

**WEDØ  
KAHN**  
advokatfirma



**WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS PRESENTERER:**

- Fjellhytte
- Stor friluftstomt
- Nylig skiftet tak
- Kort avstand til sentrum



## Flaknan i Selbu (Flora)

Usmevegen 52, 7596 Flaknan i Selbu

Eiendomstype: Selveier hytte G.nr:115, B.nr:34

PRISANTYDNING **KR. 850.000,-** + OMK.



Eiendomsadvokatenes Servicekontor

## NØKKELINFORMASJON

**Adresse:** Usmevegen  
52, 7596 Flaknan i Selbu

**Prisantydning**  
kr 850.000,-

**Omkostninger**  
Ca. kr. 23.027,-

**Kommunale avgifter**  
Ca. kr 4.357.25 pr.  
år. Samt feiing hvert  
8 år Ca. kr.187.50.-  
inkl. mva.

**BRA-i :** Ca. 30 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** Ca. 8 + 5= 13 m<sup>2</sup>  
(Anneks)

**BRA Total:** Ca. 43 m<sup>2</sup>

**TBA:** Ca. 18 m<sup>2</sup>

**Ant. Sov/disp.rom.** 1

**Boligtype:** Hytte

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** ca. 1967  
(etablert)

## INNHold

### GENERELL INFORMASJON

### BILDEPRESENTASJON

### INFORMASJON OM EIENDOMMEN OG BOLIGEN

### TILSTANDSRAPPORT

### EGENERKLÆRINGSSKJEMA

### BUDSKJEMA



*Megler:*

**Asle Alsethaug**

Advokat MNA og Eiendomsmegler

Mobil: 988 80 984

e-post: [aa@adwk.no](mailto:aa@adwk.no)

[www.adwk.no](http://www.adwk.no)

WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS

## BESKRIVELSE

<b>Oppdragsansvarlig</b>	Advokat og Eiendomsmegler Asle Alsethaug M.N.E.F Tlf 988 80 984 / aa@adwk.no
<b>Firma</b>	WEDØ KAHN ADVOKATFIRMA AS org.nr. 914 906 423
<b>Forretningsadresse</b>	Kjøpmannsgata 52, 2.etg. Trondheim
<b>Hjemmelshaver</b>	Terje Egil Tiller
<b>Oppdragsnummer</b>	2467/2024
<b>Adresse</b>	Usmevegen 52, 7596 Flaknan/Flora i Selbu kommune.
<b>Type eiendom</b>	Hytte
<b>Tomt</b>	Ca. 900 m2. Tomten er ikke oppmålt, det kun foreligger en skylddelingsforetning. Arealet på oppgitt mål i fra Selbu kommune er på 986 m2. De oppgitte målene kan derfor ha vesentlig avvik.
<b>Byggeår</b>	Ca. 1967
<b>Betegnelse</b>	Kommunenr. 5032 Gnr. 115 og bnr. 34
<b>Arealer</b>	Hovedbygning: + Anneks: <b>BRA- i:</b> ca. 30 m2 <b>BRA- e:</b> ca. 13 m2 <b>BRA totalt:</b> ca. 43 m2 <b>TBA:</b> ca. 18 m2
<b>Generelle informasjon</b>	Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig.

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.



<b>Finansiering</b>	Våre kunder tilbys gratis økonomisk rådgivning med Selbu Sparebank.
<b>Ligningsverdi</b>	Er under innhenting.
<b>Oppvarming</b>	Vedfyring og El.
<b>Energiklasse</b>	Ikke målt.
<b>Innhold</b>	Entre, stue/kjøkken 1 soverom + bod med vask. Anneks med disponibelt rom, samt stellerom med tørrklosett.  Hvitevarer medfølger som hovedregel ikke handelen, med mindre annet er avtalt direkte mellom byder/kjøper og selger.
<b>Radonmåling</b>	Hytta er ikke radonmålt.
<b>Beliggenhet</b>	Beliggenhet i Flora i Selbu, nærmere bestemt Flaknan.  Se for øvrig kart.
<b>Adkomst</b>	Bilvei helt frem.
<b>Kommunale avgifter</b>	<u>For 2023 gjelder følgende kommunale avgifter:</u> Det betales i dag kun renovasjonsavgift for fritidsbolig/hytte: Ca. kr 4.357.25 pr. år. Samt feiing hvert 8 år Ca. kr.187.50.- inkl. mva. Kommunale avgifter er avhengig av bruken. Det er ikke installert vannmåler på eiendommen. Konferer med selger for nærmere informasjon. Det tas forbehold om at kommunale avgifter kan endres med bakgrunn i bruken av boligen og eiendommen. Se vedlagte informasjon fra kommunen. Megler er ikke kjent med at det tilkommer andre avgifter.
<b>Prisantydning</b>	<b>Kr 850.000,-*</b>

<b>Omkostninger</b>	<p>Beregnete omkostninger ved salg til prisantydning:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2.5% av kjøpesummen kr 21.250,-</li><li>- Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-</li><li>- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr 500,-</li><li>- Eierskiftegebyr kr 0,-</li><li>- Grunnboksutskrift kr 777,-</li></ul> <p>Det tas forbehold om endringer av avgifter, gebyrer, og ved tinglysning av flere pantedokumenter e.l.</p>
<b>Totalpris inkl. omk.*</b>	<b>Ca. kr 873.027,-, ved salg til prisantydning.</b>
<b>Visning</b>	Etter avtale med megler.
<b>Overtakelse</b>	Ledig omgående.
<b>Eierskifteforsikring</b>	Selger har tegnet eierskifteforsikring.
<b>Viktig informasjon</b>	Se tilstandsrapport og alle vedlegg som ligger vedlagt i salgsoppgaven.
<b>Spesielle bestemmelser</b>	<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>

Er det uoverensstemmelser mellom opplysningene som oppdragsansvarlig, takstmann og selger har gitt til byder/kjøper før budaksept, skal det være følgende prioritet:

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.

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

### **Særskilte opplysninger og informasjon**

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

meglere.

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 boligselgerforsikringsselskapet/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 forsikringsselskapet 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. 60.000,- 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](http://www.energimerking.no).

### **Radon**

Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m<sup>3</sup>. 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](http://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





**Soverom**



**Stellerom**



**Kjøkken**



**Stellerom**



**Kjøkken (Spiseplass)**



**Tvkrok (kjøkken)**







**Veranda**



**Oversiktsbilde**



Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5032	115	34	0	0

Adresse	Eier
Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN	Tiller Terje Egil

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs- tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	<input type="checkbox"/>			2		
Slamanlegg	<input 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.

Restanser renovasjon pr. 28.05.2024: kr. 0,-

**Kommentar:**

**Dato:** 28.05.2024

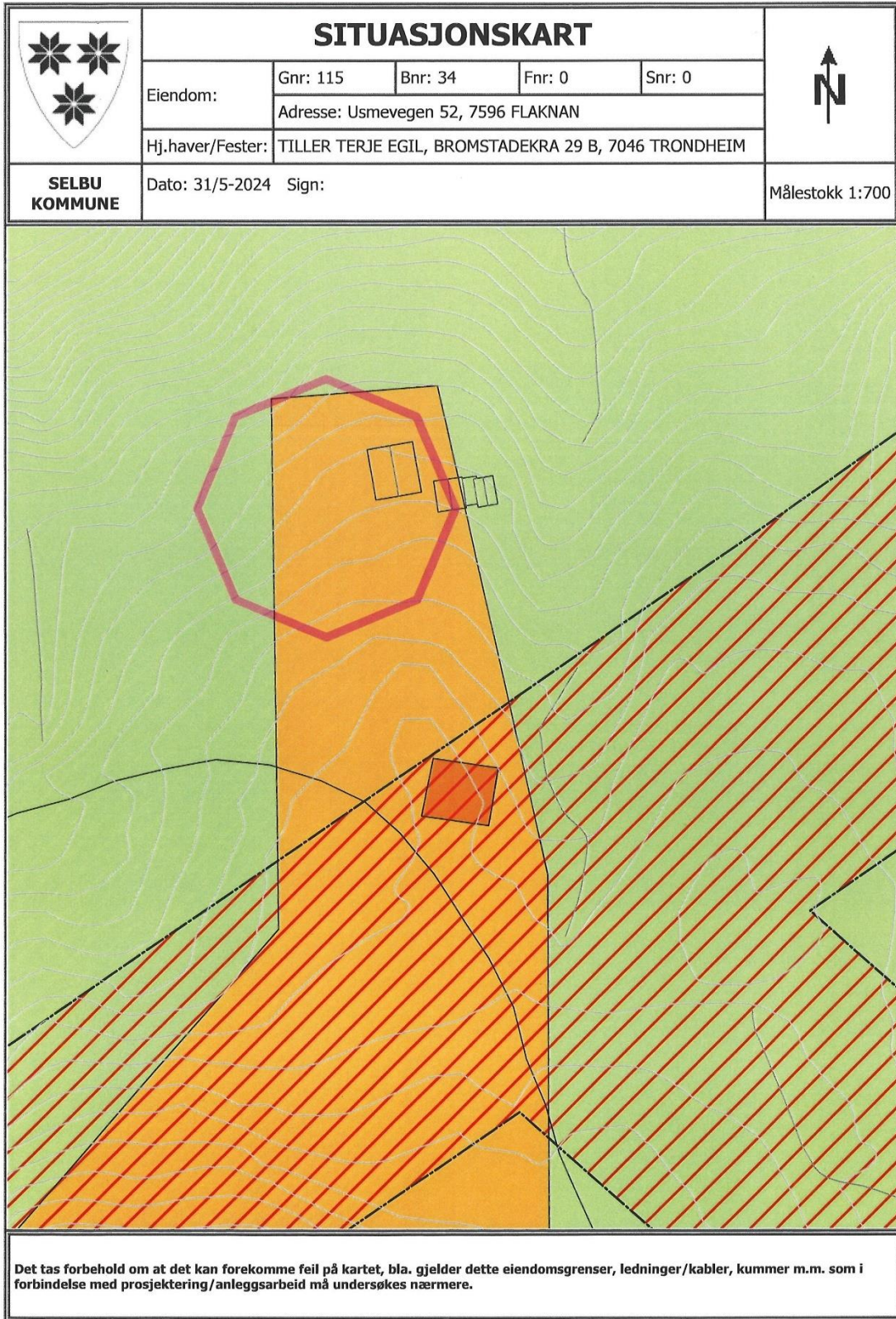
**Med Vennlig Hilsen**

**Innherred Renovasjon**



31.05.2024, 14:07

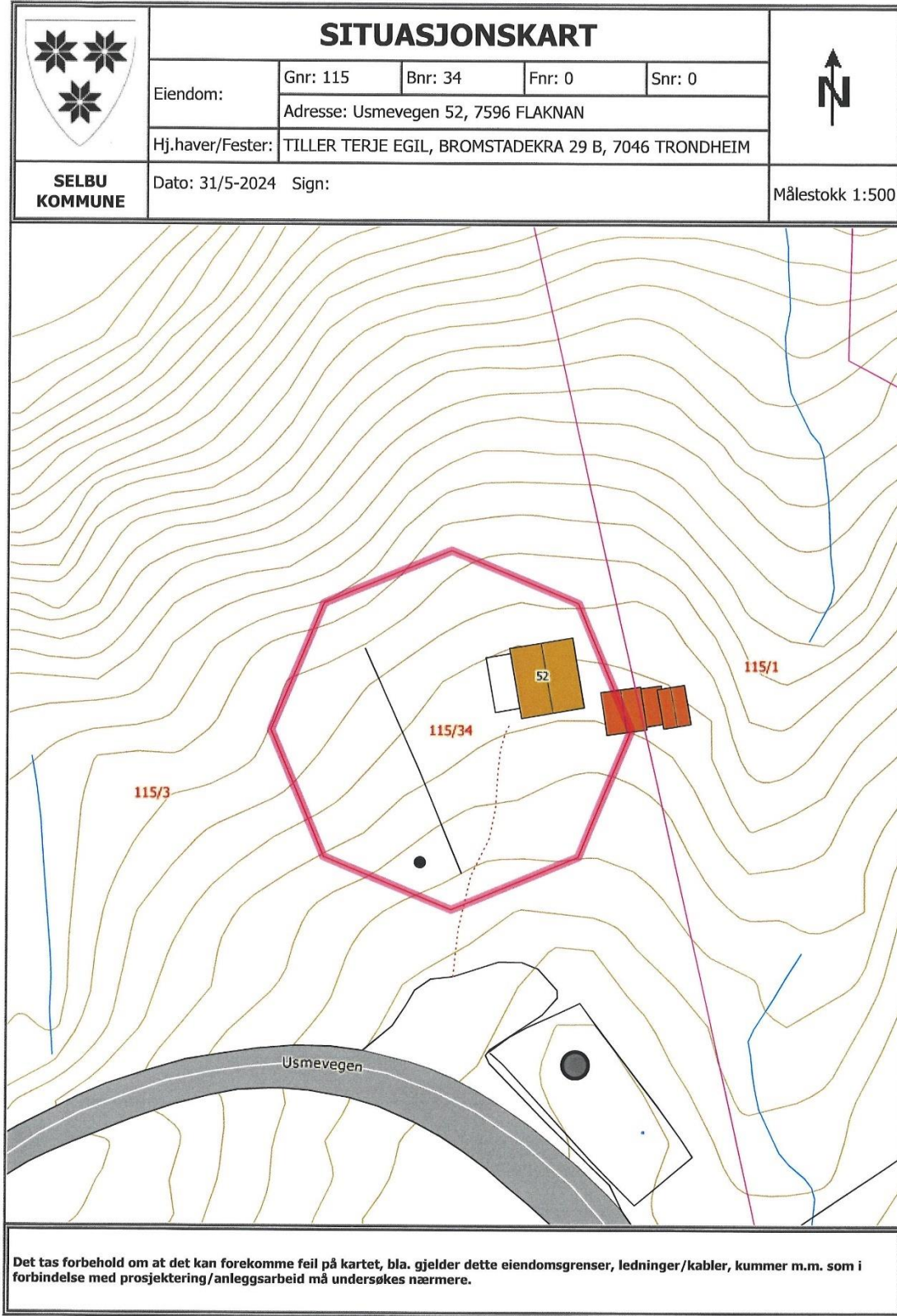
UTSKRITT





31.05.2024, 13:00

UTSKRITT





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 5032 - SELBU

Gårdsnummer: 115

Bruksnummer: 34

Utskriftsdato / klokkeslett: 31.05.2024 kl. 12:57

Produsert av: Jomar Stokke

Attestert av: Selbu kommune

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert 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](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: ÅSLI  
 Etableringsdato: 20.11.1967  
 Skyld: 0,01  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst: Beregna areal for 115 / 34  
 Historisk oppgitt areal for 115 / 34  
 Areal: 1 000,4 m2  
 Kommentar: Ukjent grenseforløp 986 m2

**Eierforhold**

**Tinglyste eierforhold**  
 Rolle: TILLER TERJE EGIL  
 Navn: TILLER TERJE EGIL  
 Føds.d./org.nr: 300942  
 Bruksenhet: BROMSTADEKRA 29 B  
 Adresse: 7046 TRONDHEIM  
 Andel: 1 / 1

**Oversikt over teiger**

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7000037	616915		1 000,4 m2	Fiktive grenser

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Endret dato	Tinglysing	Matrikkelføring	Signatur	Dato
			01.01.2018				Tinglyst	02.01.2018		smatmynd_nnriap645		01.01.2018

Omnummerering v/kommuneendring: 01.01.2018  
 Omnummerering: 02.01.2018 smatmynd\_nnriap645 01.01.2018  
 Omnummerert til: 5032 - 115/34  
 Omnummerert fra: 1664 - 115/34



**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

20.11.1967

Rolle  
 Avgiver  
 Mottaker

Matrikkelenhet  
 1664 - 115/3  
 1664 - 115/34

Arealendring  
 -986  
 986

**Forretninger der matrikkelenheten er berørt**

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**  
**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur**  
**Dato**

14.11.2018  
 2016/114

Rolle  
 Berørt  
 Berørt

Matrikkelenhet  
 5032 - 115/3  
 5032 - 115/34

Arealendring  
 0  
 0

Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet  
 Annen forretningstype

**Adresser**

**Adressetype**  
**Adressenavn**  
**Adressetilleggsnavn**  
**Vegadresse**

**Adressekode**  
**Kildekode**  
**Koordinat**  
**Øst**

**Kretser**  
 Grunnkrets  
 Stemmekrets  
 Kirkesokn  
 Postnr.område  
 Tettsted

**Atkomstpunkt**  
 Nei





**Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten**

**Byggningsnr:** 184 849 666  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 7000042 Øst: 616924  
**Byggningsendringstype:**  
**Bygningstype:** Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol  
**Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:** Annen energikilde  
**Oppvarming:** Annen oppvarming

**Etasjer**  
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2  
 H01 0 0 43 43 43 0 46 46 0 0 0

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 1175 Usmevegen 52 H0101 Fritidsbolig 43 2 Kjøkken 0 0 115/34

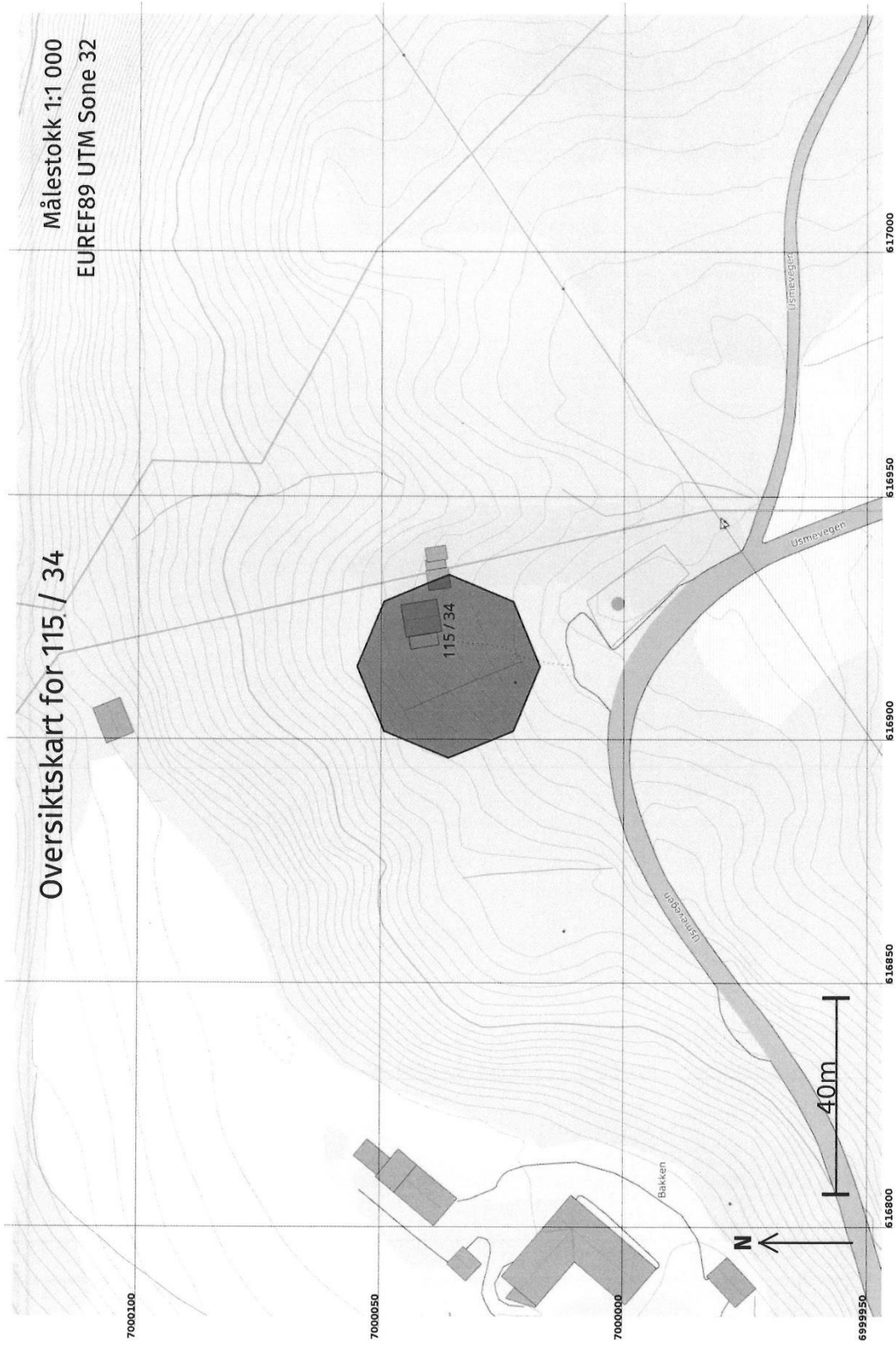
**Kontaktpersoner**  
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse  
 Tiltakshaver 300942 TILLER TERJE EGIL BROMSTADEKRA 29 B  
 7046 TRONDHEIM

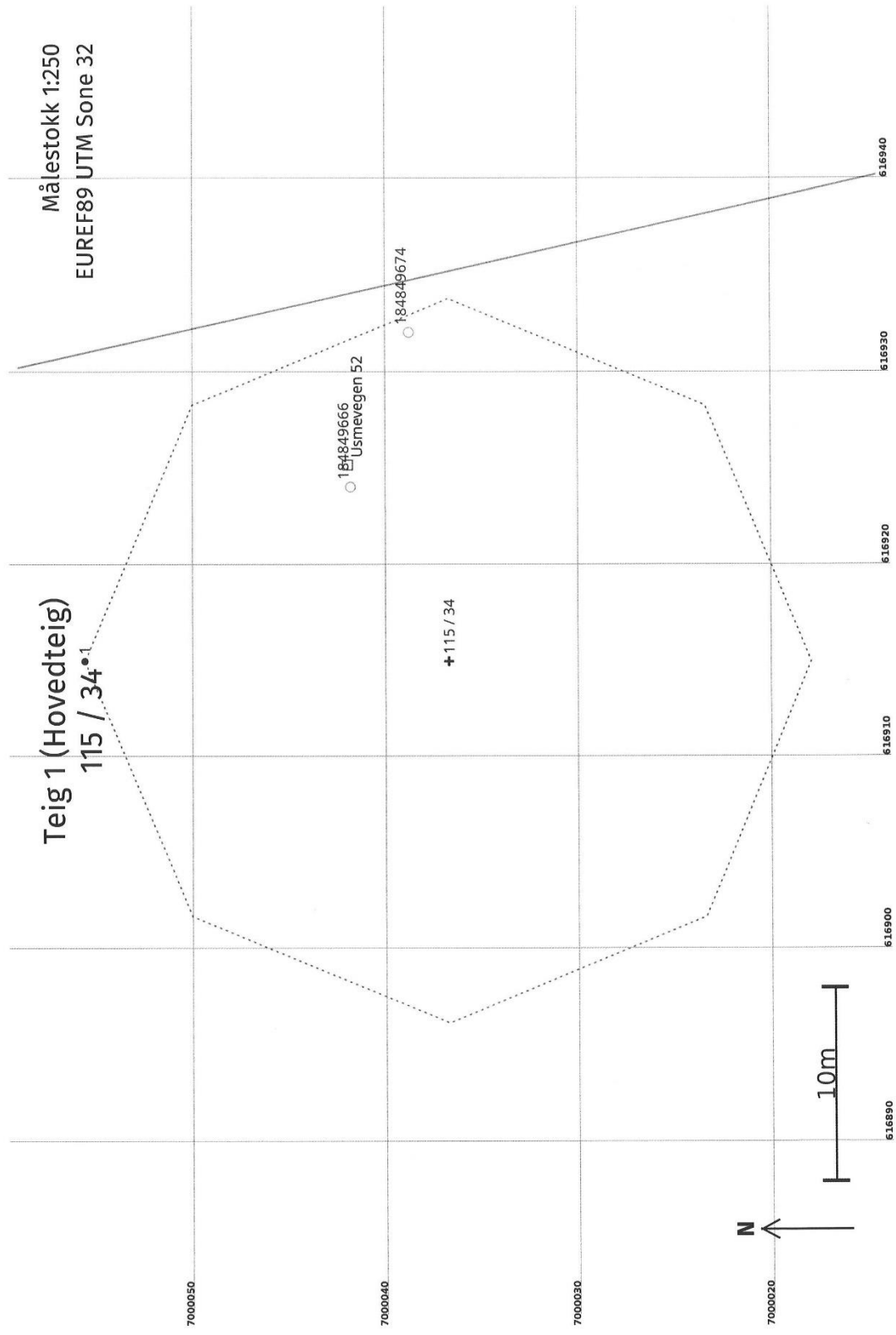
**Byggningsnr:** 184 849 674  
**Løpenr:**  
**Repr.punkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32  
 Nord: 7000039 Øst: 616932  
**Byggningsendringstype:**  
**Bygningstype:** Garasjeuth.anneks til fritidb  
**Næringsgruppe:** Annet som ikke er næring  
**Bygningsstatus:** Tatt i bruk  
**Energikilder:**  
**Oppvarming:**

**Bruksenheter**  
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet  
 Unummerert bruksenhet 0 0 115/34









**Areal og koordinater**

Areal: 1 000,4

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

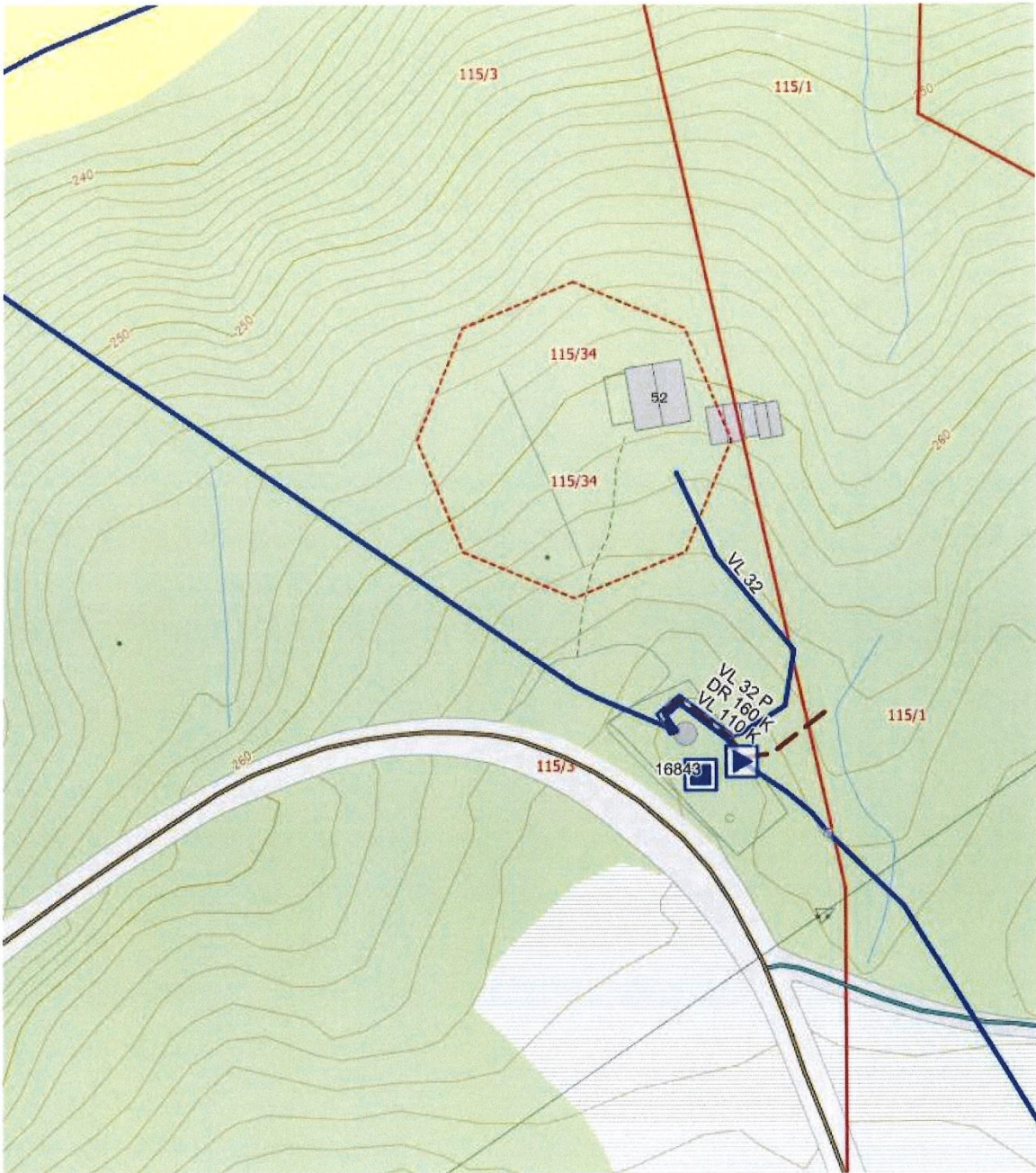
Nord: 7000037

Øst: 616915

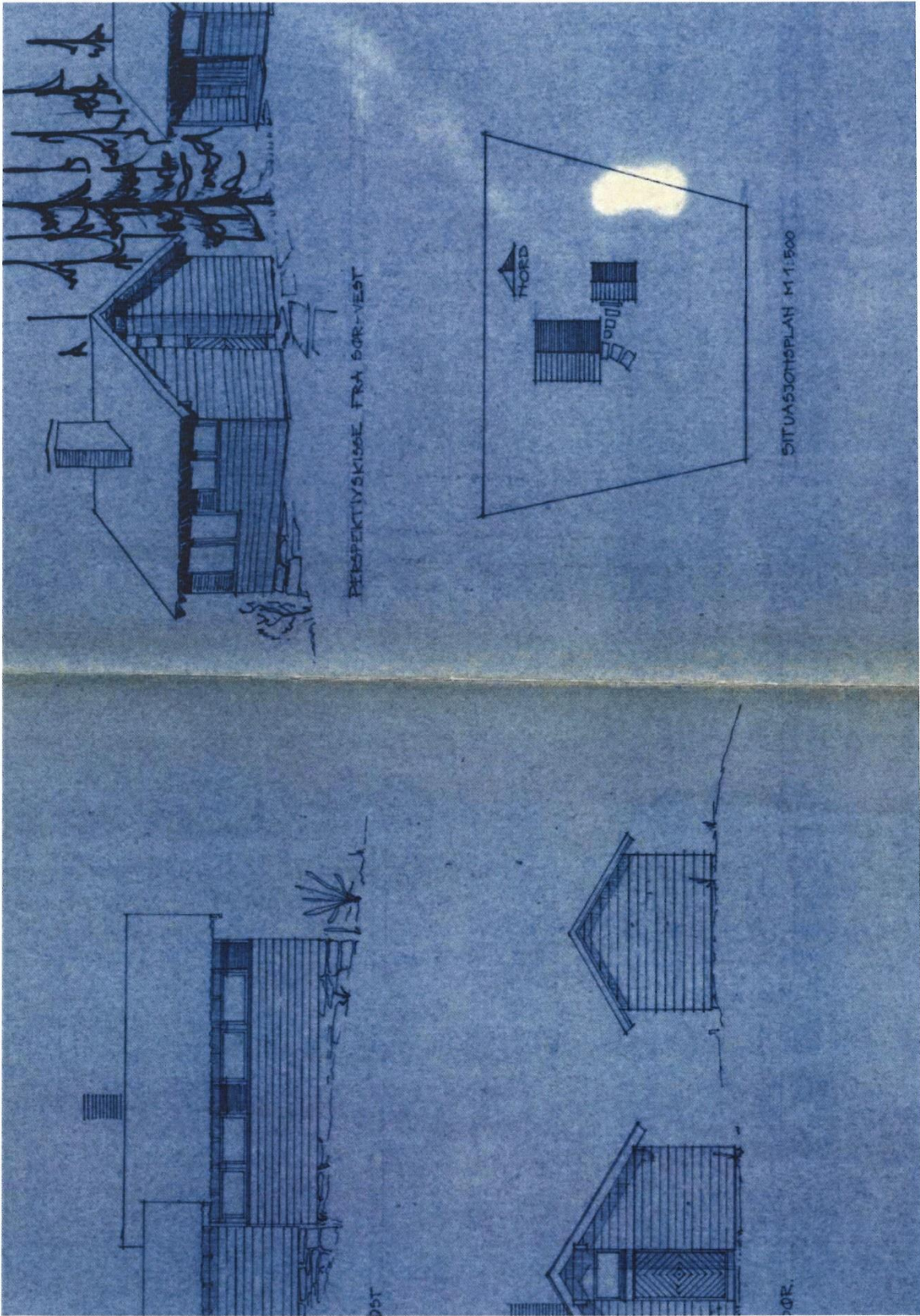




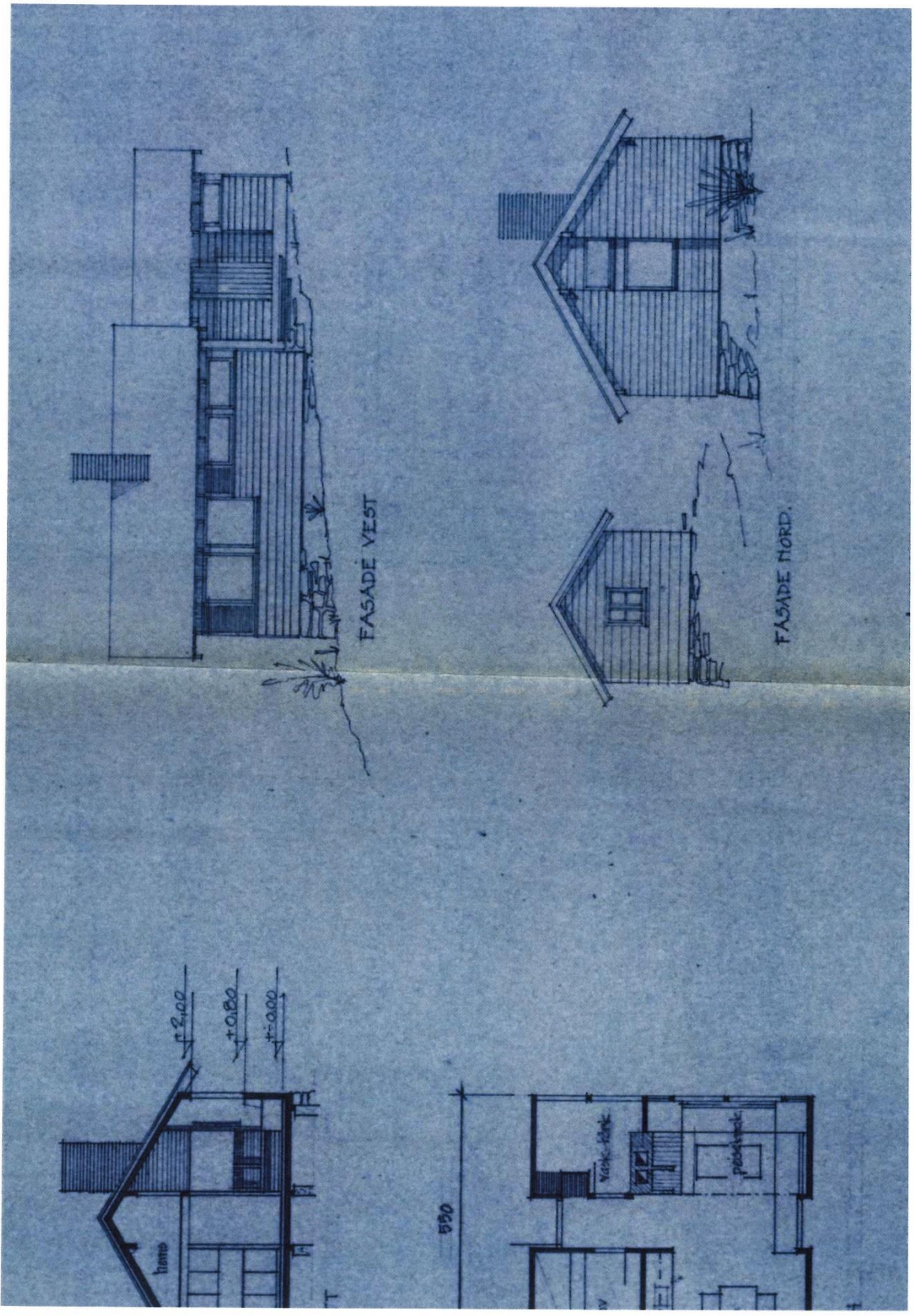












# Tilstandsrapport

📍 Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN

📖 SELBU kommune

# gnr. 115, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m<sup>2</sup> BRA-i: 30 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.06.2024

Rapportdato: 02.07.2024

Oppdragsnr.: 19108-1355

Referansenummer: GF9725

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

### 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. Bygninger 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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 bygningsakkyndig, 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 åndsverkloven 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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





## Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår i hovedsak fra opprinnelig byggeår. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har nådd/ passert normalt forventet levetid slik at det er påregnelig med enkelte utbedringer/oppgraderinger i nær fremtid.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1967

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltpapp som er skiftet i den senere tid, årstall ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og nedløp i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Bygningen har trevinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår og enkelte trevinduer med 2-lags glass fra 1984  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Det er etablert en terrasse på siden av hytta.  
Denne står på støpt søylefundament ytterst og jordspyd lengere in som ikke er tilstrekkelig fundamentert.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskille er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.  
Innvendig har boligen dører fra opprinnelig byggeår.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er etablert liten kjøkkenkrok med innredning av eldre dato.  
Det er ikke innlagt vann til kjøkken og ikke opplegg for komfyr.  
Det er ikke etablert komfyr og ingen avtrekksvifte.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger kun på stellerom er av kobber.  
Det er trolig kun for sommervann. Det er en servant, utslagsvask samt en vvb i rommet.  
Det er avløpsrør av plast ført rett ned til krypprom under hytta.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.  
Det er etablert et sikringskap på hems med skrusikringer.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

#### Naturtomt

Naturtomt med naturlig drenering.  
Hytta står fundamentert på liggende sement stein som er stablet og som er støpt.  
Hytta ligger i skrående terreng.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

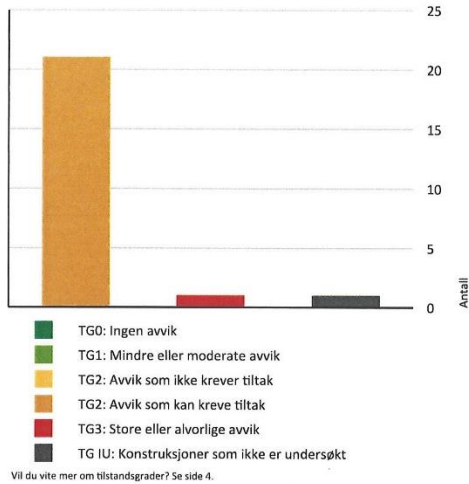
[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

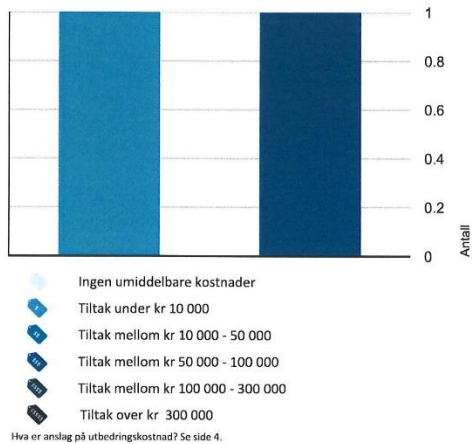
- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte og godkjente tegninger.
- #### Anneks
- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger.
- #### Anneks
- Det foreligger ikke tegninger
- Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger.

## 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.

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [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 > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN  
Gnr 115 - Bnr 34  
5032 SELBU

Takst 1 AS  
Tonstadgrenda 106  
7091 TILLER



## Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Ca. 1967

**Anvendelse**  
Fritidsbolig

### Standard

Hytta består av et soverom, stue/kjøkken, gang og stellerom. Videre er det to tilleggsbygninger. Et anneks samt et bygg som fremstår som stellerom. Utvendig takteking er blitt oppgradert i den senere tid på hytta.

### Vedlikehold

Det må påregnes vedlikehold.

## UTVENDIG

### TO 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med asfaltpapp som er skiftet i den senere tid, årstall ukjent. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del buler på tekkingen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak.

### TO 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen straktiltak.

### TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold/maling av fasader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

### TO 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det registreres at pipe er fjernet og innvendig himling er ikke ferdigstilt med kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Her må det ferdigstilles arbeider.

### TO 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår og enkelte trevinduer med 2-lags glass fra 1984

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Hyttas vinduer har passert halvparten av sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes utvendig vedlikehold av vinduer/beslag.

### TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Inngangsdør tar i karm og må justeres. Videre er det behov for utvendig vedlikehold/overflatebehandling.

## Tilstandsrapport

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse på siden av hytta. Denne står på støpt søylefundament ytterst og jordspyd lengere in som ikke er tilstrekkelig fundamentert.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres svikt i terrassen. Videre bærer terrassen og rekkverk preg av manglende vedlikehold.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av terrassen samt rekkverk.

## INNVEDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Pipe er fjernet og arbeider vedr. innvendig himling er ikke ferdigstilt. Videre er overflater på gulv slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Tiltak må påregnes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag.

#### 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.

Det ble målt 20mm høydeforskjell på stue mot midtvindu på gavvegg og 5mm høydeforskjell ved kjøkkenkrok. På grunn av manglende adkomst under hytta ble ikke etasjeskille forsvarlig inspisert. Det registreres stedvis fuktmerker i stubbelofts plater.

#### 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.

Ved fjerning av lagrede gjenstander under hytta, så anbefales det ytterligere kontroll.

### 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.

### TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Grunnet lagrede gjenstander ble ikke kryprom under hytta forsvarlig inspisert.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Lagrede gjenstander bør fjernes slik at areal under hytta kan inspiseres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen dører fra opprinnelig byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Det er etablert tlen kjøkkenkrok med innredning av eldre dato. Det er ikke innlagt vann til kjøkken og ikke opplegg for komfyr.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Avtrekk

Det er ikke etablert komfyr og ingen avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved etablering av komfyr bør det etableres mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger kun på stellerom er av kobber. Det er trolig kun for sommervann. Det er en servant, utslagsvask samt en vvb i rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast ført rett ned til kryprom under hytta.

#### 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.

Avløpsrør bør ledes vekk fra hytta.

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilering utover åpning av vindu

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må vurderes.

#### 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 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 elektrivirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 elektrivirksomhet.*

Det er etablert et sikringskapp på hems med skrusikringer.

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?  
**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?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

#### 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**



## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
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?  
**Ja Dersom det ikke kan fremlegges dokumentasjon så anbefales det el-kontroll av anlegget. Det registreres bruk av plastklemmer på ledningsfester noe som er et avvik.**

### Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-kontroll dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

### TG 3 Branntekniske forhold

*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 bygningssakkyndig 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.*

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Naturtomt

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng"*

Naturtomt med naturlig drenering.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er trolig ikke lagt drenerør, kun naturlig avrenning i grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta står fundamentert på liggende sement stein som er stablet og som er støpt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Terrengforhold

Hytta ligger i skrående terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Terrengtet har svak helling mot inngang til hytta.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør vurderes.



Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN  
Gnr 115 - Bnr 34  
5032 SELBU

Takst 1 AS  
Tonstadgrenda 106  
7091 TILLER



## Bygninger på eiendommen

### Anneks

**Anvendelse**

Anneks

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

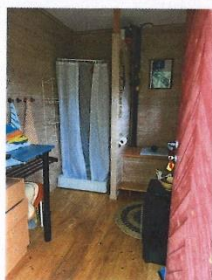
**Standard**

Det er ukjent byggeår på annekset. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med eternittplater.

**Vedlikehold**

Behov for vedlikehold. Ved utskifting av taktekking må det gjøres oppmerksom på at eternitt inneholder asbest og bør behandles deretter. Anneks er ikke videre vurdert.

### Anneks

**Anvendelse**

Anneks 2

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Anneks to benyttes som stellerom med utedo. Det er ukjent byggeår på annekset. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med eternittplater.

**Vedlikehold**

Behov for vedlikehold. Ved utskifting av taktekking må det gjøres oppmerksom på at eternitt inneholder asbest og bør behandles deretter. Anneks er ikke videre vurdert.

# 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

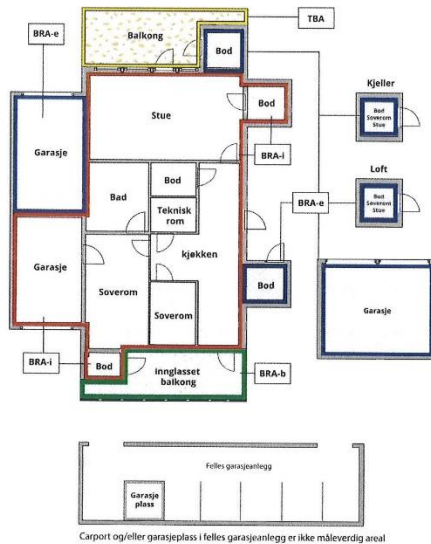
## Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet 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 bygningkonstruksjoner 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 byggtetnisk 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.



## Arealer

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	30			30	18		30
<b>SUM</b>	<b>30</b>				<b>18</b>		<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>30</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Stellerom		

### 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*


### Anneks

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1		8		8			8
<b>SUM</b>		<b>8</b>					<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>		<b>8</b>					

Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN  
 Gnr 115 - Bnr 34  
 5032 SELBU

Takst 1 AS  
 Tonstadgrenda 106  
 7091 TILLER



### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Anneks	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt 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?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Anneks

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1		5		5			5
<b>SUM</b>		5					5
<b>SUM BRA</b>	5						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1		Stellerom	

### Lovlighet


#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke mottatt godkjente tegninger.

Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN  
Gnr 115 - Bnr 34  
5032 SELBU

Takst 1 AS  
Tonstadgrenda 106  
7091 TILLER



#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### 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)
Fritidsbolig	30	0
Anneks	0	0
Anneks	0	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2024	Arne Morten Berg	Takstingenør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5032 SELBU	115	34		0	986 m <sup>2</sup>	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b>							
Usmevegen 52							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Tiller Terje Egil							

#### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
75 000	1996



Usmevegen 52, 7596 FLAKNAN  
Gnr 115 - Bnr 34  
5032 SELBU

Takst 1 AS  
Tonstadgrenda 106  
7091 TILLER



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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. Straksiltak 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 Rapportensammendrag 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 befaringsstidspunktet. 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 kvaliteten 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 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.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen 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 tilstandsanalyse 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 yttertak 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Utvidet fuktøk (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 slitasje: Forventet nedslitning 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 opptas 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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.venduo.no/GF9725>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Registerenhet: 5032-115-34-0-0

Oppdatert per: 25/09-2024 15:01

## Hjemmelsopplysninger

### Grunndata:

1967/3517-1/66  
20/11-1967

#### Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5032 Gnr:115 Bnr:3

### Rettighetshavere til eiendomsrett:

1996/4591-1/66  
12/09-1996

#### Hjemmel til eiendomsrett

Vederlag: NOK 75 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
Tiller Terje Egil  
Født: 30/09-1942  
Har eid andel tidligere

Data uthentet: 25.09.2024 kl. 15:01

Registreringsenhet: STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN  
Registerenhet: 5032-115-34-0-0

Oppdatert per: 25/09-2024 15:01

## 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.

Ingen heftelser registrert

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: 25.09.2024 kl. 15:01

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	2467		
<b>Adresse</b>	Usmevegen 52		
<b>Postnummer</b>	7596	<b>Poststed</b>	FLAKNAN
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Når kjøpte du boligen?</b>	1967	<b>Hvor lenge har du bodd i boligen?</b>	56år2mnd
<b>Har du bodd i boligen siste 12 mnd?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?</b>	Storebrand	<b>Polise/avtalenr.</b>	3885622
<b>Selger1fornavn</b>	Terje Egil	<b>Selger1etternavn</b>	Tiller

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Velve VVS

Redegjør for hva som er gjort og når

montert varmtvannstank og vanninnlegg fra kommunalt vannverk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse

Pipeløp fjernet, nytt pipeløp må godkjennes og meldes inn til kommunens feievesen

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

Nei  Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

17. 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

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei  Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Kommentar



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

Nei  Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Tilleggskommentar

#### Boligselgerforsikring

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. 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 forsikringskostnad er 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.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

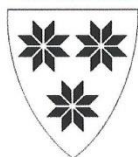
Tiller, Jorunn

-----  
*Signert av*



# KOMMUNEPLANENS AREALDEL

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Selbu kommune

### Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel

2014- 2024

Versjonsdato: 17.06.2019

Endelig vedtatt i kommunestyret 26.06.2017, sak 42/17

Revidert 17.06.2019 etter endelig stadfesting fra kommunal- og moderniseringsdepartementet i brev av 08.09.2017 og inkuriebehandling PlanID 1993001 juni 2019.

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

<b>INNHold .....</b>	<b>2</b>
<b>GENERELLE BESTEMMELSER.....</b>	<b>3</b>
1 PLANKRAV .....	3
2 KRAV OM OPPARBEIDING OG REKKEFØLGE.....	3
3 LEKE-, UTE- OG OPPHOLDSPASSER .....	3
4 MILJØ OG GRØNNSTRUKTUR.....	4
<b>BEBYGGELSE OG ANLEGG.....</b>	<b>4</b>
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
<b>LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT LNFR .....</b>	<b>9</b>
8 SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNFRA.....	9
9 RETNINGSLINJER FOR DISPENSASJON TIL LNFR.....	9
10 SETERVOLLER SOM BENYTTES SOM FRITIDSBEBYGGELSE .....	11
11 NAUST I BYGGEOMRÅDER OG I LNFRA-OMRÅDER.....	11
<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE .....</b>	<b>12</b>
12 OMRÅDER LANGS VASSDRAG .....	12
13 SMÅBÅTHAVN .....	12
14 KRAV OM FELLES PLANLEGGING .....	13
<b>HENSYNSSONER.....</b>	<b>13</b>
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 (ihht 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 m<sup>2</sup> pr bolig til lekeareal, med følgende minimum størrelse:  
Nærlekeplass 200 m<sup>2</sup>

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 lokalleksplasser 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, impregneret tre, skifer eller andre materialer med mørk ikke-lyse reflekterende 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 bygningenes 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 brytes 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 tillatt 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 m<sup>2</sup>. I tillegg kan ved hovedbygning godkjennes inntil 30 m<sup>2</sup> oppbygget terrasse.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- b. Frittliggende sidebygning skal i tilfelle ikke overstige 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 skjjemende 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 trafikksikkerheten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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=30m<sup>2</sup>.

## 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, Tømsra, 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, Tømsraelva, 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:  
Løvåsetunet, 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 sikringszone på 150m, 132kn har sikringszone på 100m og 22kv har sikringszone på 50m. Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet i faresonen.

Pbl § 11-8

## 17 HENSYNSZONE REINDRIFT

Sonen følger grenser for arealkategorier hentet fra [www.reindrift.no](http://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 reindriften ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynszone 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 GJELDENDE 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	Aunlia/ 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	19930001	Julsettjern
19720002	Nesta	19930002	Rundhaugen
19720004	Warmdal	19940001	Storevjen N.
19720007	Uglaen Søndre	19940002	Gammelvollås
19720013	Kjøsnes Nordre	19940003	Almenningen
19730002	Warmdalstrøa	19950001	Stentjernåsen Olsgarden
19730007	Gulseth	19950004	Uglen
19760006	Samstad/Samstadvollen	19960001	N.GuldsethGj
19730009	Samstad	19960002	Pålhaugene
19740002	Fossan	19960003	Setertjern
19740004	Stavseth	19970001	Haugen Rønningen
19740008	Hånnåen 1	19970002	Østrungen - Nålbogen
19770015	Hånnåen 2	19980001	Gråvassåsen
19750003	Haugli	19980002	Renådalen hytteområde
19750013	Sæter	19980003	Overvik Nord
19760001	Dragsjø	19980004	N-Altentjern
19760004	Uthus	19980005	Nord for Skytthullvollen 126/3
19770001	Fuglem	19990002	Adkomstveg til Moslet boligfelt
19770007	Røet	19990003	Sommervollen
19770010	Medust Østre	19990004	Håsståkjølen
19770012	Flakne	19990008	Haukåstjern
19780006	Røsset	19990009	Fuglemsvika
19780011	Ekren	19990010	Høgda
19790001	Moslet	19990011	Djupåosen
19800001	Utvidelse industriområde Ausa II	19990021	Dragsten II
19810003	Kvellomyra	20000002	Storbrygga
19820002	Sollien	20020001	Sirhaugene hyttefelt
19820003	Aftret Søndre	20020002	Selbu sentrum
19820004	Kulsetbraute	20020003	Selbu sentrum - Gjelbakkunet
19830001	Siritun	20030001	Galliåsen Syd
19830002	Bønløken	20030002	Nytrøa
19830003	Tortsjøen	20030003	Flønes Østre Gnr 61/1
19830004	Hagen	20030004	Sørungen 147/1 Guldseth Søndre
19830005	Jønland	20030005	Rensjøen sør Gnr 152/1
19830006	Rønsberg	20030005	Smålian hyttefelt Rensjøen
		20030006	Israelsve og Lillevolden





PLANID	NAVN	PLANID	NAVN
19830007	Overvik	20050001	Vikaengene Haverneset
19840001	Hånnåsjøen	20050002	Del av Bellområdet
19840001	Hånnsjøen	20050003	Sandvollen 133/2
19840002	Marstad,Åto.	20060002	Storkjølremmet, 148/4
19850001	Hånnåskogen	20060004	Svendalstjøna
19850002	Hånnsjøen v.	20060005	Kjeldstad III
19850004	Tuva	20070002	Torsåsen hyttefelt
19850006	Puttvollen	20070003	Nedre Molia
19850008	Garlivollen	20070004	Damtjøna 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



Eiendommen har adkomst til privat veg

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne eiendommen.

Det er ikke Legalpant på denne eiendommen, i forhold til kommunale avgifter.



Det er ikke installert vannmåler på denne eiendommen

Denne eiendommen er tilknyttet offentlig vann, men det er ikke toalett eller avløpsanlegg registrert.



**Egne notater:**



## BINDENDE KJØPETILBUD – FAST EIENDOM

Bud på eiendom/ adresse: Oppdragsnr:2467 /2024  
 gnr:115 bnr: 34 seksjonsnr:0 i Selbu kommune

**Byder/kjøper har lest salgsoppgave, alle vedlegg samt vedlagte hefte med viktig informasjon i sin helhet.**

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr.

beløp med bokstaver kr.

I tillegg kommer fellesgjeld, dokumentavgift og omkostninger for tinglysning osv.

Bindende kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn 45 minutter kan bli forkastet uten nærmere varsel.

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Lån (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Egenkapital ved salg av eiendom (adr)	Kr
Egenkapital (bank, kontaktperson, tlf.)	Kr
Evt. Annen finansiering (oppgi hvilken)	Kr
Totalt	Kr

Tilbudet er bindende for budgiver i.h.t Lov om avtaler av 31.mai 1918.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Akseptfrist: . . kl:

Ønsket overtakelsesdato: . .

### Personalia

Kjøper

Fødsels- og personnr.

Kjøper

Fødsels- og personnr.

Adresse

Tlf. mobil

E-post

Sted:

Dato:

Sign:

For Advokatfirmaet:

Akseptert  Avslått v/selger pr.tlf, dato: kl:

Finansiering sjekket den; Kommentar: Sign:

**BUD OG LEGITIMASJON SENDES TIL FØLGENDE** E-post: [aa@adwk.no](mailto:aa@adwk.no) Det må også varsles på sms til tlf: 988 80 984



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](mailto:aa@adwk.no)  
[www.adwk.no](http://www.adwk.no)