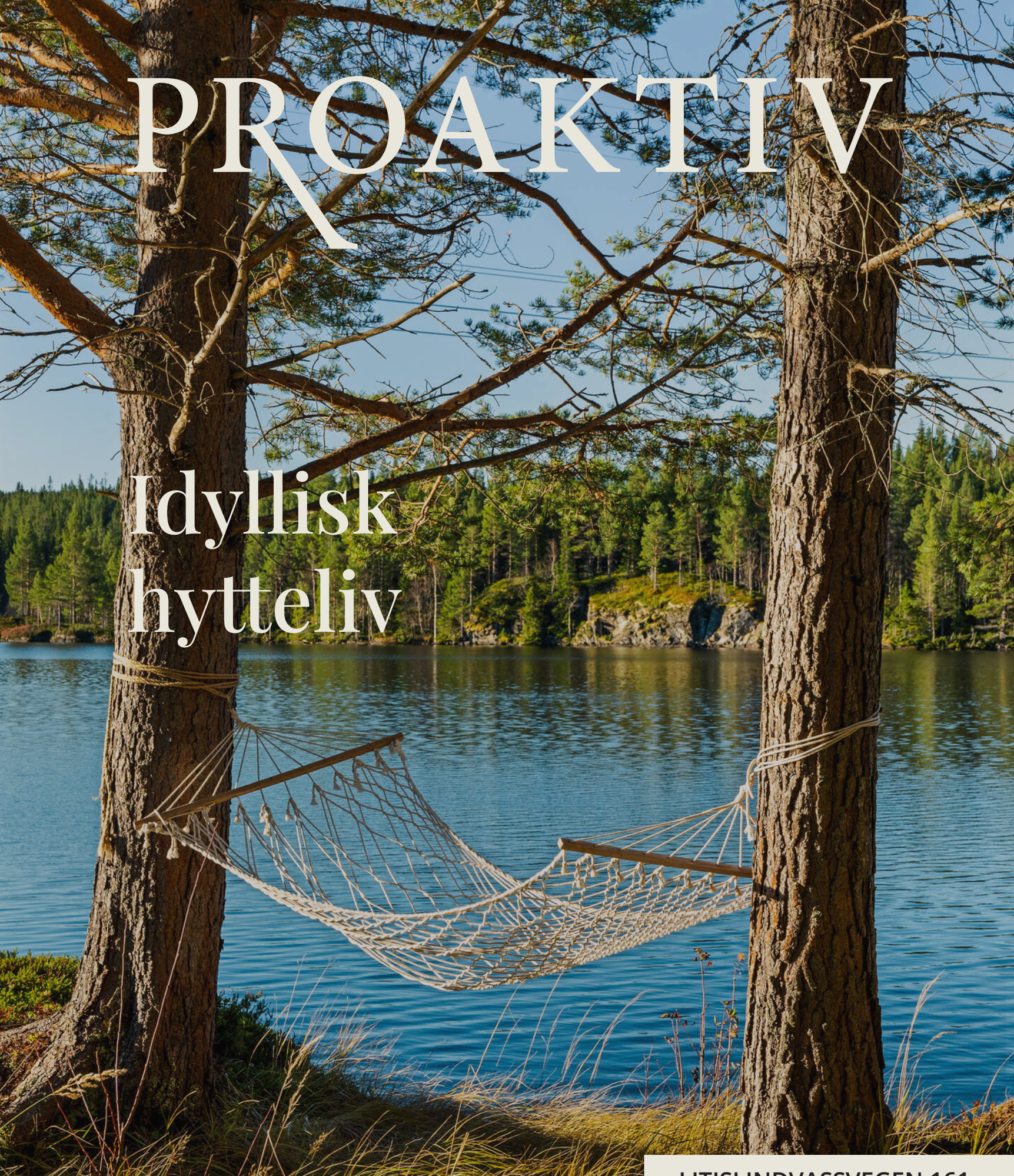
PROAKTIV

Idyllisk hytteliv



LITJSLINDVASSVEGEN 161



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

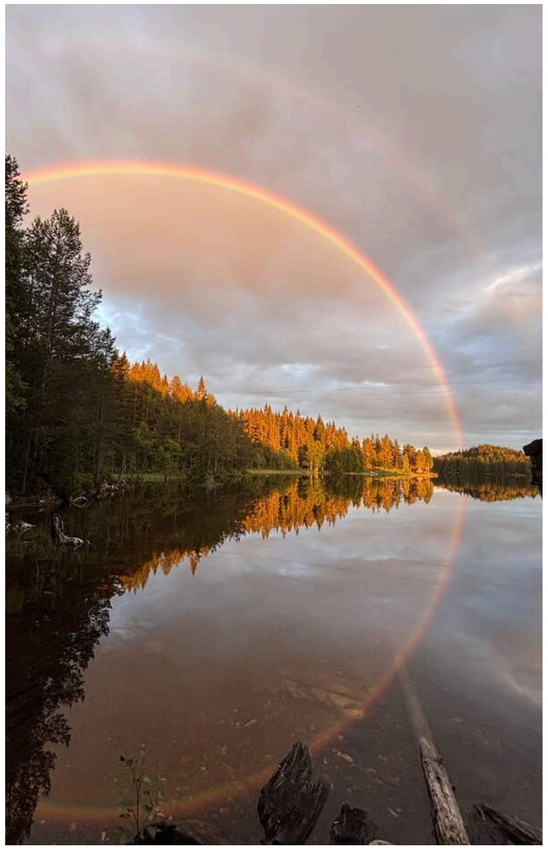
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



LITJSLINDVATNET

Idyllisk fritidsbolig ved Litjslindvatnet | Eget Naust og anneks | Helårsvei | Strøm | Gode solforhold | Fiskemuligheter | Tett på naturen

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Litjslindvassvegen 161, 7580 SELBU

Gnr./Bnr.: Gnr. 139, bnr. 9, i Selbu kommune

Prisantydning: 890.000,-

Omkostninger: 42.240,-

Totalpris: 932.240,-

Kommunale avgifter: 2.600,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1982

Rom/soverom: 4/2

BRA: 85 m²

BRA-i: 43 m²

Garasje/Parkering: Flere biloppstillingsplasser på tomten.

Tomt: 1914.1 m²

Energimerke: Energiklasse: E.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Leder/megler

8 Nærområdet

12 Intervju med selger

14 Informasjon om boligen

24 Boligen i bilder

44 Plantegninger

46 Kjerneinformasjon

51 Vedlegg

84 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Meget god oppfølging av positiv og engasjert megler som var tilgjengelig (på mail) nærmest 24/7 (virket slik i alle fall). Han fulgte også opp fotograf og var behjelpelig med stylingen i den forbindelse."

- Svenn Hugo Snåsøy

"Vi opplevde Jørgen som veldig tilgjengelig og aktiv for å finne folk til å komme på nye visninger. Virket som han tok den jobben på høyeste alvor. Synes salgsprosessen gikk rimelig fort."

- Marius Stavnes

""Veldig fornøyd med Jørgen. Han er interessert, pålitelig og alltid hyggelig i kommunikasjonen. Vi opplever ham som profesjonell, tilgjengelig og lett å samarbeide med."

Dina Eugine og Markus Stefansen

"Tusen takk for all hjelp med salget i Brudalsvegen. Setter stor pris på at megler var profesjonell, rask og hyggelig. Anbefales videre til alle som skal selge"

Johanne Myren Benberg

"Den uforlignelige og makeløse Jørgen Ranum gjennomførte salget av vår bolig i Simon Leinums veg på en fabelaktig måte. Gjennom hele prosessen var han til umåtelig hjelp og støtte, og loset oss igjennom alle spørsmål, bekymringer, tro og tviler. Vi kan anbefale Proaktiv og eiendomsmeglerfullmektig Jørgen Ranum på det aller aller sterkeste"

Lasse og Marthe Kvalvik

"Veldig fin opplevelse av hele salgsprosessen og all jobben megler har gjort underveis. Megler har vert utrolig flink, han er alltid lett tilgjengelig. Han tilpasser seg oss, og gjør alltid det lille ekstra. Han forklarer alt godt, og sørger for at vi får all informasjon vi trenger i en slik prosess. Han er også blid, trivelig, engasjert og tillitsfull. Vi kunne ikke valgt en bedre megler. For oss var det viktig å ha noen man kunne stole på, og ha tett oppfølging under hele prosessen. Dette leverte han virkelig."

Ola Landsem og Anja Ervik

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmeglerfullmektig:
Jørgen Ranum



Jørgen Ranum
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 941 60 549
E-post: Jorgen.ranum@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Trondheim Syd
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

LIVET MED EN NY HYTTE

Idyllisk beliggenhet i Selbu, like ved Litjslindvatnet. Hytta ligger fredelig og naturskjønt til, omgitt av skog og flotte friluftsområder. Her får du kort vei til tur- og naturopplevelser året rundt, med gode muligheter for blant annet fiske, bading, ski, sopp plukking og fine turer. Et perfekt sted for deg som ønsker ro, natur og ekte hyttestemning.

Hytten har følgende kvaliteter:
- Romslig stue

- Peisovn.

- 1 soverom i hytta, 1 i anneks

- Innlagt strøm i både hovedhytta og annekset.

- Stor terrasse med gode solforhold.

- Stor tomt på ca. 1,9 mål.

- Et eldorado for uteaktiviteter året rundt.

- Naust ved vannkanten.

- Bilvei helt frem til hytten + parkeringsplasser.

Her har du flotte solforhold igjennom dagen og man kan virkelig senke skuldrene.

Velkommen til visning!

Eiendomsmeglerfullmektig **Jørgen Ranum**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield





Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.

Proaktiv Heimdal

Beliggenhet
Du finner oss i gamle Meierigården, midt i Heimdal sentrum.

Gratis kundeparkering rett utenfor.

Adresse:
Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proaktiv.no

Dette er oss

På Heimdal er vi ni engasjerte medarbeidere som tilsammen sitter på bred erfaring og høy kompetanse innen formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det er å ha fornøyde kunder. Noe som vi oppnår gjennom gode, gjennomtenkte prosesser som fører til verdiskapende resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste opplevelsen, stiller vi høye krav til både oss selv som eiendomsmeglere og til våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer og interiørkonsulenter som vi er trygge på at leverer den høye kvalitet som våre kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår avtalen med som følger deg gjennom hele prosessen fra start til slutt, ikke en medarbeider som er ukjent med boligens eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i toppen i mange år både i vår egen landsdekkende kjede og blandt landets meglerkjeder forøvrig når det gjelder kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



LITJSLINDVATNET

Kommune: *Selbu* / ***Område:*** *Litjslindvatnet*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Hytta ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser i Selbu, et steinkast unna Litjslindvatnet. Her får du en rolig og usjenert beliggenhet, omgitt av skog, fjell og vakker trøndersk natur.

Området byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt. På sommeren kan dagene nytes med fisking, bading, turer og late dager ved vannet, mens vinteren inviterer til skiturer, isfiske og herlige naturopplevelser i et fredelig vinterlandskap.

Her er det lett å senke skuldrene og koble av fra en travel hverdag. Samtidig er Selbu sentrum og øvrige fasiliteter innen rimelig kjøreavstand, slik at du har det du trenger når du ønsker det.



OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes	46 min
Botnlia Linje 430	14 min 10.4 km
Selbu skysstasjon Linje 430, 535	15 min 10.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Selbu	16 min
Coop Extra Selbu Post i butikk	15 min 10.8 km

VARER/TJENESTER

Selbu forretnings- og servicesenter	16 min
Boots apotek Selbu	16 min

SPORT

Vikvarvet grasbane Fotball	10 min 5.4 km
Selbu sentralbane - Friidrettsanlegg Fotball, friidrett	12 min 8.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Selbu	15 min
Spar B. Langseth	18 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»





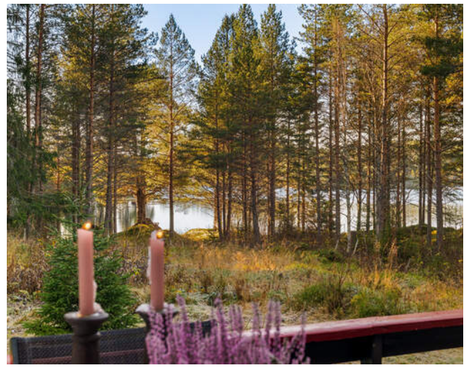
En flott beliggenhet for deg som ønsker nærhet til naturen, gode turmuligheter og ekte hyttestemning - med Litjslindvatnet som en naturlig del av omgivelsene.

Bebyggelse
Bebyggelsen består i hovedsak av fritidsboliger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Følg Riksveg 705 fra Hell. Ta av til høyre mot Vikvarvet(Fylkesvei 968) litt før Selbu sentrum. Følg den ca 5,6 km. Ta til venstre opp Slindvegen (ved nedlagt butikk, pil mot Sørungen), følg denne oppover bakkene. Etter ferist skifter den navn til Sørungvegen, passer elektronisk bom(100kr betales med kort). Fortsett, ta til venstre ved vegskilt Litjslindvassvegen. Etter ca 1,5 km dukker hytteeiendommen opp på høyre side.



AVSTAND TIL BYER

Stjørdalshalsen	51 min
Trondheim	1 t 17 min

HØYDE OVER HAVET

367 m

VINTERSPORT

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 2.6 km
- 129 km preparert løype innenfor 15 km



Livet på Litjslindvatnet

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



"Det er vemodig å skulle selge hytten jeg har trivdes så godt i – men det er helt sikkert at noen andre kommer til å elske å bo her!"

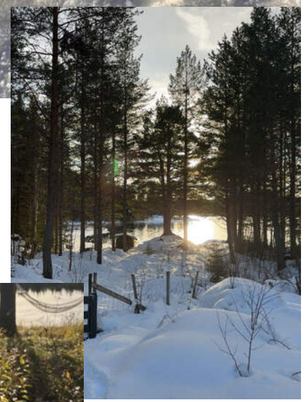
Selger: Ronja Vikestad Sandvik

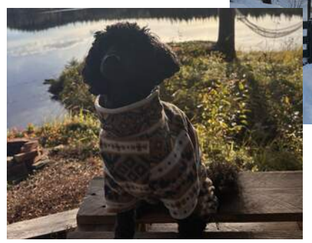
Når kjøpte du eiendommen?
Jeg kjøpte eiendommen i 2024.

Hva var avgjørende for valget ditt?
Det var avgjørende at hytten hadde gode solforhold, men også at den lå for seg selv. Den er veldig skjermet og man føler at man er alene når man er her. Her kan man sitte å nyte skogens ro og slappe helt av.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?
Jeg har vært veldig fornøyd med hytten. Det eneste jeg hadde tenkt til å gjøre noe med var å ordne et bad i annekset. Jeg kom aldri så langt at jeg fullførte, men kanskje ønsker de som tar over å gjøre ferdig dette prosjektet.







Hva har du likt best med området?
Det beste jeg vet er å fyre opp et bål og ta et bad mens det fortsatt er halvmørkt, for så å komme opp av vannet og varme meg med bålet igjen.

Eller å koke kaffe nede ved vannet rett før soloppgang. Det har vært utrolig godt å hatt plassen nede ved vannet med en rykende fersk kopp bålkaffe, mens dagen sakte våkner, samt å se på fulgene eller fisken hoppe. Rett og slett bare nyte stillheten og være helt til stede i øyeblikket.

Jeg elsker også å gå på ski og isfiske om vinteren. Det er skiløyper ikke langt unna, og er man bare godt kledd, kan man sitte ute på isen i timesvis. Jeg tar med bålpanna, griller pølser og marshmallows. Så sitter jeg ute på isen i timesvis og fisker. Det er noe helt eget å ha naturen så nært med nesten ikke en lyd rundt deg.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Vinteren brukes til isfiske og bålkos. Dette har vært min favoritt tid på året.

Sommeren byr på mye bading ved naustet og lange båtturer med fiskestangen.

Høsten er det vakre farget rundt det er veldig stille rundt hytten. Fuglene trekker sørover og det blir helt stille.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Vakker, stille, avslappende

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendom-mens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL LITJSLINDVASSVEGEN 161

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede tomt.

Parkering
Flere biloppstillingsplasser på tomten.

Tomtestørrelse
1 914,10 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten til hytten er eiet tomt. Det gjøres oppmerksom på at i følge grunnkartet er tomtegrensen mindre nøyaktig på mellom 30 cm og 200 cm.

Tomten til naustet er festet.
Bortfester: Terje Korsvold
Festeavgift pr. år: 0,-
Festekontrakten utløper: 30.11.2065.
Når kan festeavgiften reguleres: Hvert 10 år, neste regulering er 2035.

Det gjøres oppmerksom på at festetomten er et punktfeste og er ikke oppmålt.

Grunneier ønsker tomten innløst til neste eier av eiendommen. Oppmåling og tinglysing kommer i tillegg, og er en kostnad som må bæres av kjøper.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Fritidsbolig oppført i en etasje over trebjelkelag og ringmur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med profilerte metallplater. Vindu med koblede glass.

Bygningssakskyndig
Nils Kringen (befaringsdato: Mandag, 31. august 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har utarbeidet en egenerklæring, hvor følgende bemerkes:

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, har satt inn ny pipe.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Har påbegynt bad/bod i uthuset.

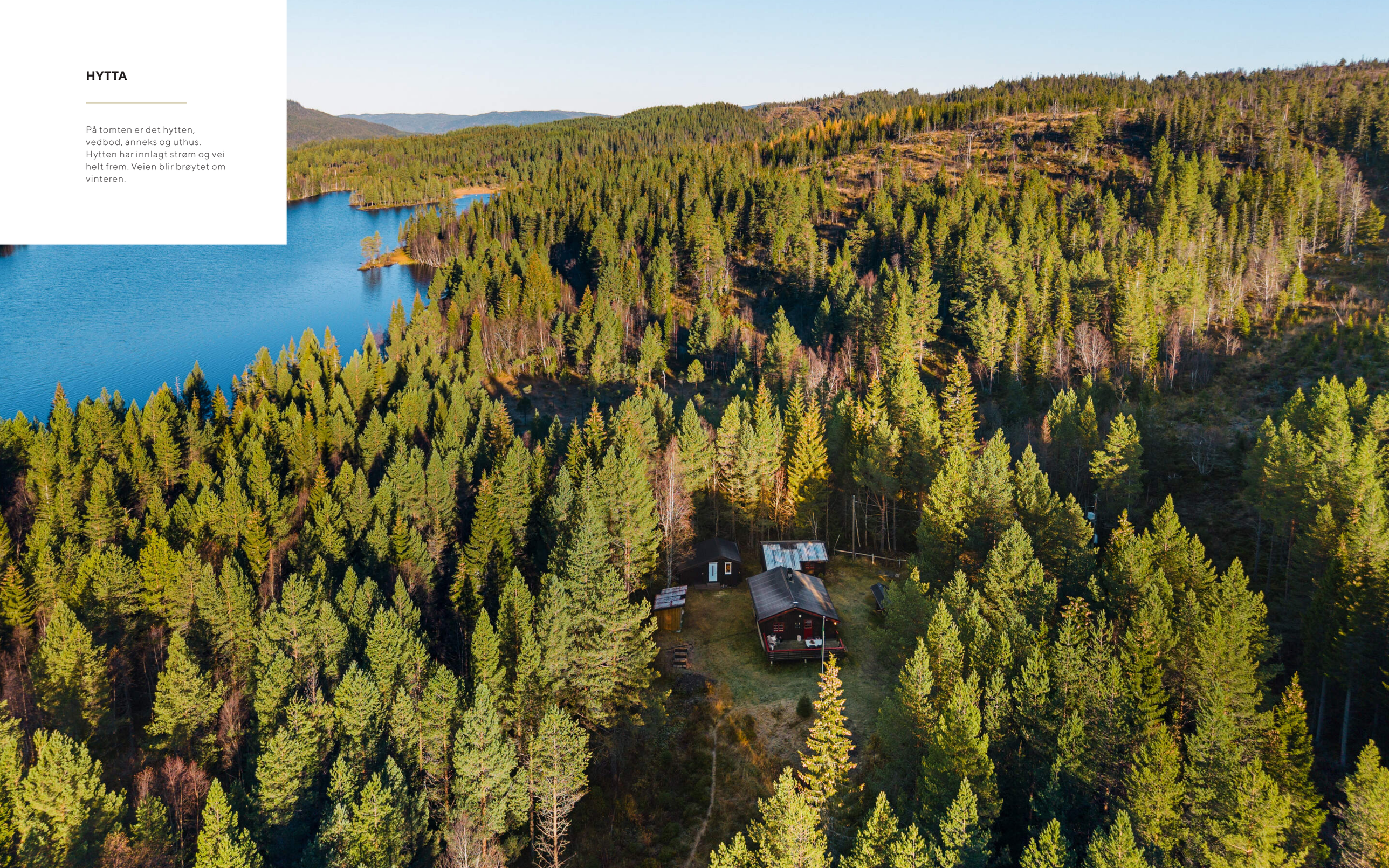
For videre omtale av punkter se egenerklæringsskjema vedlagt prospekt.



HER HAR DU TOMT PÅ CA
1.9 MÅL MED FLERE
OPPSTILLINGSPLASSER
TIL BIL.

HYTTA

På tomten er det hytten, vedbod, anneks og uthus. Hytten har innlagt strøm og vei helt frem. Veien blir brøytet om vinteren.





NAUST OG BÅTIDYLL

Som del av hyttekjøpet overtar du festeretten på nausttomten rett nedenfor hytten. Her kan man spassere rett ned til vannet, sette ut båten og fiske hele dagen. Om vinteren har selger isfisket her.















VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal
Fritidsbolig

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 20 kvm

Anneks 1
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 1 kvm

Anneks 2
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 12 kvm
Total BRA: 12 kvm

Vedbod
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget og i det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader (TG):
TG0: 0
TG1: 4
TG2: 9
TG3: 3
TGIU: 0

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
Fuktsikring og drenering: Fritidsboligen er oppført på ringmur med kryprom mot berg/grus/jord, og det er ikke foretatt endringer i konstruksjonen etter byggeåret. Ved befaringen ble det påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen. Alder og tilstand tilsier at drenering og fuktsikring har redusert eller manglende funksjon.
Kostnadsestimat: kr. 20.000 - 100.000,-

Krypkjeller:
Krypkjelleren er tilgjengelig for både innvendig og utvendig inspeksjon. Det er registrert flere fuktrelaterte avvik: - takvann blir ikke ledet ut fra grunnmuren - krypkjelleren har begrenset lufting og ventilering- det er fuktig mot grunnen. Det er videre målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget. Krypkjellere er en særlig



ÉNTRE

Hytta har stue, soverom og kjøkken.



STUE

Romslig oppholdsrom med varm hytteføelse og gode møbleringsmuligheter. Perfekt sted å samle familien for spillkvelder.

fuktutsatt risikokonstruksjon. Dersom forholdene ikke utbedres, er det fare for fuktopphopning, råte og svekkelse av trebjelkelaget over tid, og nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak anbefales.
Kostnadsestimat: kr. 20.000 - 100.000,-

Kjøkken avtrekk:
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som avtrekksventil på vegg. Ved befaringen ble det registrert at avtrekket er defekt og ikke fungerer. Manglende fungerende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av os, fukt og matos, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og dårlig inneklima. Tilstanden tilsier at avtrekket bør utbedres eller nytt etableres.
Kostnadsestimat: under kr. 20.000,-

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
Grunnmur og fundament: Fritidsboligen er fundamentert på ringmur med innvendig tilgang via luke. Det er registrert skjevhet i ringmuren utvendig, ingen tegn til svekkelser. Det er ukjent om det er foretatt endringer på fundamentet etter byggeår. Avviket gis tilstandsgrad 2. Skjevheten bør følges med på over tid, og nærmere undersøkelser kan være aktuelt dersom utviklingen tilsier det.

Yttervegg og fasade: Boligen har yttervegg oppført i tre med utvendig stående panel. Eier opplyser at siste utvendige overflatebehandling ble utført for cirka fire år siden, mens eventuelle endringer etter byggeår er ukjent. Ved befaringen ble det registrert stedvis mindre skader i overflatene. Manglende vedlikehold og utbedring av slike overflateskader kan over tid gi økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av kledningen. Fasaden bør følges opp med jevnlig vedlikehold og overflatebehandling

Vinduer og dører: Vinduene er av koblet glass og isolerglass, ytterdør er i heltre med 2-lags glass og terrassedør har koblet glass. Vinduer og ytterdører er innvendig og utvendig malt i 2025.
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og slike ruter har usikker fremtidig funksjon med fare for punktering og kondens mellom glassene. Ytterdøren er noe utett mot karm, noe som kan gi trekk og økt varmetap, og det er registrert sprekk i et glass på kjøkkenet. Avvikene innebærer at utskifting av enkeltruter og tetting av ytterdør må påregnes på sikt dersom funksjon og tetthet skal opprettholdes.

Balkong, terrasse, platting: Terrassen er utført med spaltegulv i impregnert tre. Ved befaringen ble det registrert skjevheter i



konstruksjonen samt slitte overflater. Skjevhetene kan indikere setninger eller svekkelser i det bærende underlaget, og slitasjen tilsier at overflaten har behov for vedlikehold. Dersom forholdene ikke følges opp, må det påregnes behov for utbedring og etter hvert utskifting av terrassen.

Takkonstruksjon og loft: Taket er en lukket, skråtakkonstruksjon uten tilgjengelig loft. Konstruksjonen er kontrollert innvendig opp mot himlinger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, tilstanden er derfor ukjent og eventuelle skjulte avvik som fukt, råte eller mangelfull oppbygging kan ikke utelukkes. For å avklare konstruksjonens faktiske tilstand bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

Taktekking: Taket er tekket med profilerte metallplater og ble inspisert fra bakken og via stige. Eier opplyser at det er utbedret skade på taket mot sør i 2025. Det er registrert:- skader og bulker i tekking og beslag- rustdannelse på tekkingen- råte i vindskier- løs innfesting på takspiker. Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Samlet gir dette tilstandsgrad 2. Det må påregnes utbedring av registrerte avvik samt vedlikehold fremover for å unngå fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon.

Renner og nedløp: Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert ujevnheter i rennene, noe som kan redusere vannføringen og medføre lokal oppsamling av vann. Dette gir risiko for overløp og fuktpåkjenning på underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring/justering av rennene for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Skorstein over tak: Skorstein med beslag over tak er inspisert fra takfot. Det er registrert lakkavskalling på beslaget. Manglende overflatebehandling kan over tid gi grunnlag for korrosjon og redusert tetthet i overgangen mellom skorstein og tak. Vedlikehold av beslaget anbefales for å opprettholde funksjon og hindre fuktinntrengning.

Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkenet har belegg på gulv, malte plater/malt panel på vegger, flis over benk og panel i tak, med innredning av tre og laminat benkeplate. Det er ikke innlagt vann, og avløp fra vask ledes ned i bøtte under benk. Det er registrert svikt i gulvplaten ut mot vindu, sannsynlig er gulvet oppbygd under skråtaket for å få lik høyde på hele kjøkkengulvet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre ytterligere svekkelse av gulvkonstruksjonen og redusert bæreevne i området. Forsterkning av deler av gulvet er påregnelig.

For ytterligere omtale av punktene, se tilstandsrapporten som ligger vedlagt.

Oppvarming
Peis.



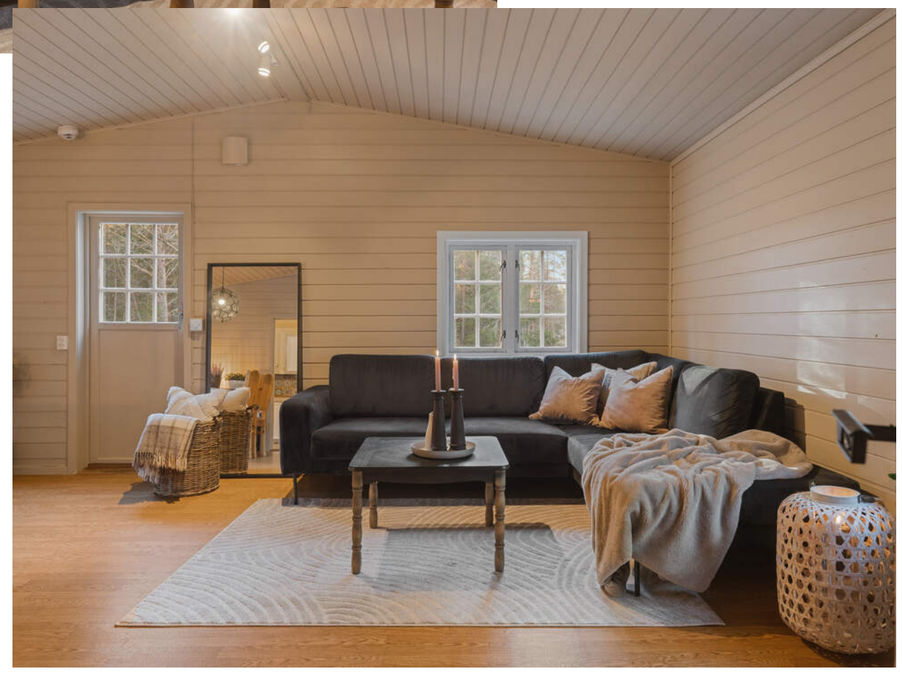
Info strømforbruk
3000 kWh ca per år. Strømforbruk varierer utifra personlig bruk.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUEN

Hyttas naturlige samlingspunkt byr på en varm og hyggelig atmosfære. Her har man direkte tilgang til terrassen med utsikt ned til Litjslindvatnet.









KJØKKENET

Lunt hyttekjøkken med sjarmerende preg og gode oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet er tilpasset hyttelivet og gir en trivelig ramme rundt dagens måltider.







SOVEROM

På hovedhytta er det et soverom på 6,5 kvm.



ANNEKSET

Annekset har strøm og 2 senger, lagerrom og et oppholdsrom. Her har man ekstra sengeplasser for hele familien.









UTHUSET

Uthuset har toalettet og her var opprinnelig plan og bygge et bad. Dette ble ikke gjennomført. Et komplett bad med innlagt vann er søknadspliktig og krever utslippstillatelse.







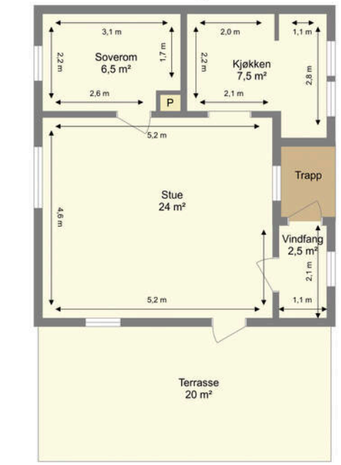


PLANTEGNINGER

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Litjslindvassvegen 161

1. Etasje

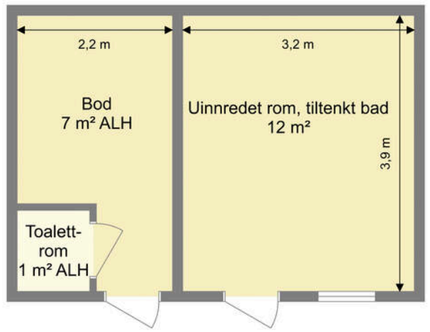


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Litjslindvassvegen 161

Anneks 2

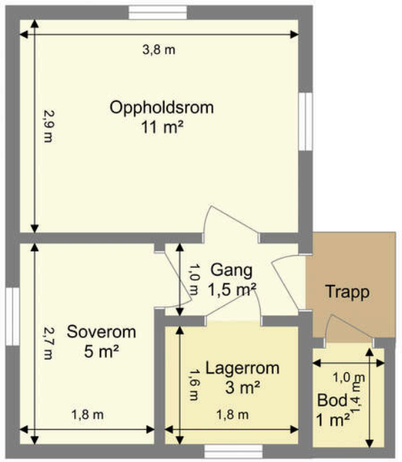


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Litjslindvassvegen 161

Anneks 1



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

ØKONOMI

Formuesverdi primær
209.568,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
2.600,- for 2026

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt for fritidsboliger i Selbu Kommune på nåværende tidspunkt.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Brøyting: kr. 3.000,- årlig
Bomveg: kr. 2.300,- årskort eller 100 kr hver gang.
Strøm: kWh 3000.
Fyringskilder: ca 2.400,- kr.
Bygningsforsikring: kr. 5.784,-
Internett: kr. 4.800,- årlig
Kommunale avgifter og renovasjon: ca kr. 2.600,-

Sammenlagt kr. 20.884,-

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

For eiendommen er det mangelfulle bygningstegninger når det gjelder hytta og anneksen. Megler har i den forbindelse forespurt Selbu kommune pr epost hvordan praksisen i kommunen er på dette. Kommunen opplyser følgende:

Her er alle bygningene massivregistrert ved digitalisering av kart.
Vi finner tegning på hytte og uthus, men ikke tegning på anneks.

Bygningsnumrene er såpass tette, at de er lagt inn før 1998 med stor sannsynlighet.
184818450 - 161 Fritidsbygg
184818442 - 182 Uthus
195900507 - 182 Anneks

Her finner vi ikke noe sak på bygget, men det er massiv registrert med bygningsnummer 195900507.

Det vi finner er at bygget ble registrert ved digitalisering av kart på 90 tallet, slik at vi anser bygget som godkjent i dag. Selv om vi ikke har tegninger.

Og det vil ikke bli krevd ferdigattest da bygget er før 1998.

Vedboden er ikke byggemeldt.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

21.11.1995 - Dokumentnr: 5557 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5032 Gnr:139 Bnr:4
Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
1. Rett til å ta vann fra etablert brønn på gnr 139/4.
2. Vegrett på Litjslindvassvegen.
3. Rett til adkomst til Litjslindvatnet og rett til å rydde sjenerende skog på eiendommen gnr. 139, bnr 4 mellom denne tomt og Litjslindvatnet.

28.08.2015 - Dokumentnr: 781757 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5032 Gnr:139 Bnr:4
Nødvendig adkomstrett over gnr. 139, bnr fram til naustet og til Litjslindvatnet.

28.08.2015 - Dokumentnr: 781757 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Gjelder fra dato: 01/12-1995
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1995 - Dokumentnr: 463 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5032 Gnr:139 Bnr:4
Punktfeste

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan 2009-000-4. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse, LNRF-areal og en flomfare sone i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Hytten ligger innen for et aktomhetsområdet for flom. Hytten ligger også innenfor en sone for viktig friluftsområdet.

808 kvm av tomten består av LNRF areal og 1.106 kvm består av fritidsbebyggelse nåværende.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen er tilknyttet privat veg. Selger opplyser om at det er vinterbrøyting helt fram til hytta, og at betaling for dette gjøres via spleis med andre hytteeiere på østsiden av Litj- og Storslindvatnet. Vinter 25/26 betalte hver eier kr. 3.000,- hver.
For adkomst til området er det en bom. Priser 2026/27:
Enkeltpassering kr. 100,-, helårskort (1. nov-1. nov) kr 2.300,-, sommerkort kr 1.000 (1. mai-1. nov).
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Hytten har utedo.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 22. oktober 2026

Konsesjon
Ingen konsesjon

Boplikt
Ingen boplikt

Driveplikt
Ingen driveplikt

Odelsrett
Ingen odelsrett

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
890 000,00 (Prisantydning)

_____
890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
22 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
23 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
42 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
913 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
932 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere

beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en 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 virket inn på avtalen at opplysningen 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 innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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. Rekvisisjon 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det er særskilt avtalt at hytten i utgangspunktet selges fullt møblert. Det som ikke følger med kjøpet er sengen på soverommet, speilet, verktøy og ulike pynte gjenstander til visning. Videre følger ikke tven, høyttaler, støvsuger, spisebord, stoler på verandaen og gressklipperen.

Eier
Ronja Vikestad Sandvik

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 6,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 200 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 45 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke kr 23 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 10 000, Utlegg kommunale opplysninger kr 6 154, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 16 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 111 190
Sum utlegg og andre utgifter kr. 33 499
Totalt kostnadsoverslag kr. 144 689

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Ansvarlig megler
Ansvarlig megler for oppdraget er Jonas Toftemo. Eiendomsmegler og partner.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Litjslindvassvegen 161, 7580 SELBU

20 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Litjslindvassvegen 161	Litjslindvassvegen 161	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

16.09.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har eid hytten i 2 år å har bodd her i helger å ferier

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Sandvik, Ronja Vikestad

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

har satt inn ny vedovn

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

På beggynt bad/bod i uthus

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 13263890

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name
Ronja Vikestad Sandvik

Date
2026-10-20

Identification

bankID Ronja Vikestad Sandvik

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest

Adresse	**Litjslindvassvegen 161, 7580 SELBU**
Dato for energimerking	**19.10.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-371439**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**184818450**
Gårdsnummer	**139**
Bruksnummer	**9**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1982	**Fritidsbolig**
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
43,0 m²	**43,0 m²**
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
1	**Tre**
Oppvarming	
Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon	
Naturlig ventilasjon	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
373,45

Litjslindvassvegen 161, 7580 SELBU

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 502,82	**489,62**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

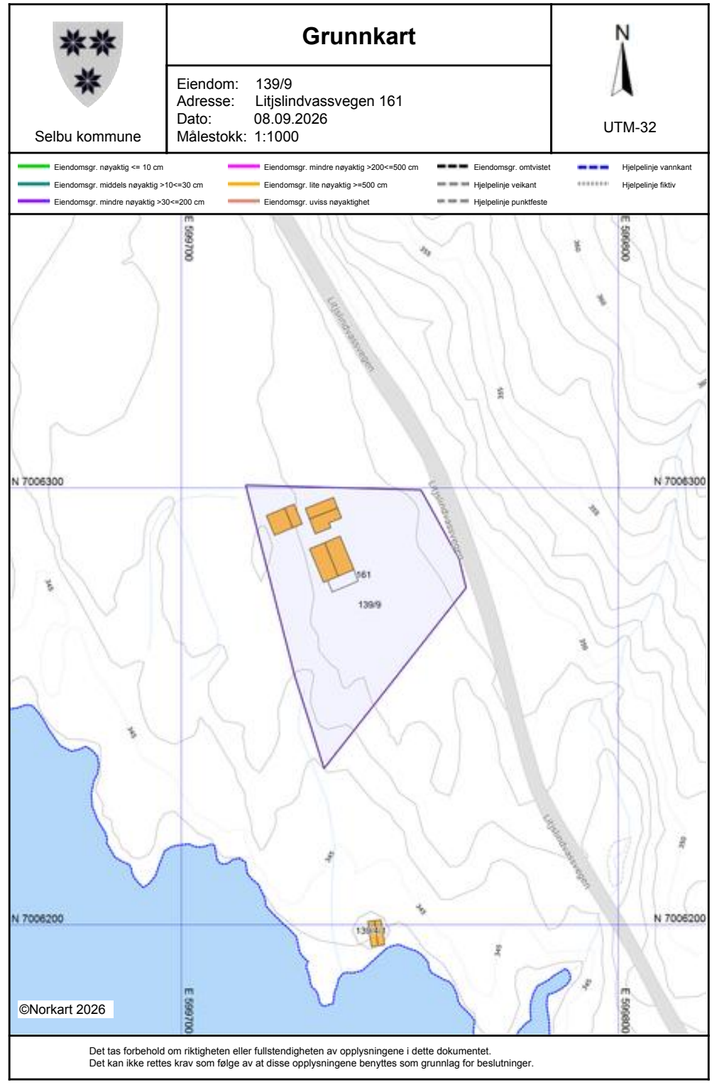


Litjslindvassvegen 161, 7580 SELBU

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Litjslindvassvegen 161
7580 SELBU

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Fritidsbolig
Byggeår:	1982
Fritidsbolig BRA:	43 m^2
Fritidsbolig BRA-i:	43 m^2
Sum alle bygg BRA:	85 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	43 m^2
Rapportdato:	19.10.2026 (Gyldig til 19.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	3	0

Supertakst

GNR: 139 BNR: 9

Nils Kringen
Takstingeniør.
Takst Forum Trøndelag AS

nils.kringen@takst-forum.no
91337318

Litjslindvassvegen 161
7580 Selbu

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales at kvalifisert elektrofagperson kontrollerer anlegget for å avklare eventuelle avvik.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Registrerte avvik
Fuktsikring og drenering	- påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen (TG 3)
Krypkjeller	- takvann ledes mot grunnmuren eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall (TG 2) - målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget (TG 3) - begrenset lufting / ventilering (TG 2) - fuktig mot grunnen (TG 3)
Kjøkken - Avtrekk	- avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke) (TG 3)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	- skjevhet utvendig i ringmur. (TG 2)
Yttervegg og fasade	- stedvis mindre skader i overflater. (TG 2)
Vinduer og dører	- isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon) (TG 2) - noe utett ytterdør mot karm (TG 2) - sprekk i glass på kjøkken (TG 2)
Balkong, terrasse, platting	- skjevheter i konstruksjonen (TG 2) - slitte overflater (TG 2)
Takkonstruksjon og loft	- loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen (TG 2)
Taktekking	- skader på beslag (TG 2) - tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - skader/bulker i tekking/beslag (TG 2) - rustdannelse på tekkingen (TG 2) - råte i vindskier (TG 2) - løs innfesting på takspiker (TG 2)
Renner og nedløp	- ujevnheter i renner. (TG 2)
Skorstein over tak	- lakkavskalling på beslag (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- svikt i gulvplate ut i mot vindu. (TG 2)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	15.10.2026	Rapportdato:	19.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	Ronja Sandvik	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Nils Kringen	Telefon:	91337318
Firma:	Takst Forum Trøndelag AS	Epost:	nils.kringen@takst-forum.no
Tittel:	Takstingeniør.	Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Profesjonsansvarsforsikring:	Frende Forsikring		

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Informasjon om boligen

Adresse:	Litjslindvassvegen 161, 7580 Selbu		
Kommunenr: 5032	Gårdsnr: 139	Bruksnr: 9	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: 1982
Boligtype:	Fritidsbolig		

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje over trebjelkelag og ringmur. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med profilerte metallplater. Vindu med koblede glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	43	43	0	0	20
Anneks 1	23	0	23	0	1
Anneks 2	12	0	12	0	0
Vedbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**85**	**43**	**42**	**0**	**21**

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**43**	**43** Vindfang, stue, soverom og kjøkken.	**0**	**0**	**20**
Totalt m²	**43**	**43**	**0**	**0**	**20**

Bygning: Anneks 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**23**	**0**	**23** Gang, oppholdsrom, lagerrom, soverom og bod.	**0**	**1**
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**1**

Bygning: Anneks 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**12**	**0**	**12** Uinnredet rom	**-**	**0**
Totalt m²	**12**	**0**	**12**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	20	12	8
Totalt m²	**20**	**12**	**8**

Bygning: Vedbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**7**	**0**	**7** Vedbod og bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Det opplyses fra kommunen at fritidsbolig og begge anneks er godkjente selv om det ikke foreligger byggetegninger. Vedbod opplyses ikke å være byggemeldt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ja**
Ihht. Plan- og bygningsloven § 21-10, Sluttkontroll og ferdigattest. Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**
Rekkverk på terrasse er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras mot inngangsparti, gangareal eller andre oppholdsarealer. Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot. Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Ja**
Det er påvist mangler ved adkomst til feier. Det er ikke etablert takstige eller stigetrinn frem til pipen, og feieren har derfor ikke sikker adkomst på taket.	

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2



Type Fundament/grunnmur	**Ringmur**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Ringmur med tilgang innvendig via luke.

Registrerte avvik

- Skjevhet utvendig i ringmur.

Oppsummering — **TG-2**

Fritidsboligen er fundamentert på ringmur med innvendig tilgang via luke. Det er registrert skjevhet i ringmuren utvendig, ingen tegn til svekkelser. Det er ukjent om det er foretatt endringer på fundamentet etter byggeår. Avviket gis tilstandsgrad 2. Skjevheten bør følges med på over tid, og nærmere undersøkelser kan være aktuelt dersom utviklingen tilsier det.

6.3 Fuktsikring og drenering — TG-3



Fuktig grunn i kryprom.

Konstruksjonsprinsipp	**Annet**
Ringmur	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Ringmur med kryprom mot berg/grus/jord.

Registrerte avvik

- Påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen

Oppsummering — **TG-3**

Fritidsboligen er oppført på ringmur med kryprom mot berg/grus/jord, og det er ikke foretatt endringer i konstruksjonen etter byggeåret.
Ved befaringen ble det påvist fukt/vanninntrengning som tyder på funksjonssvikt i fuktsikringen.
Alder og tilstand tilsier at drenering og fuktsikring har redusert eller manglende funksjon.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Dersom forholdet ikke utbedres, er det risiko for vedvarende fukt i krypprommet med fare for råteskader og nedsatt bestandighet i tilgrensende trekonstruksjoner.
Nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak anbefales.

6.4 Terrengforhold — TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Lett skrånende tomt.

Oppsummering — **TG-1**

Tomten er lett skrånende. Det er ikke registrert forhold ved terrenget rundt boligen som gir grunnlag for avvik. Hvorvidt det er foretatt endringer etter byggeår er ukjent.

6.5 Krypkjeller — TG-3



Høyt fuktinnhold i treverk.



Taknedløp uten utkast ut fra grunnmur.

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik

- Takvann ledes mot grunnmuren eller slippes ut nær grunnmuren med mangelfullt terrengfall
- Målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget
- Begrenset lufting / ventilering
- Fuktig mot grunnen

Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering — **TG-3**

Krypkjelleren er tilgjengelig for både innvendig og utvendig inspeksjon.
Det er registrert flere fuktrelaterte avvik:
- takvann blir ikke ledet ut fra grunnmuren
- krypkjelleren har begrenset lufting og ventilering
- det er fuktig mot grunnen.

Det er videre målt kritiske fuktverdier i bjelkelaget. Krypkjellere er en særlig fuktutsatt risikokonstruksjon
Dersom forholdene ikke utbedres, er det fare for fuktopphopning, råte og svekkelse av trebjelkelaget over tid, og nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak anbefales.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Det anbefales bedre lufting av krypprommet med etablering av flere ventiler samt etablere taknedløp med utkast ut i fra grunnmuren.

6.6 Yttervegg og fasade — TG-2



Mindre skade i kledning.

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Utvendig stående kledning, eier opplyser at siste utvendige overflatebehandling er utført for ca. 4 år siden.

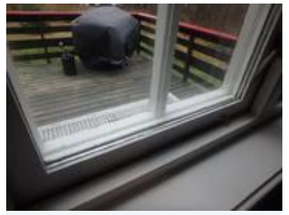
Registrerte avvik

- Stedvis mindre skader i overflater.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har yttervegg oppført i tre med utvendig stående panel.
Eier opplyser at siste utvendige overflatebehandling ble utført for cirka fire år siden, mens eventuelle endringer etter byggeår er ukjent.
Ved befaringen ble det registrert stedvis mindre skader i overflatene. Manglende vedlikehold og utbedring av slike overflateskader kan over tid gi økt fuktbelastning og akselerert nedbrytning av kledningen. Fasaden bør følges opp med jevnlig vedlikehold og overflatebehandling.

6.7 Vinduer og dører — TG-2



Koblet glass med isolerglass.



Sprekk i glass på kjøkken.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser om overflatebehandling av vinduer innvendig og utvendig i 2026.
Vinduer av koblet glass
Vinduer med koblet glass og isolerglassruter.
Ytterdør er i heltre med 2-lags glass
Terrassedør med koblet glass
Vinduer og ytterdører er innvendig og utvendig malt i 2025

Registrerte avvik

- Isolerglassruter eldre enn 35 år (usikker fremtidig funksjon)
- Noe utett ytterdør mot karm
- Sprekk i glass på kjøkken

Oppsummering — **TG-2**

Vinduene er av koblet glass og isolerglass, ytterdør er i heltre med 2-lags glass og terrassedør har koblet glass.
Vinduer og ytterdører er innvendig og utvendig malt i 2025.
Isolerglassrutene er eldre enn 35 år, og slike ruter har usikker fremtidig funksjon med fare for punktering og kondens mellom glassene.
Ytterdøren er noe utett mot karm, noe som kan gi trekk og økt varmetap, og det er registrert sprekk i et glass på kjøkkenet.
Avvikene innebærer at utskifting av enkeltruter og tetting av ytterdør må påregnes på sikt dersom funksjon og tetthet skal opprettholdes.

6.8 Balkong, terrasse, platting — TG-2



Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Terrasse utført med impregnert spaltegulv

Registrerte avvik

- Skjevheter i konstruksjonen
- Slitte overflater

Oppsummering — **TG-2**

Terrassen er utført med spaltegulv i impregnert tre.
Ved befaringen ble det registrert skjevheter i konstruksjonen samt slitte overflater. Skjevhetene kan indikere setninger eller svekkelser i det bærende underlaget, og slitasjen tilsier at overflaten har behov for vedlikehold. Dersom forholdene ikke følges opp, må det påregnes behov for utbedring og etter hvert utskifting av terrassen.

6.9 Takkonstruksjon og loft — TG-2

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik

- Loft ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen

Oppsummering — **TG-2**

Taket er en lukket, skråtakkonstruksjon uten tilgjengelig loft.
Konstruksjonen er kontrollert innvendig opp mot himlinger
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, tilstanden er derfor ukjent og eventuelle skjulte avvik som fukt, råte eller mangelfull oppbygging kan ikke utelukkes.
For å avklare konstruksjonens faktiske tilstand bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

6.10 Taktekking — TG-2



Skade i raftebeslag.



Løs takspiker.



Råte i vindskier.



Skade og rust i taktekking

Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken, Via stige**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utbedret skade på taket mot sør i 2025.

Registrerte avvik

- Skader på beslag
- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Skader/bulker i tekking/beslag
- Rustdannelse på tekkingen
- Råte i vindskier
- Løs innfesting på takspiker

Oppsummering **TG-2**

Taket er tekket med profilerte metallplater og ble inspisert fra bakken og via stige.
Eier opplyser at det er utbedret skade på taket mot sør i 2025.
Det er registrert:
- skader og bulker i tekking og beslag
- rustdannelse på tekkingen
- råte i vindskier
- løs innfesting på takspiker.
Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Samlet gir dette tilstandsgrad 2. det må påregnes utbedring av registrerte avvik samt vedlikehold fremover for å unngå fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjon.

6.11 Renner og nedløp TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Renner/nedløp er i metall utførelse.

Registrerte avvik

- Ujevnheter i renner.

Oppsummering **TG-2**

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er registrert ujevnheter i rennene, noe som kan redusere vannføringen og medføre lokal oppsamling av vann. Dette gir risiko for overløp og fuktpåkjenning på underliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales nærmere undersøkelse og utbedring/justering av rennene for å sikre tilfredsstillende avrenning.

6.12 Skorstein over tak TG-2



Beslag over tak

Inspisert fra	**Takfot**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Skorstein er med beslag over tak.

Registrerte avvik

- Lakkavskalling på beslag

Oppsummering **TG-2**

Skorstein med beslag over tak er inspisert fra takfot. Det er registrert lakkavskalling på beslaget. Manglende overflatebehandling kan over tid gi grunnlag for korrosjon og redusert tetthet i overgangen mellom skorstein og tak.
Vedlikehold av beslaget anbefales for å opprettholde funksjon og hindre fuktinntrengning.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**

Siste registrerte tilsyn er utført pr 28.08.2020, uten anmerkninger.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Eier opplyser om montering av ny ovn i 2024.

Oppsummering TG-1

Boligen har elementpipe med tilhørende ildsted.
Siste registrerte tilsyn fra brannforebyggende enhet er utført 28.08.2020 uten anmerkninger, og det foreligger dermed ikke tilsynsrapport nyere enn fem år.
Eier opplyser om at ny ovn ble montert i 2024.
Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen.
For full visshet om tilstand på anlegget anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn for kontroll.

6.14 Kjøkken



Avtrekkvifte over stekesone.

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Kjøkkenet har belegg på gulv, malte plater/malt panel på vegger, flis over benk og panel i tak.
Innredning av tre med laminat benkeplate.
Det er ikke innlagt vann, avløp fra vask går ned i bøtte under benk.

Registrerte avvik

- Svikt i gulvplate ut i mot vindu.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har belegg på gulv, malte plater/malt panel på vegger, flis over benk og panel i tak, med innredning av tre og laminat benkeplate.
Det er ikke innlagt vann, og avløp fra vask ledes ned i bøtte under benk.
Det er registrert svikt i gulvplaten ut mot vindu, sannsynlig er gulvet oppbygd under skråtaket for å få lik høyde på hele kjøkkengulvet.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre ytterligere svekkelse av gulvkonstruksjonen og redusert bæreevne i området.
Forsterkning av deler av gulvet er påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg

Registrerte avvik

- Avtrekk er defekt eller mangler helt (fungerer ikke)

Oppsummering avtrekk TG-3

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk som avtrekksventil på vegg.
Ved befaringen ble det registrert at avtrekket er defekt og ikke fungerer. Manglende fungerende avtrekk gir utilstrekkelig fjerning av os, fukt og matos, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og dårlig inneklima. Tilstanden tilsier at avtrekket bør utbedres eller nytt etableres.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Trebjelkelag over kryprom.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet består av et trebjelkelag over kryprom og fremstår med normal tilstand i henhold til byggeåret 1983. Det er ikke registrert endringer av konstruksjonen etter oppføring, og det ble ikke observert større avvik ved befaringen.

6.16 Elektrisk



Sikringstavle på kjøkken.

Beskrivelse

Sikringstavle på kjøkken med skrusikringer.
Automatsikringer og hovedinntak i anneks.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Eier opplyser at anlegget er sett over av fagperson i 2025.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**



Hovedinntak og måler i anneks 1.



Boks med automatsikringer i gang på anneks 1.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget består av sikringstavle med skrusikringer på kjøkken, samt automatsikringer og hovedinntak i anneks.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene.
Eier opplyser at anlegget er sett over av fagperson i 2025.
Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og kabelinnføringer og hull i inntak fremstår tette.
Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand og utførelse ikke fullt ut kan vurderes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at kvalifisert elektrofagperson kontrollerer anlegget for å avklare eventuelle avvik.

6.17 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvinduer og ventiler. Det er ikke foretatt endringer etter byggeår. Ventilasjonsløsningen vurderes å være i tråd med det som er forventet for byggeåret, og det er ikke registrert avvik.

6.18 Anneks 1



Beskrivelse

Anneks utført i en etasje over trebjelkelag og betongfundament. Veggkonstruksjon i tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Vinduer av koblet glass.

Ved enkel visuell kontroll registreres:
- noe skjevheter i takrenner
- lakkavskalling på takplater
- fuktmerker i koblet glass.

Bygningen er ikke videre vurdert.

6.19 Anneks 2





Uferdi rom tiltenkt bad.

Beskrivelse

Anneks utført i en etasje over trebjelkelag og betongfundamenter. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater.

Eier opplyser at det er påbegynt arbeid med å innrede deler av bygningen som bad, samt at det er etablert toalettrom med forbrenningstoalett.

Ved enkel visduell befaring registreres manglende nedløp fra takrenner.
Det er store lysåpning/spenn på trebjelkelaget som kan forårsake nedbøyning i innvendig gulv.

Bygningen er ikke videre vurdert.

6.20 Vedbod



Beskrivelse

Vedbod utført i en etasje over trebjelkelag og fundament av betongstein. Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående panel. Takkonstruksjon i pulttaks form med tekking av metallplater.

Ved enkel visuell kontroll ble det ikke regisrtrert spesielle forhold. Bygningen er med enkel utførelse.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseieendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Litjslindvassvegen 161, 7580 SELBU. Gnr. 139, bnr. 9, i Selbu kommune, oppdragsnr.: 1320260270
Megler: Jonas Toftemo, mobil: 90502004, e-post: jt@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____		Navn: _____	
Fødselsdato: _____		Fødselsdato: _____	
Adr.: _____		Adr.: _____	
Postnr.: _____	Sted: _____	Postnr.: _____	Sted: _____
Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____	Tlf.privat: _____
E-post: _____	Arb.: _____	E-post: _____	Arb.: _____
Dato: _____	Sign.: _____	Dato: _____	Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Jørgen Ranum
Eiendomsmeglerfullmektig
941 60 549
jorgen.ranum@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no