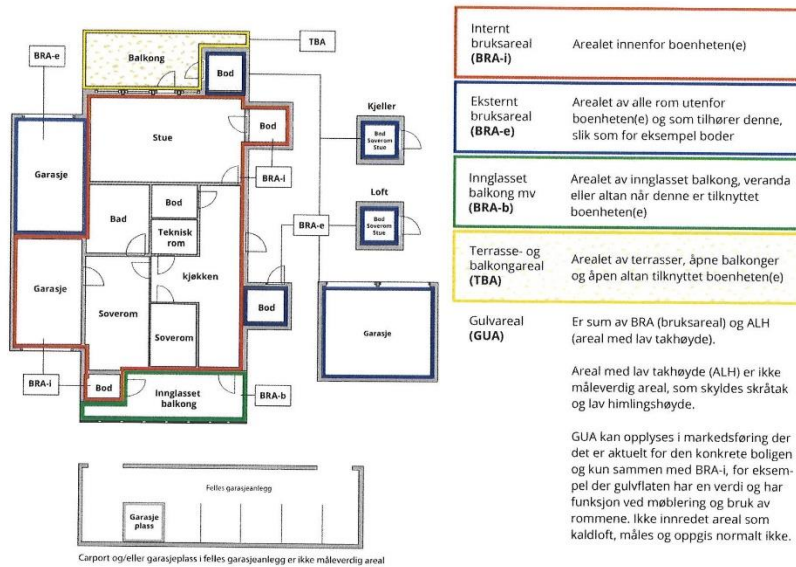
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring


Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Myrmovegen 9, 7580 SELBU
Gnr 107 - Bnr 6
5032 SELBU

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Arealer

Våningshus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	54			54	
2 Etasje	54			54	
SUM	108				
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue , Stue/kjøkken , Entré/trapp , Bad , Spiskammer		
2 Etasje	Lagerrom , Gang/trapp , 3 Soverom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Badet ble oppgradert i 2019

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vinduer i 2 etasje har midtstolpe på soverom som medfører begrenset rømningsvei. Vinduer tilfredsstill ikke dagens krav til rømning.


Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			

Myrmovegen 9, 7580 SELBU
Gnr 107 - Bnr 6
5032 SELBU

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



SUM BRA 10

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Låve

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. På grunn av lagrede gjenstander/manglende adkomst, så lot det seg ikke gjøre å måle opp riktig arealer.

Fjøsbygging

Ny arealstandard

Myrmovegen 9, 7580 SELBU
Gnr 107 - Bnr 6
5032 SELBU

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
Etasje 2		54		54	
SUM		108			
SUM BRA	108				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Etasje 2			

Eldhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Peisstue		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	92	16
Stabbur	0	0
Uthus	0	0
Låve	0	0
Fjøsbygning	0	0
Eldhus	0	0

Myrmovegen 9, 7580 SELBU
Gnr 107 - Bnr 6
5032 SELBU

Takst 1 AS
Tonstadgrenda 106
7091 TILLER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Arne Morten Berg	Takstingeniør
	Inger Helene Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5032 SELBU	107	6		0	152853.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrmovegen 9

Hjemmelshaver

Jørgensen Inger Helene

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Opplysninger gitt av selger på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. 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 tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

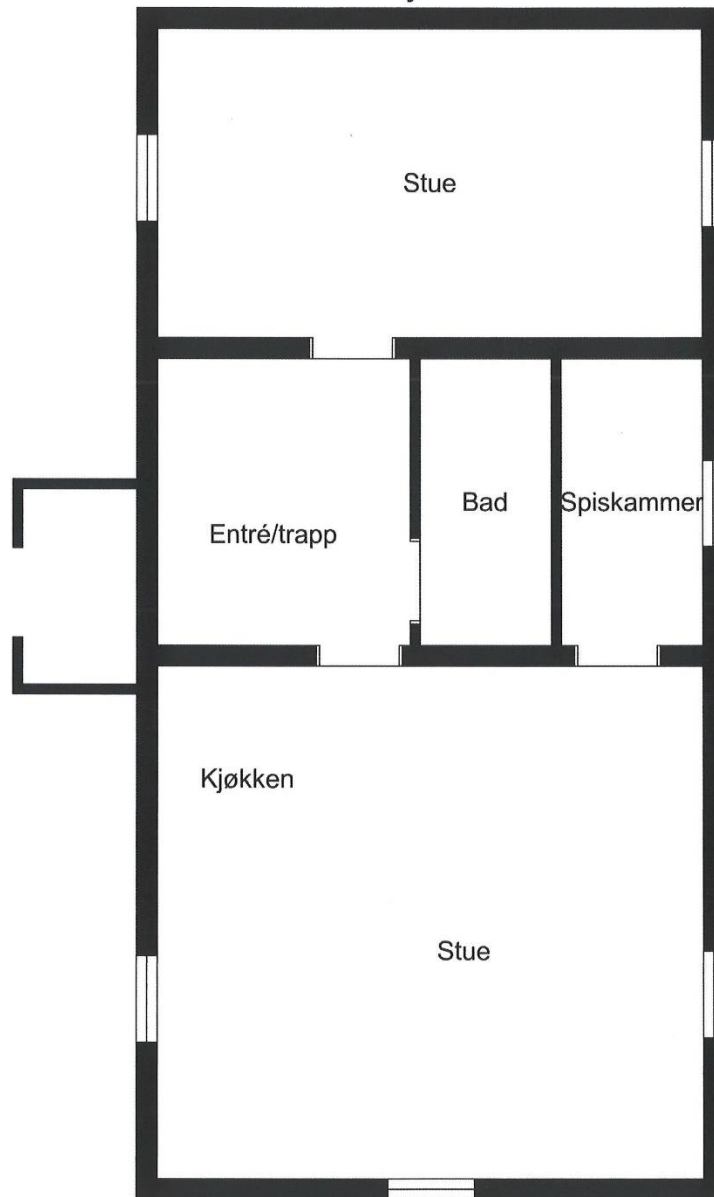
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TM2541>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



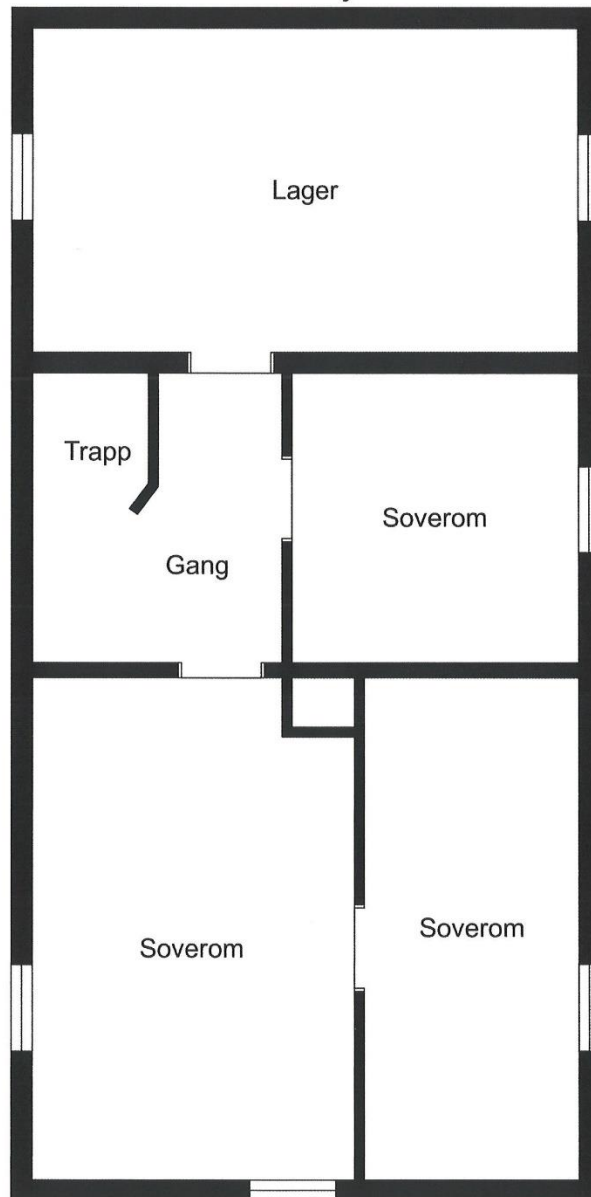
Myrmovegen 9
1. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.



Myrmovegen 9
2. Etasje



Planskissen gjør ikke krav på å være korrekt i detaljer eller målestokk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Wedd/Kahn AS	Oppdragsnr.	2964
Adresse	Myrmouegen 1 7580 Selbu		
Postnr.	7580	Sted	Selbu
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig _____			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen? _____ År _____ Mnd	
Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr. _____	
Selger 1 Fornavn	Jørgen Helene	Etternavn	Jørgensen
Selger 2 Fornavn	_____	Etternavn	_____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse: Frostatkasser, utlengtets nās
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse: Gulv legger skjøttel
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
 Beskrivelse: Ca 7 år siden
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse: Jet ikke
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: Jørkeim Røiset
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse: _____

Initialer selger:

JHJ

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: Joakim Robeth
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse: En pipe ikke godkjent
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse: Gammel tynning
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse: I overgangen på vinter, en kort periode
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja _____
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse: Skiftet tak hovedbygning
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: Terje Tøstet
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse: Skiftet el-anlegg ca 15 år siden
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse: Elektriker fra Selbu
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse: vet ikke
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar: _____
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse: vet ikke

Initialer selger:

IHS

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

En gammel gård, med gamle bygninger totalt 17-1800 kvadratmeter.

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjøperet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

14J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	14 oktober 2024	Sted	Trondheim
------	-----------------	------	-----------

Signatur selger 1:

Singer Helene Jørgensen

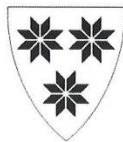
Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Selbu kommune

Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel

2014- 2024

Versjonsdato: 12.03.2018

Endelig vedtatt i kommunestyret 26.06.2017, sak 42/17

Revidert 12.03.2018 etter endelig stadfesting fra kommunal- og moderniseringsdepartementet i brev av 08.09.2017

De juridiske bestemmelsene er bindende og er uthevet i gule bokser, med nummerering av bestemmelsene. Retningslinjene er av veiledende karakter, og gir føringer om hvilken praksis Selbu kommune vil ha. Retningslinjene er vist med kursiv skrift.

INNHold

INNHold	2
GENERELLE BESTEMMELSER	3
1 PLANKRAV.....	3
2 KRAV OM OPPARBEIDING OG REKKEFØLGE.....	3
3 LEKE-, UTE- OG OPPHOLDSPASSER.....	3
4 MILJØ OG GRØNNSTRUKTUR.....	4
BEBYGGELSE OG ANLEGG	4
5 GENERELLE BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDER.....	4
5.1 Byggeskikk	4
5.3 Antall enheter	4
6 FRITIDSBEBYGGELSE	5
6.1 Regler for utforming av fritidsbebyggelse	5
6.2 Regler for fritidsbebyggelse type HA - Hensynssone reindrift.....	6
6.3 Regler for fritidsbebyggelse type HB - Sone mellom Hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse.	6
6.4 Regler for fritidsbebyggelse type HC - Bygdanær fritidsbebyggelse	6
7 RÅSTOFFUTVINNING.....	8
7.1.....	8
7.2.....	8
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT LNFR	9
8 SPRETT BOLIGBEBYGGELSE I LNFR	9
9 RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJON TIL LNFR	9
10 SETERVOLLER SOM BENYTTES SOM FRITIDSBEBYGGELSE	11
11 NAUST I BYGGEOMRÅDER OG I LNFR-OMRÅDER.....	11
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	12
12 OMRÅDER LANGS VASSDRAG	12
13 SMÅBÅTHAVN	12
14 KRAV OM FELLES PLANLEGGING	13
HENSYNSSONER	13
15 SIKRINGSSONER	13
16 FARESONER.....	14
17 HENSYNSSONE REINDRIFT	14
18 BÅNDLAGTE OMRÅDER	14
19 GJELDENE REGULERINGSPLANER OG DISPOSISJONSPLANER	15

GENERELLE BESTEMMELSER

1 PLANKRAV

Der det finnes eksisterende reguleringsplaner, skal disse gjelde foran kommuneplanens arealdel (jhhht pbl § 11-6, 3. ledd for regulerings- og bebyggelsesplaner). Disposisjonsplaner og reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist i listen under pkt 24.

1.1

I områder bebyggelse og anlegg - framtidig, skal det foreligge godkjent reguleringsplan før tiltak kan settes i gang. Inntil det foreligger vedtatt reguleringsplan skal jordlovens §§ 9 og 12 gjelde for bebyggelse og anlegg - framtidig.

1.2

I områder bebyggelse og anlegg - eksisterende, hvor det ikke foreligger godkjent reguleringsplan, kan fortetting av boliger bare skje ved utarbeidelse av reguleringsplan for området.

1.3

I boligområdet Øystrand - Garberg er det krav om områdereguleringsplan. Enkeltfelt innenfor området kan ikke detaljreguleres eller utbygges før arealene er avklart i en områderegulering.

pbl § 11-9 nr. 1

2 KRAV OM OPPARBEIDING OG REKKEFØLGE

2.1

Planer for vann- avløp og elektrisitet skal utarbeides og behandles parallelt med reguleringsplaner.

pbl § 11-9 nr. 4

RETNINGSLINJER FOR Kap 2.

I nye byggeområder skal det vurderes å legge til rette for alternative energikilder.

3 LEKE-, UTE- OG OPPHOLDSPLASSE

Ved regulering av nye boligområder skal det avsettes minimum 50 m² pr bolig til lekeareal, med følgende minimum størrelse:
Nærlekeplass 200 m²

pbl § 11-9 nr. 5

RETNINGSLINJER FOR Kap. 3

I byggeområder skal leke- og oppholdsarealer som angitt nedenfor være sikret opparbeidet, før byggetillatelse gis for nye boliger.

Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og ikke plassert i nærheten av høyspentanlegg. Krav om samtidig ferdigstilling av boliger og lekeplass/uteoppholdsareal skal vurderes i reguleringsplan.

For små boligområder, mindre enn 10 boliger og boliger i spredtbygd strøk, kan kravene til lekeplasser reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass.



4 MILJØ OG GRØNNSTRUKTUR

4.2

Ved etablering av ny industri- og lagerbebyggelse på eiendommer som grenser til hovedveg eller boligområde - enten direkte eller ved veg imellom - skal det etableres/bevares et minst 10 m bredt, sammenhengende vegetasjonsbelte som skjerming.

pbl § 11-9 nr. 6

RETNINGSLINJER FOR Kap. 4

Ved planlegging og utforming av bygge- og anleggstiltak skal det legges vekt på å ha sammenhengende og variert grønnstruktur både med tanke på ivaretagelse av biologisk mangfold, og i forhold til å gi mulighet for lek, aktiviteter og friluftsliv - hele året. Grønnstruktur innebærer også hvitstruktur (vinterforhold) på den måten at barn og unge skal kunne drive med enkle vinteraktiviteter nær bolig og fritidsbolig.

BEBYGGELSE OG ANLEGG

5 GENERELLE BESTEMMELSER TIL BYGGEOMRÅDER

5.1 Byggeskikk

b Ved utforming av nye bygninger, ombygging av eksisterende bygg og andre bygnings- og anleggsmessige tiltak skal det i kulturlandskapsområder og i kulturmiljøer med bestående bygninger av historisk og antikvarisk verdi, utvises spesiell aktsomhet med tanke på å få til god tilpasning til byggeskikk og landskapskvaliteter.

c Ny bebyggelse som er knyttet til stedbunden næring skal utformes med et bevisst forhold til den type landskap og den lokale byggeskikk det ligger i, ved at det tilstrebes god sammenheng mellom landskap, bygningsvolum, form, takvinkel, materialer og farger.

5.3 Antall enheter

Eksakt antall nye boliger og fritidsbebyggelse innenfor hvert enkelt byggeområde, skal avklares gjennom reguleringsplan.

5.4 Det skal tas hensyn til barn og unge i utarbeidelse av reguleringsplaner som omfatter bolig. Det skal legges til rette for lokallekeplasser og friområder.

Nye byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og historisk tilknytning.

Barnetråkkregistreringer skal tas hensyn til ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

6 FRITIDSBEBYGGELSE

Innfor sone HA og HB kan det maksimalt detaljreguleres 265 nye fritidsboliger i byggeområdene avsatt til formålet.

Antallet fordeles på geografiske områder slik:

Sørungen og tilgrensende areal	100
Østrungen og tilgrensende areal	60
Hersjøen-Åtollen og tilgrensende areal	75
Vekta-Børsjøen og tilgrensende areal	30

6.1 Regler for utforming av fritidsbebyggelse

- Tillatt bruksareal BRA og gesims- og mønehøyde måles i henhold til tekniske forskrifter (TEK) til plan- og bygningsloven. Gesims- og mønehøyde skal måles fra toppen av pilarhøyde.
- Taktekking skal være av torv, impregnert tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate. Glatte metallplater tillates ikke, uansett farge.
- Vegger skal være i trepanel eller tømmer, eventuelt i kombinasjon med naturstein.
- Skarpe eller lyse farger tillates ikke, som hovedfarge eller som kontrastfarge på vinduer, vindskier, grunnmur etc. Eventuelle sidebygninger skal være i samme farge som hovedbygning. Eventuell oppbygd terrasse og rekkverk skal være i bygningens hovedfarge. Det samme gjelder garasjeport. Hva som menes med lyse farger må konkretiseres i reguleringsplanen.
Framføring av elektrisitet fram til eller i nye byggeområder, eller ved nyanlegg i eksisterende områder, skal skje med jordkabel både for lavspent og fordelingsnett. Det samme gjelder kabler for telefon og TV mv.
- Det skal opparbeides minst 1,5 parkeringsplass pr fritidsbolig anlagt slik at de kan brøytes om vinteren.

Pbl § 11-9

RETNINGSLINJER FOR Kap. 6

Bebyggelsen skal tilpasse seg terrenget og naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i tradisjonell byggeskikk. Overdreven bruk av utskjæringer eller andre bygningselementer som er fremmed for lokal bygningstradisjon tillates ikke.

Høyde på bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Større terrenginngrep og planeringsarbeider tillates ikke. I skrånende terreng skal skjæring og fyllinger være tilnærmet lik. Maksimal tillat terrenginngrep må konkretiseres i reguleringsplan.

Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes slik at landskapets hovedpreg opprettholdes. For områder som ligger høyere enn verneskoggrensa skal det tas særlige hensyn for å unngå for sterk uttynning av vegetasjonen.

Private forslag til detaljregulering innenfor de 4 aktuelle områdene Kap. 6 omfatter, tildeles kvoten av hyttetomter i de enkelte områdene, i tråd med protokoll fra forhåndskonferanse for oppstart av planarbeidet, jfr. Pbl. § 12-8.



6.2 Regler for fritidsbebyggelse type HA - Hensynssone reindrift

Følgende gjelder for fritidsbebyggelse og fritidstomter som er tidligere godkjent og merket HA - Hensynssone reindrift

- a. Totalt bruksareal BRA pr. tomt skal ikke overstige 150 m². I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 30 m² oppbygget terrasse.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA, og plasseres med tunvirkning og ikke i større avstand enn 15 m fra hovedbygningen
- c. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
 - hovedbygning 4 m
 - ev. sidebygning 3,40 mTillatt maksimal mønehøyde er:
 - hovedbygning 5,40 m
 - ev. sidebygning 4,80 m
- d. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 1 m over terreng på høyeste punkt.
- e. Innlegging av vann kan tillates såfremt det foreligger godkjent avløpsanlegg.
- f. Ved opparbeidelse av adkomstveg til hytter, vil dette utløse krav om reguleringsplan.
- g. Fritidsbebyggelse innenfor eksisterende eller framtidig reguleringsplan følger bestemmelsene for HB.

Pbl § 11-9

6.3 Regler for fritidsbebyggelse type HB - Sone mellom Hensynssone reindrift og bygdanær fritidsbebyggelse.

Følgende gjelder for fritidsbebyggelse og fritidstomter som er tidligere godkjent HB, med mindre annet er fastsatt i gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplaner.

- a. Totalt bruksareal BRA pr tomt skal ikke overstige 180 m².
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.
- c. Tillatt maksimal gesimshøyde er:
 - hovedbygning 4,1 m
 - ev. sidebygning 3,5 mTillatt maksimal mønehøyde er:
 - hovedbygning 5,8 m
 - ev. sidebygning 5m
- d. Eventuell oppbygd terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over terreng.
- e. Innlegging av vann kan tillates såfremt det foreligger godkjent avløpsplan.

Pbl § 11-9

6.4 Regler for fritidsbebyggelse type HC - Bygdanær fritidsbebyggelse

Følgende gjelder for fritidsbebyggelse og fritidstomter som er tidligere godkjent HC, med mindre annet er fastsatt i tidligere reguleringsplan. I så fall gjelder denne inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.

- a. Det tillates en hovedbygning pr. tomt.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m² BRA og plasseres med tunvirkning og ikke større avstand enn 15 m fra hovedbygningen.

Pbl § 11-9



RETNINGSLINJER FOR Kap. 6.4

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres en konkret vurdering av hva som kan tillates på den enkelte tomt.

Det skal avsettes minimum to biloppstillingsplasser på tomten.

Vann og avløp skal være dimensjonert etter boligstandard.

Det skal anlegges adkomstveg frem til hver hytte.

7 RÅSTOFFUTVINNING

I tråd med veileder fra Direktoratet for mineralforvaltning, er det krav om utarbeidelse av driftsplan for eksisterende uttaksområder som ønskes utvidet. Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for alle nye uttaksområder.

7.1

For områdene angitt i tabellen under skal det utarbeides reguleringsplan og/eller driftsplan før videre drift og utvidelse av uttak finner sted.

7.2

For mindre massetak, som ikke drives kommersielt, og som benyttes for vedlikehold av lokale veier, kreves ikke utarbeidelse av reguleringsplan.

7.3

Det skal settes krav i reguleringsplan og driftsplan om tilbakeføring av berørt jordbruksareal etter endt uttak.

Pbl § 11-9

RETNINGSLINJER TIL Kap.7

Reguleringsplanen skal sikre en god forvaltning av ressursene, avklare areal som tillates utnyttet og angi etterbruken av det regulerte området. Adkomstmuligheter, driftstider, støy, støv og andre miljømessige vilkår skal utredes ved reguleringen.

Reguleringsplanen danner grunnlaget for utarbeidelse av driftsplan for det enkelte uttaksområdet.

For øvrige masseuttak for vedlikehold av lokale veier er det ikke stilt krav til reguleringsplan gjennom kommuneplanen, men nødvendigheten av regulering må vurderes fortløpende.

Uttakene skal i minst mulig grad bli skjemmende i landskapsbildet.

12	Utvidelse av massetak Julskaret	krav om driftsplan
48	Utvidelse av massetak Vikavarvet	krav om reguleringsplan
76	Utvidelse av massetak Rolset	krav om driftsplan
91	Massetak Rollsetbrua	krav om driftsplan
108	Utvidelse av massetak Brumoen	krav om driftsplan
142	Utvidelse av massetak Flaknan	krav om driftsplan
156	Utvidelse av massetak Grøtem	krav om reguleringsplan

Områder som videreføres for råstoffutvinning, uten endringer:

Dragsten, Renåa, Grøtem, Hårråmyra, Hallsteinsåsen, Rødkjølen, Duggurdshaugen, Vølset, Berge, Juluskaret, Øvre Vollen, Renåelva, Djupåa, Borgardsgruva, Barogården, Moslet grustak, Rolsetbrua, Rolset, Rolset vestre, Hestspranget, Bakken, Høstvollen, Morset, Vassdalen, Garberg.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT LNFR

Særlover som jordloven gjelder fortsatt framfor kommuneplanen i disse områdene.

Den rettslige virkningen av arealbruksformålet LNFR er at det er forbud mot spredt bolig- og hyttebygging eller næringsbebyggelse som ikke har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbundet næring.

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål.

8 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNFR

I områdene kan det tillates spredt bygging og omdisponering av boliger, samt fradeling der det er nødvendig til boligformål.

Det skal foreligge godkjent reguleringsplan før nye bygge- og anleggstiltak kan settes i gang i område 168 Selbustrand og 161 Vikvarvet. Reguleringsplanene skal angi antallet boliger og avklare hvordan trafiksikkerheten skal løses med krav om at nødvendige tiltak er etablert før det gis brukstillatelse til nye boliger.

Følgende vilkår må oppfylles før fradeling av tomter og bygging kan skje:

- a. Bebyggelsen skal ikke komme i konflikt med AR5 klassifiseringen fulldyrka jord og overflatedyrka jord. Bebyggelsen i området skal ha spredt karakter med store tomter og god avstand mellom husene. Bebyggelsen skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet, og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- b. Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan gjelder følgende i områder for spredt boligbebyggelse LNFR:

ID	NAVN	antall bolig
153, 167,179	Solemstrøa	4
168	Fossan/ Stamens	10
66	Sirtun	4
164	Kyllolia	8
163 og 188	Uthus	8
89/110/165	Øverbygda/Rolset	4
106	Vikvarvet	4

Pbl § 11-11

9 RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJON TIL LNFR

Vilkårene for å innvilge dispensasjon følger av plan- og bygningsloven kapittel 19, særlig § 19-2. Som et viktig grunnlag for vurderingen av dispensasjon skal det alltid vurderes om plankravet gitt i bestemmelse 4 skal komme til anvendelse. Der det er uklart hvorvidt kravene til LNFR - formålet er oppfylt, skal tiltaket vurderes etter disse retningslinjene og behandles som dispensasjon.

Selbu kommune har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNFR - områdene, som en naturlig del av sitt stedlige landskaps-, og kulturmiljø, samt å sørge for at LNFR - områdene forblir attraktive oppholdssteder, ved at bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Selbu kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

- Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologisk mangfold.
- Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer f. eks. fylkesplaner m.m.
- Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjon og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærområdet.
Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedegen vegetasjon.
Forbygninger skal utføres med stedegent steinmateriale.

10 SETERVOLLER SOM BENYTTES SOM FRITIDSBEBYGGELSE

Et viktig mål i arealplanen er å ta vare på den representative bebyggelsen, bygningenes opprinnelige særpreget og bevaring av setervollen som del av kulturmiljøet.

Reparasjon, vedlikehold, utvidelser og nybygging i seterområdene må ikke medføre inngrep som svekker helheten ved det eksisterende bygningsmiljøet. Det må heller ikke innføres elementer som skiller seg sterkt fra eller blir dominerende i forhold til den tradisjonelle seterbebyggelsen.

Gjenoppbygging av eldre seterhus og annen bebyggelse på setervoller er i utgangspunktet tillatt så lenge den eksisterende bygningsmasse er restaurerbar.

Totalt bruksareal på seterhus settes til 120 m² BRA. På øvrige bygninger tilhørende setertunet tillates mindre vesentlige tilbygg der behovet blir dokumentert. Hvis det ikke finnes tilhørende bygninger som uthus, vedbu, fjøs eller lignende til seterhuset, tillates det oppført slike bygg inntil 30 m² BRA.

Tiltakets beliggenhet fra sjø- og vassdrag skal vurderes spesielt, da disse områdene ofte har særlige ferdselsinteresser for allmennheten.

- *Tiltaket skal ikke være til hinder for aktiv landbruksdrift og ikke beslaglegge arealer som er- eller kan bli, viktige for landbruket.*
- *Tiltaket skal ikke være til hinder for aktiv reindrift.*

11 NAUST I BYGGEOMRÅDER OG I LNFR-OMRÅDER

For naustområder og fiskevoller avmerket som byggeområder i kommuneplanen eller som inngår i LNFR-områder gjelder følgende bestemmelser:

- Ny oppføring av tilsynsbuer tillates som fellestiltak i regi av beitelag eller annen samdriftsform.
- Bebyggelsen skal ha tradisjonell utforming, helst i form av dobbeltnaust for å redusere behovet for antall bygninger totalt.
- Naustene skal plasseres tett sammen i rekke med gavlen mot sjøen.
- Det tillates ikke innredet rom for varig opphold i naust.
- Tiltaket skal ikke redusere allmennhetens mulighet for fri ferdsel.
- Tiltakets forhold til biologisk mangfold, kulturminner, landskap, forurensing, drikkevann, ras og flom skal vurderes.
- Det tillates ikke oppført frittstående konstruksjoner, flaggstenger, antenner, mm.
- Maks tillatt bruksareal er BRA=30m².

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

12 OMRÅDER LANGS VASSDRAG

a. Med mindre annet er fastsatt er det i områder langs vassdrag, som angitt nedenfor, ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter pbl §§ 20-1 og 20-2.

Forbudet gjelder for områder nærmere enn 50 meter målt ved gjennomsnittlig flomvannstand fra følgende større sjøer og vassdrag som:

Selbusjøen, Rensjøen, Sørungen, Slindvatnet, Østrungen, Hersjøen, Børsjøen, Dragsjøen, Drakstsjøen, Nea, Garbergselva, Slindelva, Tømra, Elvåa, Rotla, Krossåa, Usma, Gullsetelva, Nåla, Brandelva, Dragstelva, Renåa og Mølnåa.

b. Ligger tidligere bebyggelse mindre enn 50 meter fra sjø eller vassdrag, skal tilbygg/ utbygg/ uthus skje slik at avstanden fra sjø og vassdrag ikke bli mindre enn for eksisterende bygg.

d. Bestemmelsen skal ikke være til hinder for at det kan foretas ombygging av eksisterende driftsbygninger på gårdstun i strandsonen eller at de gjenoppføres etter brann eller ulykke, og/eller utbedrings- og vedlikeholdstiltak på eksisterende offentlig veg eller privat veg som er åpen for allmenn ferdsel.

e. Det tillates ikke etablert flytebrygger eller bygningsinstallasjoner som stikker ut fra strandlinje, som båtoppstilling og brygger, herunder også båtanlegg for enkeltbåter.

Pbl § 11-11 nr. 5

RETNINGSLINJER TIL Kap. 12

Hovedformålet med byggeforbudssone til vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene, sikre allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjon. Ut fra dette skal dispensasjonspraksisen være streng både når det gjelder utbygging og når det gjelder etablering av nye avløpsanlegg.

Langs alle vassdrag som ligger i områder som i kommuneplanen er avmerket som LNFR-områder og ikke opplistet i bestemmelsene, anbefales ikke bygging i en korridor på 50 meter.

e. Under forutsetning av at brygge er et fellestiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for funksjonshemmede, kan det vurderes tillatelse til slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger i området.

13 SMÅBÅTHAVN

Innen disse områdene tillates etablering av småbåtanlegg vist i plankartet:

Dragstelva, Varmdal, Solem, Fuglem, Løvåsetunet, Tømraelva, Sirhaugene, Garbergelva, Flønes, Putten, Vikaengene, Nøstermoen, Isreaelsve og Eggen.

Det skal utarbeides reguleringsplan som grunnlag for det enkelte anlegg.

Pbl § 11-11 nr. 5

Godkjente kaianlegg for Jøvra:
Løvåstunet, Granby gård, Radiomuseet.

14 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Det kreves felles regulering av disse områdene før tiltak kan igangsettes:

ID 23, 124, 141	Dyrdalsbakken
ID 25, 60	Lekåa
ID 23, 132	Kolvikodden
ID 94, 105	Rensjøen Vest
ID 2, 9, 113	Litjstugguvollen/Heggen
ID 56, 72	Sørenden av Hersjøen
ID 29, 75	Pundsåsen.
ID 41	Aunlivollen

Pbl § 11-9 nr.1

HENSYNSSONER

Hensynssoner skal vise hvilke hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensikten med hensynssoner er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, og sonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi veiledning ved behandling av dispensasjonssøknader.

15 SIKRINGSSONER

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det evt. gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonene, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

Drikkevannskilder i Selbu kommune

Grunnvannsbrønn ved Melan i Flora
Grunnvannsbrønn på Storøra nedstrøms Kulset bru
Store Dragsjø
Selbusjøen ved Dragsten
Hilmotjøenna ligger i Tydal kommune

Beredskapskilde Gråsjøen, Fuglem

Pbl § 11-8

16 FARESONER

a. Skredfare

Områder som i Skrednett.no er karakterisert som utsatt for potensiell skredfare og som ikke er skredfaglig sjekket ut, må vurderes og mulig skredfare må avklares som en del av reguleringsplanarbeidet/byggesaken.

b. Flomfare

Områder som ligger innenfor sonen, omfattes av 200-årsflom.

c. Høyspenningsanlegg

Høyspentledninger som er en del av regional- og sentralnettet er vist som faresone høyspent. 420kv har sikringssone på 150m, 132kn har sikringssone på 100m og 22kv har sikringssone på 50m. Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i faresonen.

Pbl § 11-8

17 HENSYNSSONE REINDRIFT

Sonen følger grenser for arealkategorier hentet fra www.reindrift.no Dette gjelder kalvingsland/vårbeite 1, sommerbeite, høstbeite, høst/vinterbeite, vinterbeite, drivingslei, oppsamlingsområder og reindriftsanlegg.

Pbl § 11-8 litra c.

RETNINGSLINJER TIL Kap. 17

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssone for reindrift.

18 BÅNDLAGTE OMRÅDER

Områder vernet etter naturmangfoldloven eller kulturminneloven. Verneforskriftene ligger til grunn for behandling av saker i disse, og fremtidig vernede områder.

Skarvan Roltdalen Nasjonalpark
Stråsjøen naturreservat
Raudberga naturreservat
Råndalen naturreservat
Nålbogen naturreservat
Låen naturreservat
Renålia naturreservat
Gortjenna artsfredning

Pbl § 11-8 litra c.

19 GJELDENE REGULERINGSPLANER OG DISPOSISJONSPLANER

Fra stadfestelsestidspunktet for kommuneplanens arealdel gjelder følgende reguleringsplaner og disposisjonsplaner foran kommuneplanens arealdel:

PLANID	NAVN	PLANID	NAVN
19680002	Galliåsen	19900001	Hyllbekken
19690007	Svartåsen	19900002	Stenhusvoll.
19700009	Auntia/ Åsvollen	19910001	Haustvollen
19700011	Råen	19910002	Vekta
19700012	Granheim	19910006	Tømra
19710001	Dragstbakken	19910007	Setertjernremmet
19710002	Åsheim	19910008	Bangsetlia
19710002	Warmdal	19920002	Nestall
19710006	Borsetlia	19920003	Stor Olemstj
19720001	Bell Marienborg	19930002	Rundhaugen
19720002	Nesta	19940001	Storevjen N.
19720004	Warmdal	19940002	Gammelvollås
19720007	Uglaen Søndre	19940003	Almenningen
19720013	Kjøsnes Nordre	19950001	Stentjernåsen Ols garden
19730002	Warmdalstrøa	19950004	Uglaen
19730007	Gulseth	19960001	N.GuldsethGj
19760006	Samstad/Samstadvollen	19960002	Pålhaugene
19730009	Samstad	19960003	Setertjern
19740002	Fossan	19970001	Haugen Rønningen
19740004	Stavseth	19970002	Østrungen - Nålbogen
19740008	Hånnåen 1	19980001	Gråvassåsen
19770015	Hånnåen 2	19980002	Renådalen hytteområde
19750003	Haugli	19980003	Overvik Nord
19750013	Sæter	19980004	N-Altentjern
19760001	Dragsjø	19980005	Nord for Skyttullvollen 126/3
19760004	Uthus	19990002	Adkomstveg til Moslet boligfelt
19770001	Fuglem	19990003	Sommervollen
19770007	Røet	19990004	Håsståkjølen
19770010	Medust Østre	19990008	Haukåtjern
19770012	Flakne	19990009	Fuglemsvika
19780006	Røsset	19990010	Høgda
19780011	Ekren	19990011	Djupaosen
19790001	Moslet	19990021	Dragsten II
19800001	Utvidelse industriområde Ausa II	20000002	Storbrygga
19810003	Kvellomyra	20020001	Sirhaugene hyttefelt
19820002	Sollien	20020002	Selbu sentrum
19820003	Aftret Søndre	20020003	Selbu sentrum - Gjelbakkunet
19820004	Kulsetbraute	20030001	Galliåsen Syd
19830001	Siritun	20030002	Nytrøa
19830002	Bønløken	20030003	Flønes Østre Gnr 61/1
19830003	Tortsjøen	20030004	Sørungen 147/1 Guldseth Søndre
19830004	Hagen	20030005	Rensjøen sør Gnr 152/1
19830005	Jønland	20030005	Smålian hyttefelt Rensjøen
19830006	Rønsberg	20030006	Israelsve og Lillevolden



PLANID	NAVN	PLANID	NAVN
19830007	Overvik	20050001	Vikaengene Haverneset
19840001	Hånnåsjøen	20050002	Del av Bellområdet
19840001	Hånnåsjøen	20050003	Sandvollen 133/2
19840002	Marstad, Åto.	20060002	Storkjølremmet, 148/4
19850001	Hånnåskogen	20060004	Svendalstjønna
19850002	Hånnåsjøen v.	20060005	Kjeldstad III
19850004	Tuva	20070002	Torsåsen hyttefelt
19850006	Puttvollen	20070003	Nedre Molia
19850008	Gartivollen	20070004	Damtjønna hyttegren
19860002	Flora bolig og hyttefelt	20070005	Neggelåsen
19860003	Hersjøvollen	20070007	Duggurshaugen
19860006	Heggen	20070008	Svartbekken
19860007	Litl Olemstj	20070009	Pålhaugene hyttefelt 150/3
19870001	Litlvollen	20080001	Utvidelse Tømra boligområde
19870002	Usmesjøen	20080002	Oppigarden
19870003	Holmbakken	20080004	Hesthåggån
19880001	Dragstmo	20080007	Skjeftesosen hytteområde
19880002	Vollen	20090003	Masseuttak Grøtem 11/2
19880003	Draxtun	20100006	Gammelåsen 151/2
19880004	Selbu Skisenter	20100004	Masseuttak Vølset 55/1
		20100008	Litjstugguvollen 123/1

Pbl § 11-8 bokstav f



Egne notater:



Egne notater:



Egne notater:

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 5032-107-6-0-0

Oppdatert per: 29/10-2024 11:14

Hjemmelsopplysninger

Grunndata:

1920/900136-1/66
12/11-1920

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1664 Grn:107 Bnr:1

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1991/2303-1/66
14/05-1991

Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Jørgensen Inger Helene
Født: 20/10-1946
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1938555-2/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Data uthentet: 29.10.2024 kl. 11:14

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1921/900131-1/66 11/11-1921	Rettigheter iflg. skjøte RETTIGHETSHAVER: THS. ANGELLS STIFTELSE Gjelder denne registerenheten med flere
1927/900170-1/66 08/03-1927	Utskifting AV INNMARK Gjelder denne registerenheten med flere
1956/8220-1/66 06/12-1956	Boret RETTIGHETSHAVER: ROLSETH GURINA
1958/1351-1/66 18/02-1958	Skjønn BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
1966/810-1/66 16/03-1966	Skjønn VEDR. UTBYGGING AV HEGSETFOSS KRAFTVERK Gjelder denne registerenheten med flere
2011/42951-153/200 18/01-2011	**Diverse påtegning Årlige pengeerstatning av engangsbeløp
1989/1212-1/66 08/03-1989	Bestemmelse om vannledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv Gjelder denne registerenheten med flere
2019/977196-1/200 23/08-2019 21:00	Erklæring/avtale Rettighetshaver:Stokkfjellet AS Org.nr: 921 894 295 Avtale om kompensasjon for støy-og skyggekastvirkninger
2024/1883069-1/200 30/08-2024 15:21	Pantedokument Beløp: NOK 1 500 000 Pantaver:Kraft Bank Asa Org.nr: 918 315 446 Gjelder denne registerenheten med flere Elektronisk innsendt
2024/1938555-1/200 11/09-2024 21:00	Pantedokument Beløp: NOK 2 000 000 Pantaver:Wedø Kahn Advokatfirma AS

Org.nr: 914 906 423

2024/1938555-2/200
11/09-2024 21:00

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Wedø Kahn Advokatfirma AS

Org.nr: 914 906 423

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Data uthentet: 29.10.2024 kl. 11:14

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN
Registerenhet: 5032-106-6-0-0

Oppdatert per: 29/10-2024 11:11

Hjemmelsopplysninger

Grunddata:

1923/900099-1/66
16/11-1923

Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5032 Gnr:106 Bnr:2

Rettighetshavere til eiendomsrett:

1991/2303-1/66
14/05-1991

Hjemmel til eiendomsrett

Vedertag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Jørgensen Inger Helene
Født: 20/10-1946
Gjelder denne registerenheten med flere

Data uthentet: 29.10.2024 kl. 11:11

Heftelser

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1927/900170-1/66 08/03-1927	Utskifting AV INNMARK Gjelder denne registerenheten med flere
1958/1330-1/66 18/02-1958	Skjønn BESTEMMELSE OM REGULERING AV INNSJØ/VANN/ELV
1989/1212-1/66 08/03-1989	Bestemmelse om vannledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv Gjelder denne registerenheten med flere
2007/671948-2/200 23/08-2007	Bestemmelse om vannledn. Rettighetshaver:Knr:5032 Gnr:106 Bnr:16
2007/671948-3/200 23/08-2007	Bestemmelse iflg. skjøte Rettighetshaver:Knr:5032 Gnr:106 Bnr:16 Rett til vedhogst til eget bruk på d.e.
2024/1883069-1/200 30/08-2024 15:21	Pantedokument Beløp: NOK 1 500 000 Pantlaster:Kraft Bank Asa Org.nr: 918 315 446 Gjelder denne registerenheten med flere Elektronisk innsendt

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Skal du selge boligeiendom eller næringseiendom kan vi bistå i deler av eller hele prosessen. Vi har bred erfaring innenfor eiendomsmegler tjenester og en stor kontaktflate av interessenter.

I tillegg til å ha utdannelse og lang erfaring innen eiendomsmegling er våre ansatte også advokater med god kompetanse innen fast eiendoms rettsforhold. Dette gjør prosessen trygg og sikker for deg som kunde.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende verdivurdering av din eiendom!

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

Telefon 988 80 984

aa@adwk.no

www.adwk.no