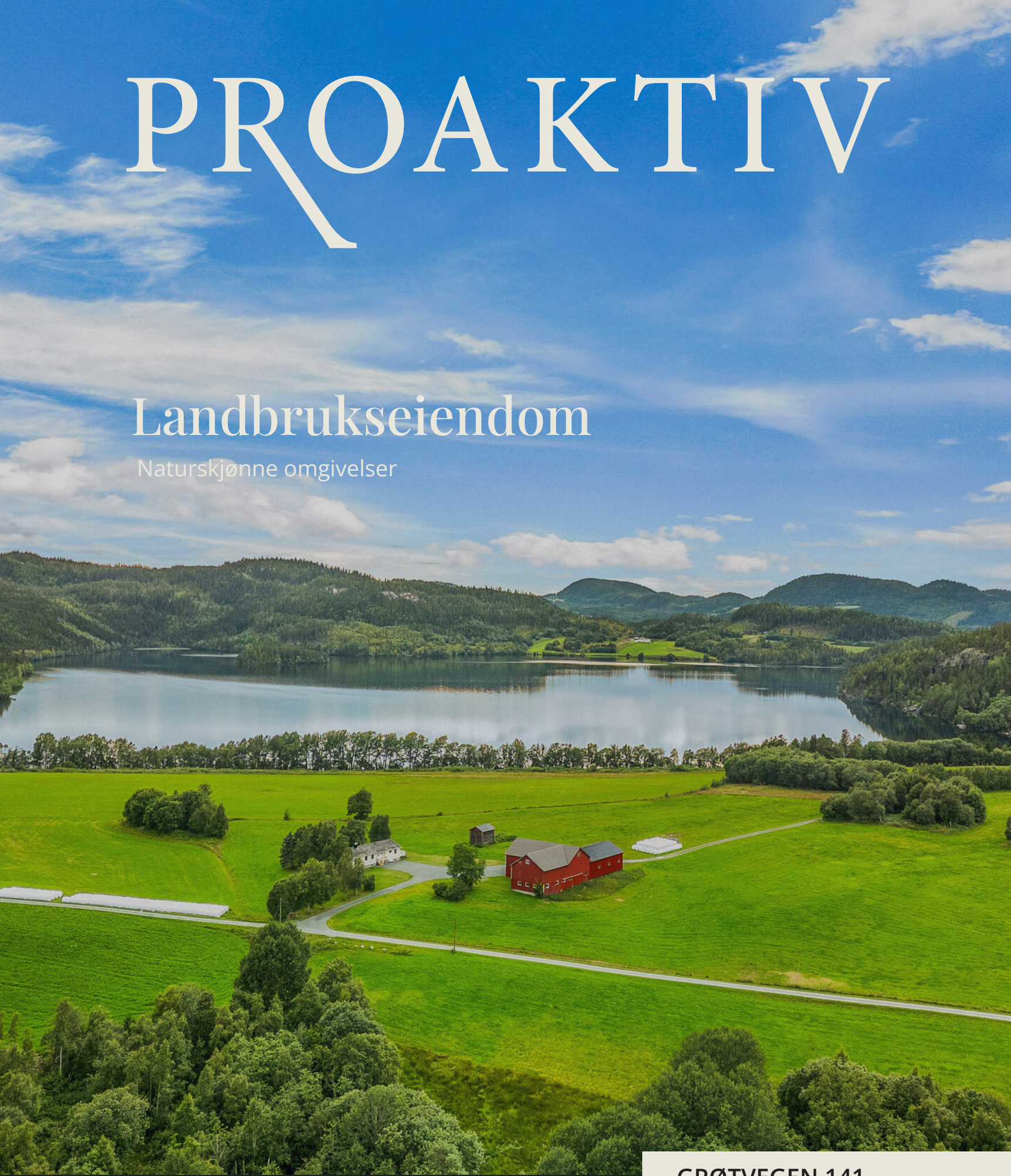
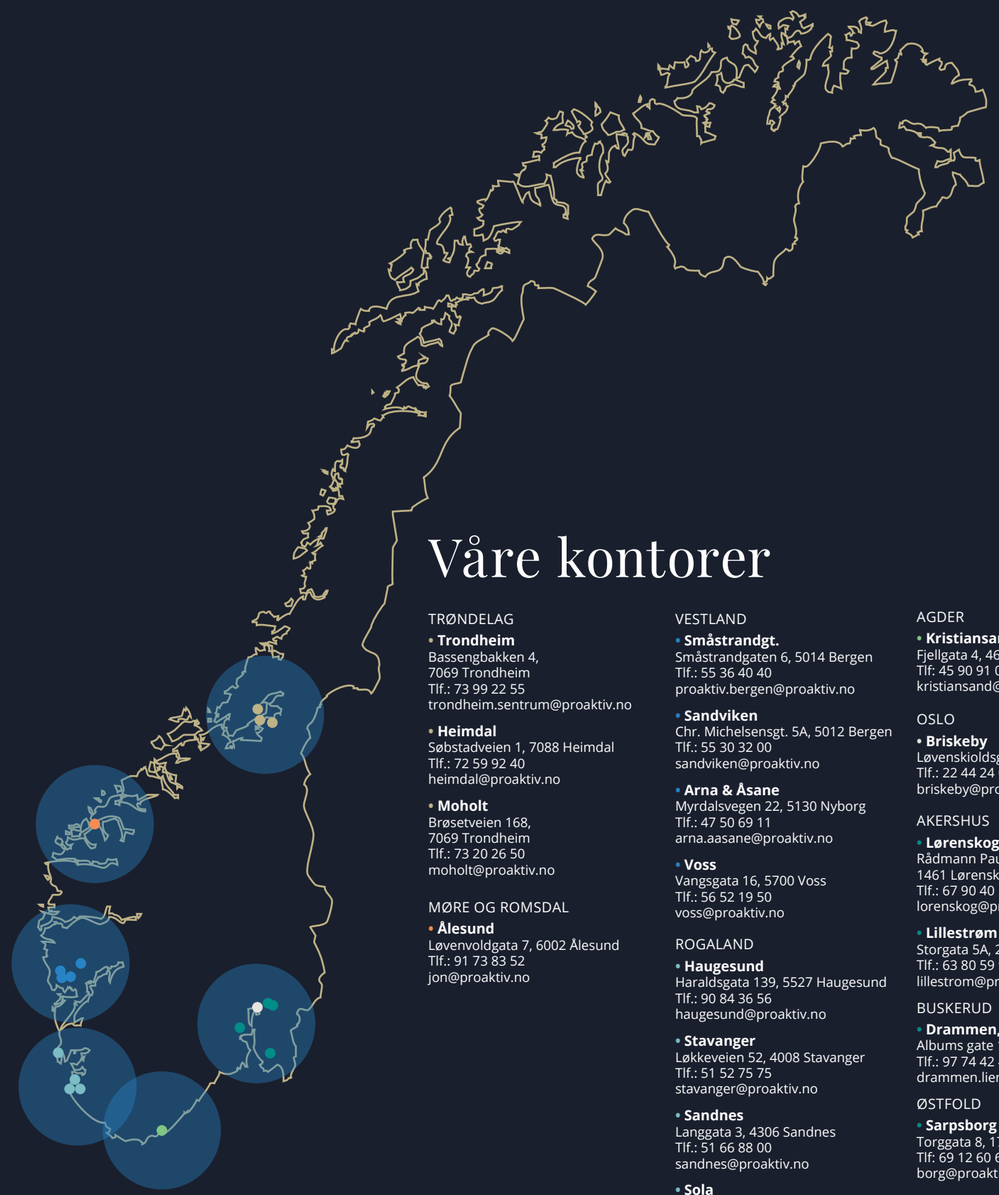
PROAKTIV

Landbrukseiendom

Naturskjønne omgivelser



GRØTVEGEN 141



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

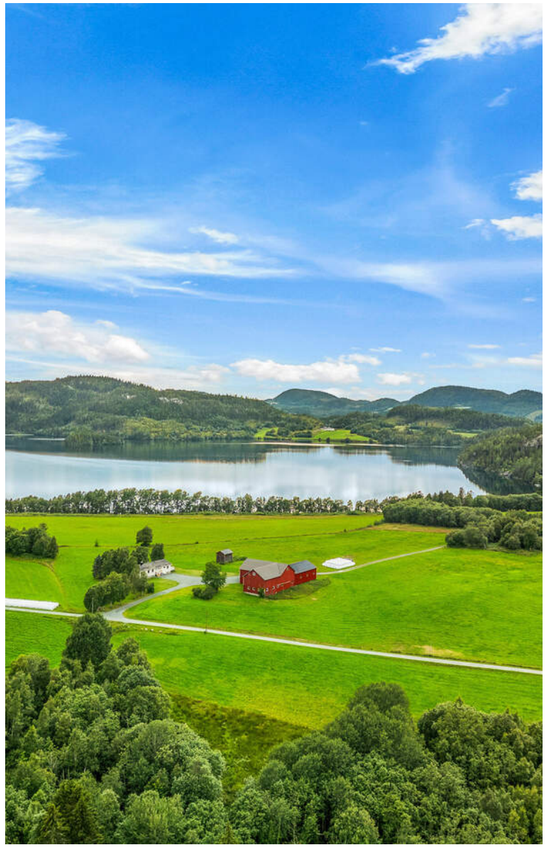
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



GRØTAN / KORSVEGEN

Idyllisk landbrukseiendom på ca 317 daa i naturskjønne omgivelser.
Fiskerett. Solrikt. Ca. 35 min fra byen.

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Grøtvegen 141, 7212 Korsvegen

Gnr./Bnr.: Gnr. 139, bnr. 6, i Melhus kommune

Prisantydning: 4.490.000,-

Omkostninger: 131.240,-

Totalpris: 4.621.240,-

Kommunale avgifter: 17.585,-

Boligtype: Landbruk

Byggeår: 1982

BRA: 972 m²

BRA-i: 972 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass i driftsbygning med tre garasjeporter og oppstillingsplass på tunet.

Tomt: 317362 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	5 Leder/megler	7 Kontorets side	8 Nærområdet
12 Informasjon om boligen	14 Boligen i bilder	32 Skilleside	66 Kjerneinformasjon
73 Vedlegg	74 Egenerklæring	81 Tilstandsrapport	111 Gårdskart
112 Klausuleringsbestemmelser	131 Kart grensejustering	132 Samtykke til grensejustering	138 Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Proaktiv er veldig imøtekommende og har meget god kunnskap om boligsalg. Vi opplevde at våre interesser ble tatt godt vare på.

Elin Grande

En sjelden seriøs og ryddig opplevelse ved kjøp av bolig - hvor det meste av årsaken var en svært dedikert og positivt fremoverbøyd megler (Jonas hos Proaktiv). En totalopplevelse som - ifht kjøpsprosessen - leverte ut over forventningene hele veien! Anbefales lett og ærlig til hvem som helst som står i posisjon til å velge tjenester fra en megler

Ronny Raet

Jeg opplevde Proaktiv som svært engasjerte, profesjonelle og målrettede og fikk god personlig oppfølging ved salg av min bolig i et sviktende marked. Har også funnet drømmeboligen gjennom samme megler og har dermed opplevd Proa både som selger og kjøper. Kan bare anbefales!

Tor Helge Borthen

Megler ga et usedvanlig godt inntrykk på befaring sammenlignet med andre aktører vi hadde kontakt med. Han fulgte opp førsteinntrykket med å vie stor oppmerksomhet til vårt boligsalg som resulterte i pris-rekord i sameiet vårt. Godt og gjennomført salgsprospekt og god oppfølging før, under og etter visning. Anbefales på det sterkeste!

Kim Moe-Kristiansen

Hurtig og profesjonell gjennomføring av salgsprosess. Megler var "på" fra første sekund, og sørget hele tiden for å holde oss informerte og oppdaterte.

Nils Morten Wentzel

Her blir du godt tatt imot og godt tatt vare på under hele prosessen. Megler i en klasse for seg selv. Hele prosessen gikk knirkefritt og kunne ikke være mere fornøyd.

Tore Moldal

Meget godt fornøyd med megler og selskap. Kan anbefales til alle. Du betaler noe ekstra men opplever å få igjen kvalitet.

Ingebrigt Håpnes

Alltid tilgjengelig og behjelpelig, bare positive opplevelser med megleren. Virkelig seriøs behandling fra første møtet. Proff fotograf og interiørkonsulent gjorde også opplevelsen av salgsprosessen veldig bra. Anbefales !!!!

Eva Anita Thorgård

For meg handler boligsalg mye om trygghet (salgsgaranti og autoriserte eiendomsmeglere med tid til min bolig), god oppfølging, personlig match, respekt/tålmodighet for ulike følelser i prosessen, godt samarbeid og selvfølgelig et bra sluttresultatet . Alt dette fikk jeg hos Jonas Toftemo i Proa. Fikk i tillegg god hjelp i søken/kjøp av ny bolig. Veldig fornøyd og anbefales varmt.

Cathrine E. Vold

Jonas endret vårt syn på Proaktiv! Vi var i utgangspunktet skeptisk ut i fra det vi hadde hørt tidligere, men de snudde oss etter en time samtale på befaring. Vi betalte heller litt mer for å få et perfekt resultat. Jonas har hjulpet oss gjennom mye da det også ble oppdaget feil og mangler i løpet av salgsprosessen. Jeg er ikke i tvil hvem jeg skal velge en annen gang det evt blir snakk om huskjøp eller salg! Meget profesjonell.

Camilla H. Røskaft

"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."

Megler: **Jonas Toftemo**



Jonas Toftemo
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 905 02 004
E-post: jt@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon:
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Jonas Toftemo er født og oppvokst på Dovre, nord i Gudbrandsdalen. Han har bodd i Trondheim siden 2005 og bor nå på Melhus. Jonas er en serviceinnstilt, ansvarsfull og løsningsorientert megler med høy arbeidskapasitet og glimt i øyet.

Jonas har erfaring med salg av leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, tomtesalg, nybygg og småbruk. Jonas har et kompromissløst fokus på kvalitet og kundeoppfølging. For ham handler det om å ha det beste materiellet, de beste metodene og den rette motivasjonen. Det er dette som skaper de beste resultatene for kundene

Velkommen til småbruksdrømmen på Grøtan. Landbrukseiendommen "Grøtmoen" er omkranset av vakker natur og har et landbruksareal på ca 317 daa, hvorav 94 daa er dyrket mark. Eiendommen består av våningshus bygget på 1980-tallet, et stabbur og et driftsbygg som fremstår i god stand.
Med naturskjønn beliggenhet i fredelige omgivelser er dette et hjem hvor man kan finne roen. Tunet er pent opparbeidet med gruslagt gårdsplass og et pent stelt hageareal. Eiendommen ligger ved drikkevannskilde, så det vil være begrensninger knyttet til drift. Årlig erstatning fra Melhus kommune er ca. kr. 19 330,-

For den som er glad i turer i marka har man naturen i umiddelbar nærhet. Kort kjøreveg til Korsvegen som har flere servicefunksjoner, skole og idrettslag. Trondheim når man på ca 35 minutter.

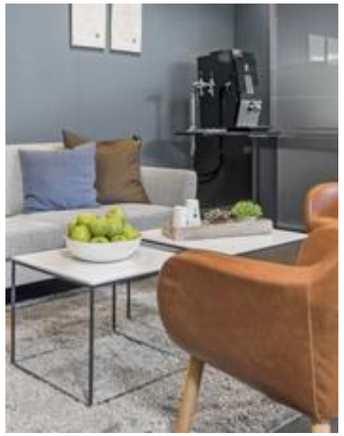
Eiendomsmegler **Jonas Toftemo**

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Heimdal

Beliggenhet
Vårt kontorlokale ligger sentralt til i Heimdal sentrum. Gratis kundeparkering.

Heimdal
Søbstadvegen 1a, Heimdal
Tlf.: +47 72 59 92 40
E-post: heimdal@proa.no

Vi er syv engasjerte og erfarne medarbeidere som har ett felles, overordnet mål; Fornøyde kunder. En vellykket bolighandel krever tid, kunnskap og engasjement.

Kjeden har vokst frem etter at grunnleggerne var med på å bygge Postbanken Eiendomsmegling, for deretter å bygge Aktiv Eiendomsmegling. Proaktiv Eiendomsmegling ble til fordi vi ønsket å lage en kjede som var fristilt fra bank-strategi og dermed hadde et rent fokums på den kvalitative delen av meglingen som vi mener er den som skaper merverdi for kundene.

Vi i Proaktiv Eiendomsmegling på Heimdal stiller høye krav til hvordan vi presenterer din bolig. VI benytter profesjonell boligfotograf. Fotografen kommer i etterkant av at du har hatt en vederlagsfri rådgivningstime med vår dyktige boligstylist. I tillegg får du hos oss en megler som aktivt gir råd og anbefalinger under salgsprosessen.

Vår markedsføring er svært omfattende og vi er stolte av å ha markedets mest stilfulle og gjennomførte prospekter. Flinke mennesker med det beste materiellet, de beste metodene, den riktige motivasjonen skaper alltid det beste resultatet for kundene. Så dersom du vurderer å selge bolig, vil det lønne seg å høre med oss.

Velkommen. Vi gleder oss til å høre fra deg.



GRØTAN / KORSVEGEN

Kommune: *Melhus* / ***Område:*** *Grøtan / Korsvegen*

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
Drømmer du om en hverdag med naturen som nærmeste nabo? Denne flotte landbrukseiendommen ligger idyllisk til i rolige om naturskjønne omgivelser. Her kan du senke skuldrene og nyte stillheten og den friske luften. Den romslige tomten gir rikelig med plass og skaper en lun og privat ramme rundt eiendommen. Her kan du enkelt finne roen, enten om du nyter morgen kaffen ute, følger årstidene på nært hold eller ønsker et sted hvor både dyr og mennesker trives. Er du interessert i fiske har eiendommen fiskerett i vannet. Eiendommen ligger i nærheten av en drikkevannskilde, og omfattes derfor av enkelte bestemmelser som skal ivareta vannkvaliteten. Dette medfører noen begrensninger for bruk og utvikling av eiendommen, men bidrar samtidig til å bevare vakker natur og den fredelige atmosfæren som gjør området så spesielt. Her får du muligheten til å skape et hjem i naturskjønne omgivelser. Et sted hvor ro, rom og nærhet til naturen står i sentrum.

OFFENTLIG TRANSPORT

Stensetkrysset Linje 504	8 min 7.4 km
Kvål stasjon Linje R60, R70	15 min 13.6 km
Trondheim Værnes	58 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Korsvegen Post i butikk, PostNord	11 min 10.3 km
Coop Prix Kvål	14 min

VARER/TJENESTER

Melhus Kjøpesenter	21 min
Apotek 1 Melhus	20 min

SPORT

Korsvegen idrettsplass Fotball	12 min 10.6 km
Eid skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 11.5 km
Impuls Treningssenter Melhus	20 min
3T-Melhus	20 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Følgende avstander kan fremheves:
- Korsvegen ca 12 minutter
- Melhus ca 25 minutter
- Trondheim ca 35 minutter.

På Korsvegen har man flere servicefunkjsoner. Har man behov for et større utvalg når man Melhus sentrum på ca 25 minutter. I sentrum finner du blant annet Melhustorget

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

kjøpesenter Et utvidet og moderne senter med matopplevelser, butikker og sosiale møteplasser. Her finner man større kjedebutikker og mindre, lokale forhandlere som bl.a. Rema 1000, Apotek, jernvarehandel, butikker innen kosmetikk og klær, kaféer, restauranter og vinmonopol. I sentrum finner man i tillegg tannklinikk, flere restauranter, Coop Extra, legesenter, bank, treningssenter, bibliotek og kino.

Eiendommen sogner til Eid barne- og ungdomsskole med SFO-ordning. Skolen har basseng, ishockeybane, ballbinge, skiløype, båthus m/kanoer, grillhytter, gapahuker og tilgang til store naturområder til bruk i undervisningen. Like ved skolen ligger Eid barnehage.

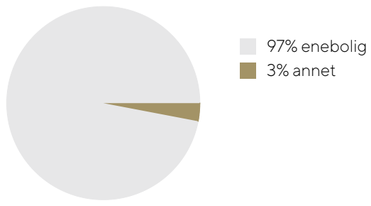
Leik idrettslag tilbyr aktiviteter innenfor idrett og trim for store og små enten om du ønsker å drive med håndball, fotball, ishocket, ski, orientering eller friidrett.

Bebyggelse
Spredt bebyggelse bestående av landbrukseiendommer, noe fritid og eneboliger.



Adkomst
Adkomst via privat veg. Privat veg er ca. 2km lang. Bennavegen er offentlig veg. Brøyting og vedlikehold deles mellom naboer.

BOLIGMASSE



SKOLER

Eid skole (1-10 kl.) 156 elever, 9 klasser	13 min 11.6 km
Rosmælen skole (1-7 kl.) 125 elever, 7 klasser	13 min 12.6 km
Gåsbakken skole (1-7 kl.) 59 elever, 4 klasser	16 min 16 km
Øya ungdomsskole (8-10 kl.) 66 elever, 7 klasser	15 min 14 km
Øya videregående skole 160 elever	15 min 13.9 km
Melhus videregående skole 560 elever	23 min 21.9 km

BARNEHAGER

Eid barnehage (1-5 år) 54 barn	13 min 11.5 km
Rosmælen bhg - avd. Rosmælen (3-5 år) 36 barn	13 min 12.6 km
Rosmælen bhg. avd. Sorenskrivergårde... 21 barn	14 min 13.4 km

VELKOMMEN TIL GRØTVEGEN 141

Parkering
Biloppstillingsplass i driftsbygning med tre garasjeporter og oppstillingsplass på tunet.

Tomtestørrelse
317 362 m²

Beskrivelse av tomt
Landbruksareal på ca 317 daa. Arealet har følgende fordeling:
Dyrket mark: 95 daa.
Skog: 190 daa
Annet markslag: 23,8 daa
Bebygd: 7 daa.

Bygningssakskyndig
Ole Gunnar Bye (befaringsdato: Onsdag, 15. juli 2026)

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Våningshus er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Låve er har hovedsakelig støpt gulv, vegger er oppført i tre og kledd med panel, taket er et saltak og er tekket med metall plater. Deler av bygget har 2.etasjer. Leddportert i metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Stabbur er satt på pilarer, vegger i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med plater. Bygget er ikke tilstandvurdert.





Areal
Våningshus

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 103 kvm
Total BRA: 103 kvm

1. etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

Stabbur

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 23 kvm
Total BRA: 23 kvm

2. etasje
BRA-i: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Låve

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 431 kvm
Total BRA: 431 kvm

2. etasje
BRA-i: 285 kvm

Total BRA: 285 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
Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 11 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.
Boligen har fått følgende TG3:
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk
Oppsummert: kke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - det er sprekk på belegg i hjørne. - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Vaskerom
Oppsummering:
Det er ikke påvist tettesjikt på rommet og det er eldre plast sluk.

Boligen har fått følgende TG2:
Fuktsikring og drenering
- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Terrengforhold
- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Rom under terreng
- salt/kalkutsalg på murflater

Vinduer og dører
- værslitte karmer med behov for vedlikehold
- eldre enn 35 år med usikker levetid
- balkongdør med treg lås.

Yttervegg og fasade
- værslitt kledning

Renner og nedløp
-takrenner og nedløp har nådd over halvparten av forventet brukstid, det er
usikker gjenværende levetid.

Taktekking
- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon

Vannledninger
- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Varmtvannsbereder
- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Våtrom: Bad- Sanitærutstyr
- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - det er tegn til tidvis lekkasje fra vannlås.

Våtrom: Bad - dokumentasjon
-Det mangler dokumentasjon for utførelsen av rommet.

TG-IU
Anlegget er ikke i drift.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming
Varmepumpe og vedfyring.



Info energiklasse
Energimerke:
Gul D

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.







"GRØTMOEN"

Velkommen til Grøtmoen og denne idylliske landbrukseiendommen.



NATURSKJØNNE OMGIVELSER

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser.



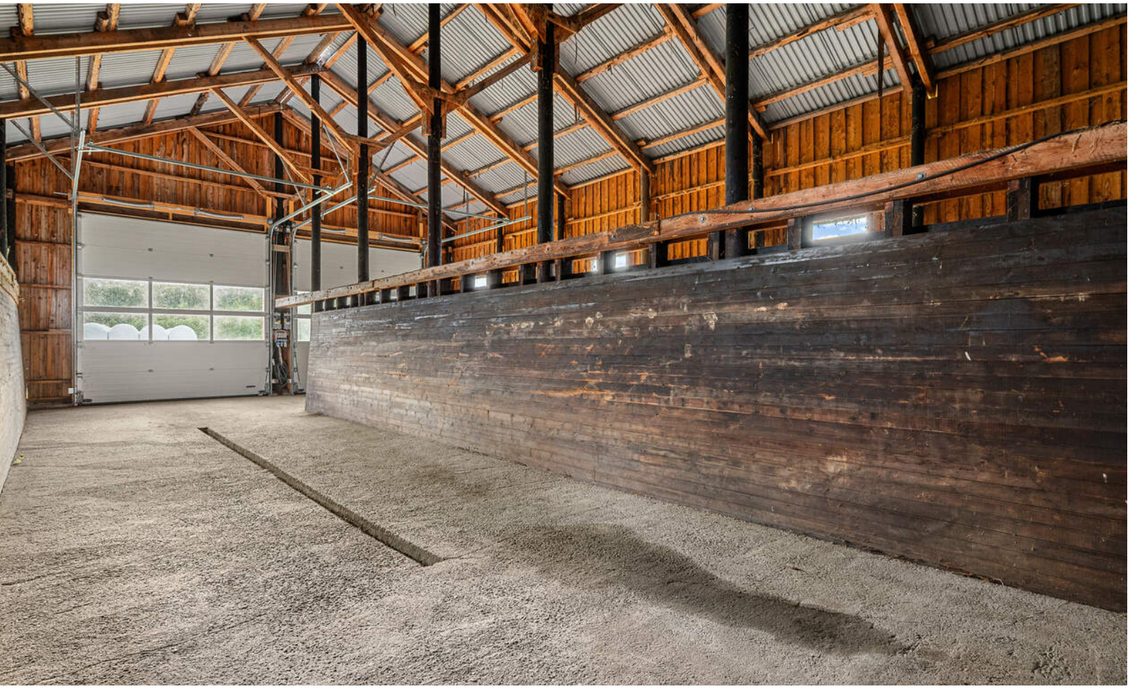
FISKE

Som grunneier har man rett til å fiske i vannet, både med båt (ikke motorisert) og fra land.























VELKOMMEN INN

Velkommen inn. Boligen er oppført med kjeller og første etasje. Første etasje inneholder tre soverom, bad, gangareal, kjøkken og stue.





HOVEDSOVEROM

Stort hovedsoverom med utgang til veranda. Praktisk garderobeløsning medfølger handelen.




Det var en gång...



KJØKKEN

Tiltalende kjøkken som har rikelig med skap- og benkeplass. Praktisk belysning både i og under overskap. Integrerte hvitevarer.







SPISEPLASSEN

Spiseplassen har sin naturlige plassering.







OPPVARMING

Oppvarming i form av vedfyring
og varmepumpe.

LYST OG TRIVELIG

Store vindusflater bidrar til naturlig lysinnslipp og gir gode muligheter for å nyte utsikten





Et fredelig sted å bo - her kan du finne roen og senke skuldrene etter en lang arbeidsdag.

VERANDA

Delvis overbygd veranda.

UTEOMRÅDER

Herlige uteområder med flate grøntarealer.



BAD

Baderom med dusjkabinett, og stor baderomsinnredning.



VASKEROM

Praktisk vaskerom i kjeller.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
317 362 m²

Beskrivelse av tomt
Landbruksareal på ca 317 daa. Arealet har følgende fordeling:
Dyrket mark: 95 daa.
Skog: 190 daa
Annet markslag: 23,8 daa
Bebygd: 7 daa.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
292.189,- for 2024

Kommunale avgifter
17.585,- for 2026

Fordeling
Renovasjonsgebyr fra ReMidt: Kr. 2275,-
Eiendomsskatt: Kr. 1121,-

Det er privat avløpsanlegg på eiendommen. Anlegget er etablert som en tett tank med nivåmålere slik at det kan bli varslet når det er behov for tømming. . Hyppighet av tømming vil variere ut i fra bruk. Det har pt ikke blitt satt iverg abonnement på tømming, så vi har dermed ingen eksakt kostnad på dette. Megler har forespurt ReMidt om kostnader knyttet til slamtømming og pris pr gang.

Priser for 2026 er:
Det er montert en tett tank på 9m3 for svartvann (toalett) samt en slamavskiller for gråvann (vann fra dusj etc) på 2m3.

Gråvannet skal tømmes hvert 2.år.
Tett tanken har et intervall på 2 tømminger pr. år som forurensningsmyndigheten har satt det til nå, men vil det bli økt forbruk må det påberegnes inntil 4 – 5 tømminger årlig.

2026 priser:
Gråvann 1 501,50 pr år.
Tett tank 6 048,- pr tømming.
+ kommunalt påslag 592,-

Tømminger ut over det som er satt av forurensningsmyndigheten.
Ekstratømming, må bestilles 14 dager i forkant:
Oppmøte 2 000,25,-
545 pr m3 (tett tank).

Nødtømming, utføres innen 24 timer:
Oppmøte 4 000,5,-
545 pr m3 (tett tank).

Tar forbehold om skrivefeil.
Priser er iht satser fra ReMidt.

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse
Faste løpende kostnader for denne type bolig er normalt strøm, kommunale avgifter, renovasjon, forsikringer, tv, internett, veg etc.
Da eiendommen ikke har vært bebodd av eier har vi ingen eksakt oversikt over eiendommens løpende kostnader.
Forannevnte punkter er ikke uttømmende.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, tett drenering

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, innsig av vann mellom gulv og mur.

8. Er det utført arbeid med drenering?
Ja, div. arbeide etter vannskade kjeller.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, diverse omgjøring med nytt kjøkken. Utført av faglærte i 2017.

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

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, sprukket varmerør i gulv.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Nytt kloakk og avløpsanlegg gjort i 2025 av faglærte.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Installert varmepumpe luft til vann i 2005. Anlegget er ikke i drift lenger.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Bytte av fyrkjele til vedovn.

28.Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Diverse begrensninger i forbindelse med Melhus og Trondheim vannverk.

Det gjøres oppmerksom på at anlegget med luft til vann varmesystem ikke er i drift lenger og er nedmontert.

Det gjøres oppmerksom på at det er inngått avtale mellom denne eiendommen og eiendommen gnr 139 bnr 23 i Melhus kommune om grensejustering. Grensejusteringen går på at grense flyttes slik at naustet tilhørende gnr 139 bnr 23 kommer innom grensene. Dersom grensejusteringen ikke er avgjort innen overtagelse plikter kjøper å medvirke med nødvendige signaturer slik grensejusteringen kommer på plass senere.
Naustet ved fritidseiendommen er eid av gnr 139 bnr 23, selv om denne er oppført utenfor tomtegrense.
Konferer megler ved spørsmål.

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.
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.
Megler har ikke fått forelagt byggegodkjente tegninger for eiendommen. Det er uvisst om dette foreligger. Det lar seg derfor ikke kontrollere faktisk bruk mot godkjente tiltak. Kjøper overtar ansvar og risiko. Konferer med megler ved spørsmål

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

5028/139/6:
08.11.1950 - Dokumentnr: 2023 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:15, 14 og 13 har veirett over gjeldende eiendom

15.01.1952 - Dokumentnr: 69 - Skjønn
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1953 - Dokumentnr: 301 - Elektriske kraftlinjer
Hølonda kraftlag har rett til uten vederlag å føre verkete høy-

og lavspendt ledningsnett m.m. over eiendommen.
Rettighetshaver: Melhus Elverk
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1959 - Dokumentnr: 2534 - Bestemmelse om vegrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:21 har vegrett over gjeldende eiendom.. rett til fiske på hovedbrukets grunn.

31.10.1959 - Dokumentnr: 2535 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:20. har vegrett over gjeldende eiendom.. rett til fiske på hovedbrukets grunn.

31.10.1959 - Dokumentnr: 2536 - Bestemmelse om vegrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:19 har vegrett over gjeldende eiendom.. rett til fiske på hovedbrukets grunn.

29.06.1961 - Dokumentnr: 1304 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:14 har rett til å fiske med faststående redskap på hovedbruket.

11.04.1964 - Dokumentnr: 814 - Bestemmelse om vegrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:29
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr: 139 Bnr: 29 Bestemmelse om fiskerett. Rett til å fiske med garn og andre fiskeredskaper på eiendommens grunn.

05.08.1968 - Dokumentnr: 2081 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23
Bestemmelse om vannledning. Rettighetshaver har rett til veg og brønn, samt til å legge vannledninger over hovedbrukets eiendom. Også rett til å legge ledning for elektrisk strøm. Bestemmelse om fiskerett. Rett til å fiske med inntil to garn på hovedbruket.

04.03.1980 - Dokumentnr: 1181 - Bestemmelse om veg
Dersom veganlegg blir utført garanterer Melhus kommune for fullt og forsvarlig vedlikehold av vegen.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2017 - Dokumentnr: 499298 - Skjønn
Saksnr: 15-067574SKJ-STRO
Gjelder denne registerenheten med flere.
Saken gjelder skjønn for fastsettelse av erstatning for ekspropriasjon av rettigheter (klausulering) for eiere av boliger, fritids- landbruks- og skogeiendommer som helt eller delvis er beliggende i nedbørsfeltet til vannene Benna og Grøtvatnet i Melhus kommune.

14.10.2022 - Dokumentnr: 1162948 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23 har vegrett over gjeldende eiendom
Eiendommen gnr 139 bnr 23 skal ha veirett for bil over eiendommen gnr 139 bn3 6 i Melhus kommune. Veiretten følger gjeldende trase fra hovedveien (Grøtvegen), over gårdstunet of rem til eiendommen gnr 139 bnr 23 jft vedlagte kartskisse. Veiretten gjelder også besøkende til eiendommen gnr 139 bnr 23. Veiretten skal også gjelde bruk av tyngre kjøretøy som traktor, lastebil og anleggsmaskiner. Den til enhver tid eier av eiendommen gnr 139 bnr 23 og besøkende til eiendommen, skal ha rett til å parkere ved gårdstunet dersom veien ikke er kjørbar på grunn av snø eller vedlikehold. Eiendommen gnr 139 bnr 23 skal være fritatt for vedlikehold av veien og for betaling av utgifter til vedlikehold. Det samme gjelder utgifter til opparbeidelse av eventuell ny vei fra hovedveien (Grøtvegen) frem til eiendommen gnr 139 bnr 23.

14.10.2022 - Dokumentnr: 1162948 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23 Den til enhver tid eier av eiendommen og besøkende til eiendommen, skal ha rett til å parkere ved gårdstunet dersom veien ikke er kjørbar på grunn av snø eller vedlikehold.

14.10.2022 - Dokumentnr: 1162948 - Bestemmelse om brygge/flytebrygge
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23 har rett til anlegge flytebrygge på eiendommen
139/23 har rett til å anlegge flytebrygge på eiendommen gnr 139 bnr 6. Flytebryggen skal anlegges ved naustet og er merket med grønn markeringstusj på vedlagte kartskisse.

14.10.2022 - Dokumentnr: 1162948 - Bestemmelse om båtplass/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23 skal ha rett til å etablere båtutlegg ved flytebrygga på eiendommen

14.10.2022 - Dokumentnr: 1162948 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23 skal ha bruksrett til naust ved Grøtvatnet på eiendommen.
Naustet ligger ved vannet rett nedenfor eiendommen gnr 139 bnr 23. Naustet ble bygd av tidligere eier av gnr 139 bnr 23.

04.06.2024 - Dokumentnr: 1516343 - Erklæring/avtale omhandler klausulen.
Rettighetshaver: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464
Rettigheter og plikter for å hindre fare for forurensning
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomstrett for Vannverkseier for inspeksjon

09.06.2026 - Dokumentnr: 640166 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23
Bestemmelse om snøbrøyting/strøing. Eiendommen gnr.139, bnr.23, har selv, eller ved innleid hjelp, rett til å brøyte vei over eiendommen gnr.139, bnr.6, fra hovedveien (Grøtveien) og frem til fritidseiendommen gnr.139,bnr.23.

09.06.2026 - Dokumentnr: 640166 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23
Bestemmelse om snøbrøyting - Eiendommen gnr.139, bnr.23, har selv, eller ved innleid hjelp, rett til å brøyte vei over eiendommen.

09.06.2026 - Dokumentnr: 640166 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23
Bestemmelse om beplantning/vegetasjon/hekk. Eiendommen gnr .139, bnr. 23, har rett til å felle trær på eiendommen gnr .139, bnr.6, som skygger for sol og tar utsikt på eiendommen.

09.06.2026 - Dokumentnr: 640166 - Bestemmelse om brensel/ved
Rettighetshaver: Knr:5028 Gnr:139 Bnr:23. Eiendommen gnr.139, bnr.23, har rett til å hugge ved på eiendommen gnr.139, bnr.6.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF i kommuneplanens arealdel. Det innebærer at det er restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Eiendommen omfattes av en kalusul knyttet til vern av drikkevannskilden. Denne klausulen innebærer enkelte begrensninger på bruk og disponering av eiendommen. Intressenter oppfordres til å sette seg grundig inn i klausulens innhold og hvilke konsekvenser dette kan ha for eiendommen.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt ledningsnett. . Det er privat avløpsanlegg på eiendommen. Anlegget er etablert som en tett tank med nivåmålere slik at det kan bli varslet når det er behov for tømming. . Hyppighet av tømming vil variere ut i fra bruk. Det har pt ikke blitt satt ivert abonnement på tømming, så vi har dermed ingen eksakt kostnad på dette. Megler har forespurt ReMidt om kostnader knyttet til slamtømming og pris pr gang. Konferer megler ved spørsmål.

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.

Grunnboksdato
Fredag, 7. august 2026

Konsesjon og odel
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig iht. Konsesjonsloven.
Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter Konsesjonslovens § 9a, og at
kjøpers eierform får innvilget konsesjon dersom eierformen er annet enn personlig eierskap.
Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i Konsesjonslovens øvrige bestemmelser.

Dersom avtalt kjøpesum ikke godkjennes, står partene fritt til å enten:
1. fratre avtalen uten å kunne kreve noe overfor hverandre, eller
2. gjennomføre handelen til den pris konsesjonsmyndighetene fastsetter.

Det er altså kjøpers risiko og kostnad å oppnå konsesjon, unntatt tilfeller hvor konsesjon nektes
med bakgrunn i at avtalt kjøpesum er for høy ,eller at kjøpers eierform ikke får innvilget
konsesjon.
Kjøper plikter å påklage et eventuelt negativt konsesjonsvedtak, for egen regning og risiko og i
samråd med selger. Dersom en klage ikke fører fram, må kjøper forholde seg til de pålegg
konsesjonsmyndighetene gir. Slike forhold gir ikke rett til prisavslag, avtalt kjøpesum må
betales fullt ut til selger ved avtalt forfall uavhengig av konsesjonsvedtaket, med mindre
årsaken til konsesjonsavslaget er fordi avtalt kjøpesum er for høy eller kjøpers eierform ikke
får innvilget konsesjon.

Det gjøres oppmerksom på at et negativt konsesjonsvedtak i ytterste konsekvens kan medføre at kjøper må videreselge eiendommen til noen andre. Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- jf. forskrift om gebyr for
konsesjons- og delingssaker, og betales av kjøper. Kjøper forplikter seg til å søke konsesjon
snarest mulig etter kontraktsignering.

Det er administrasjonen/politikerne i den aktuelle kommunen som er rette konsesjonsmyndighet. Noen viktige hovedelementer som kommunen skal vurdere for at konsesjon skal gis er:

1. Om kjøpers formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området, dvs. om kjøper vil oppfylle
boplikt. Normalt skal kjøper tilflytte eiendommen innen ett år etter tinglysning av skjøte og deretter oppfylle personlig boplikt i 5 år.
2. Om kjøpet innebærer en driftsmessig god løsning (driveplikt på jorda iht. Jordlova)
3. At kjøper anses skikket til å drive eiendommen.
4. At kjøpet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

I tillegg skal kommunen vurdere om den avtalte kjøpesummen er i samsvar med en
samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling, ref. rundskriv og retningslinjer.

Videre skal også kommunen vurdere om kjøpers eierform,

dersom eierformen er annet enn personlig eierskap, fører til fordeler for landbruksdriften sammenlignet med personlig

Det er driveplikt på dyrket jord. Driveplikten kan ivaretas ved bortleie. En avtale om bortleie av dyrket mark skal være på minimum 10 år iht jordloven.

Det er odel på eiendommen. Selger innestår for at samtlige kjente, myndige odelsberettigede, har skriftlig fraskrevet seg odelen. Kjøper bærer risikoen for at eventuelle ukjente og/eller umyndige odelsberettigede går til odelsløsningssak. hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten. Det tas forbehold om ukjente odelsberettigede.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 490 000,00 (Prisantydning)

_____
4 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
113 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
131 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
4 603 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 621 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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.

Eier
Svenn Erik Grøtan

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av salgssum. Estimert provisjon kr. 106 250

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 500,00, Markedspakke kr 23 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 950,00, Oppgjørshonorar kr 6 990,00, Salgsgaranti kr 10 000,00, Spørring i grunnboken kr 250,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Trykking av prospekt kr 2

500,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 2 950,00. Sum faste vederlag kr. 71 440.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter foreløpig beregnet til 6 900,- (kr. 300,- pr stk). kr 6 900,00, Utlegg fotograf kr 6 000,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 311,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 20 400,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 38 156.

Dersom oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand eller at oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert avtale, krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet, har Megler ved provisjonsbasert eller fastpris avtale krav på tilretteleggingsgebyr og utlegg. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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.

Informasjon om meglerforetaket
Trondheim Syd Eiendom AS
org.nr,. 989 716 816

Ansvarlig megler
Jonas Toftemo

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS

Gjensidige

Egenerklæring

Grøtvegen 141, 7212 KORSVEGEN **20 Jun 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Grøtvegen 141	Grøtvegen 141	

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?

1980

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.

1980-1995

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Grøtan, Svenn Erik

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

Beskriv feilen og omfanget

tett drenering

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

innsig av vann mellom gulv og mur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

usikker

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
div. arbeide etter vannskade kjeller

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

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
div. omgjøring med nytt kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
kvål elinstalasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
brønn

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
sprukket varmerør i gulv

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
nytt kloakk og avløpsanlegg

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
peab

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2005

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
varmepumpe luft vann

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
løhre vvs

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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
bytte av fyrkjele til 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

Beskriv nærmere hvilke forhold
div.begrensninger i fbm. melhus og tr.heim vannverk

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

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 56084023

Egenerklæringsskjema

Name
Svenn Erik Grøtan

Date
2026-06-20

Identification

Svenn Erik Grøtan

Signicat

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

Grøtvegen 141
7212 KORSVEGEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Våningshus
Byggeår:	1983
Våningshus BRA:	212 m^2
Våningshus BRA-i:	212 m^2
Sum alle bygg BRA:	972 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	212 m^2
Rapportdato:	15.7.2026 (Gyldig til 15.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	11	2	1

Supertakst

GNR: 139 BNR: 6

Ole Gunnar Bye
Takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

ogb@tft.no
45479696

Grøtvegen 141
7212 Korsvegen

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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 Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger - det er sprekk på belegg i hjørne. - membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader
Vaskerom	Det er ikke påvist tettesjikt på rommet og det er eldre plast sluk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	- salt/kalkutsalg på murflater
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - eldre enn 35 år med usikker levetid - balkongdør med treg lås.
Yttervegg og fasade	- værslitt kledning
Renner og nedløp	-takrenner og nedløp har nådd over halvparten av forventet brukstid, det er usikker gjenværende levetid.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning - det er tegn til tidvis lekkasje fra vannlås.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	-Det mangler dokumentasjon for utførelsen av rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannbåren varme	TG-IU er satt pga. anlegget ikke er i drift.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og det mangler håndløper.
Åpninger mellom trinn er over 10cm.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
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.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

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 terrasse.
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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.7.2026

Rapportdato
15.7.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Svenn Erik Grøtan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ole Gunnar Bye**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **45479696**
Epost: **ogb@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7080 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Grøtvegen 141, 7212 Korsvegen**

Kommunenr:	5028	Gårdsnr:	139	Bruksnr:	6	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1983**
Boligtype: **Våningshus**

Generell beskrivelse av boligen:
Våningshus er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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)
Våningshus	212	212	0	0	51
Låve	716	0	716	0	0
Stabbur	44	0	44	0	0
Totalt m²	**972**	**212**	**760**	**0**	**51**

Bygning: Våningshus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**103**	**103** Romfordeling: Gang, vaskerom, 2 innredet boder og 4 grov boder.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**109**	**109** Romfordeling: Vindfang, 2 ganger, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalett.	**0**	**0**	**51**
Totalt m²	**212**	**212**	**0**	**0**	**51**

Bygning: Låve

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**431**	**0**	**431** Romfordeling: Låve.	**0**	**0**
2. etasje	**285**	**0**	**285** Romfordeling: Låve.	**0**	**0**
Totalt m²	**716**	**0**	**716**	**0**	**0**

Bygning: Stabbur

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**23**	**0**	**23** Romfordeling: Stabbur.	**0**	**0**
2. etasje	**21**	**0**	**21** Romfordeling: Stabbur.	**0**	**0**
Totalt m²	**44**	**0**	**44**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	23	21	2
Totalt m²	**23**	**21**	**2**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har vegger og rom under terreng, og drenering med tilhørende fuktsikring er fra opprinnelig byggeår i 1983. Ved innvendig inspeksjon er det registrert symptomer på nedsatt funksjon.
Drenering og fuktsikring har en forventet teknisk levetid, og alderen tilsier at funksjonen er redusert. Det må påregnes utbedring av drenering og fuktsikring for å hindre fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng. Tilstandsgraden er satt til TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og fuktsikring bør følges opp gjennom jevnlig kontroll av konstruksjoner mot terreng. På grunn av alder må det påregnes behov for vedlikehold, utbedringer eller utskifting på kortere eller lengre sikt.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Grunnmur er oppført i lecastein med underetasje, og byggegrunn er ukjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter i grunnmur eller fundament ved befaringen.

6.3 Terrengforhold — TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Gjelder for baksiden av boligen, ved blomsterbed og under terrasse.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Terrenget rundt boligen har utilstrekkelig fall enkelte steder, noe som medfører at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann på baksiden ved blomsterbed og under terrassen. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Manglende terrengfall mot bygningen kan over tid gi økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen på de aktuelle områdene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

6.4 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	**Delvis innredet**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Salt/kalkutsalg på murflater

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 12 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer tørre forhold og gir ingen indikasjon på forhøyet fuktinnhold eller skadelig oppfukting i den undersøkte konstruksjonen på måletidspunktet.

Oppsummering	TG-2

Rommet under terreng er delvis innredet, og det er ikke gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår fra 1983. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang, hvor fuktmåling viste 12 vekt% fuktinnhold i treverket, noe som indikerer tørre forhold uten tegn til skadelig oppfukting på måletidspunktet. Det er likevel påvist fukt eller fuktskade i konstruksjonen, og tilstandsgraden settes til TG2. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre fuktpåvirkning føre til nedbrytning av tilstøtende materialer og redusert innemiljø. Nærmere undersøkelser og eventuell utbedring anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vises til anbefalte tiltak under bygningsdelene Fuktsikring og drenering. Gjennomføring av disse tiltakene vil bidra til å redusere fuktbelastningen i kjelleren.

6.5 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse, Platting**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Platting og inngangsparti er nytt.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Platting og inngangsparti er nyere. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Tett ytterdør uten glassfelt.
Balkongdører med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Balkongdør på stue er fra 2010.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering	TG-2

Vinduer og balkongdører har 2-lags isolerglass hovedsakelig fra byggeåret, mens balkongdøren på stuen er fra 2010. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er imidlertid eldre enn 35 år, og glass fra denne perioden må påregnes å kunne punktere på grunn av alder. Det anbefales å ta høyde for utskifting av vinduer og dører etter hvert som isolerglassene svikter. Eldre balkongdør på stue er vanskelig å lås opp og igjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.7 Yttervegg og fasade — TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Yttervegg er oppført som trekonstruksjon og er kledd med både stående og liggende kledning. Det er ikke registrert tegn til fuktskader i veggkonstruksjon eller fasade, og kledningen har tilfredsstillende lufting samt musetetting i nedkant. Det er ikke opplyst om utførte arbeider etter opprinnelig byggeår. Det registreres værslitt kledning, særlig gjelder dette for gavlvegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.

6.8 Renner og nedløp — TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Takrenner og nedløp har oversteget halvparten av forventet brukstid og har usikker gjenværende levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bytte takrenner og nedløp i sammenheng med fremtidig utskifting av taktekkingen.

6.9 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra:	**På tak**

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen over tak?	**Ikke kontrollert**
Pga. pipe beslag er det ikke mulig å kontrollere pipe.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Skorsteinen ble inspisert fra tak. Skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det ble ikke observert avvik når det gjelder skorsteinens høyde. Selve skorsteinen kunne ikke kontrolleres for avskalling, løse fuger eller skader, da den er kledd med beslag som skjuler overflaten. Tilstanden til det underliggende pussen er derfor ukjent.

6.10 Takkonstruksjon og loft — TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**På tak**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har et kaldt, uinnredet loft med saltakskonstruksjon i tre, tekket med betongstein. Loftet var tilgjengelig for inspeksjon, og konstruksjonen ble besiktiget både utvendig på tak og innvendig. Det ble ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og heller ingen tegn til fukt fra lekkasjer eller kondens. Det ble ikke funnet spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter, og ventileringen av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.

6.11 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Inspisert fra	**På tak**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med betongstein, inspisert fra tak. Det er ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen, og takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale. Beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer er uten synlige avvik. Taktekking og undertak har imidlertid nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer. Dersom det ikke foretas tiltak før en eventuell lekkasje oppstår, kan dette føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Rom 1 – 10 mm
Rom 2 – 10 mm

Oppsummering **TG-1**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag, med støpt gulv på grunn i kjeller. Ved befaringen ble det registrert stedvis knirk i gulvet. Skjevhetsmålinger i to utvalgte rom viser en høydeforskjell på inntil 10 mm mellom høyeste og laveste punkt. Registrerte avvik anses som normalt for konstruksjonens alderi og medfører ingen umiddelbare tiltak.

6:13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Nei**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en elementpipe med tilknyttet ildsted. Ved befaring ble det ikke registrert for liten avstand mellom ildsted og brennbart materiale, og feie- eller sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Elementpipen er innkledd på maksimalt to sider. Det foreligger imidlertid ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn fem år, noe som gir manglende dokumentasjon på ildstedets og pipens tilstand og godkjenning.

6.14 Innvendig trapp TG-1

Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Trapp i tre med åpne trinn.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har innvendig trapp i tre med åpne trinn. Det er ikke påvist avvik utover normal slitasje.

6.15 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv, malt overflate på vegger og laminat over benk. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/varmtvannsbereder/kjøleskap/oppvaskmaskin/innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkenet har laminat på gulv, malt overflate på vegger og laminat over benk, samt malt panel i himling. Innredningen omfatter mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, bereder, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
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?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt kommunal info.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og det mangler håndløper.
Åpninger mellom trinn er over 10cm.
Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
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 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 terrasse.
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?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.17 Toalettrom — TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Toalettrommet er ventilert med mekanisk avtrekk, og funksjonstest med papirark/røykampulle viste tilfredsstillende avtrekk. Det er ikke påvist fukt eller skader på rommet, utstyr fremstår uten registrerte skader. Klosett har ikke innebygd sisterne. Rommet vurderes å være i normal og forventet stand ut fra byggeår.

6.18 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Det er byttet deler av avløpsrør ved oppgradering av bad.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Avløpsrørene er utført i plast, og deler av rørene er byttet i forbindelse med oppgradering av bad.
Det er registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ikke observert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Avløpsrørene vurderes å ha en alder som ikke gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon.
Bunnledning er ikke kontrollert.

6.19 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2
Vannledninger er utført i kobber og stammer fra byggeåret i 1983. Rørene har med sin alder nådd et stadium hvor det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det ble ikke registrert manglende isolering, redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller mangelfull funksjon på stoppekran. På grunn av alderen må det påregnes at anlegget vil ha behov for utskifting, og risikoen for lekkasjer øker med tiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alder på rør tilsier at utskifting av røranlegget bør vurderes som en samlet løsning.	

6.20 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det foreligger samsvarserklæring på utført feilretting etter kontroll.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**
Oppsummering	
Ingen avvik registreres.	

6.21 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter ved befaringen. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.	

6.22 Vannbåren varme — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering	**TG-IU**
Anlegget er ikke i drift og har ikke vært benyttet i senere tid.	

6.23 Varmesentral: varmepumpe i kjeller og 1.etasjen — TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**
Boligen har varmepumpe som varmesentral. Anlegget har gjennomført service, og det er ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt. Varmepumpen har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.24 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2006**
Størrelse	**198 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**
Oppsummering	**TG-2**
Varmtvannsberederen er fra 2006 og har en kapasitet på 198 liter. Berederen er plassert på gulv i bod og har lekkasjesikring i rommet. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen har imidlertid en alder som nærmer seg forventet levetid, noe som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje, og utskifting bør påregnes på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.	

6.25 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon, hvilket var vanlig for oppføringstidspunktet. Naturlig ventilasjon gir generelt mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger, og tilfredsstiller ikke dagens krav til ventilasjon. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

6.26 Våtrom: Bad — TG-3

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Baderoms plater er fra nyere tid.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**

Malt panel i himling.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Veggene på badet er kledd med baderomsplater. Det er ikke registrert vindu eller dør i våtsonen. Ved besiktigelsen ble det ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på veggoverflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Vinylbelegg**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Gulvet har overflate av vinylbelegg. Det er ikke registrert knirk i gulvet, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Fallforhold mot sluk i dusjsonen er tilfredsstillende, og det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**

Type tettesjikt	**Vinylbelegg på gulv**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke montert bunnlist under baderomsplater iht leggeanvisninger
- Det er sprekk på belegg i hjørne.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt er fra før år 2000 og vurderes som teknisk utdatert med høy risiko for svikt og fuktskader

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk — **TG-3**

Badet har sluk i plast og tettesjikt bestående av vinylbelegg på gulv. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist avvik på høydeforskjellen mellom topp sluk og membran ved dørterskel. Det er imidlertid registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet med fare for fuktinntrengning. Tettesjiktet har i tillegg nådd en alder som gir vesentlig økt risiko for skader og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, er det fare for at fukt trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og medfører fuktskader over tid. Utskifting av tettesjikt/membran bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG3 er satt på bakgrunn av alder og skader på tettsjikt, som overstiger forventet levetid. Det anbefales å planlegge utskifting av våtrommet. Inntil dette bør rommet følges opp med jevnlig kontroll, eventuelt ved utvidet tilstandsvurdering.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Baderomsinnredning med servant, Dusjkabinett, Klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
- Det er tegn til tidvis lekkasje fra vannlås.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr — **TG-2**

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med servant, dusjkabinett og klosett. Det er registrert skader på utstyr og innredning. Klosettet har ikke innebygd sisterne. Dersom skadene ikke utbedres, kan det medføre ytterligere forringelse av innredning og utstyr samt behov for utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgraderinger er påregnelig.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader i konstruksjonen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og øvrige tettesjikt er korrekt utført. Uten slik dokumentasjon er det økt usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og tetthet over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.27 Vaskerom TG-3

Beskrivelse

Flis på gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin.
Det registreres godt fall til sluk og det er mekanisk avtrekk, det er ingen synlige skader på rommet.

Er det registrert avvik?	**Ja**

Det er ikke påvist tettesjikt på rommet og det er eldre plast sluk.

Oppsummering **TG-3**

Rommet har flis på gulv og pusset overflate på vegger, med panel i himling, og er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det registreres godt fall til sluk, mekanisk avtrekk og ingen synlige skader. Det er imidlertid ikke påvist tettesjikt i rommet, og det er montert eldre sluk av plast. Manglende dokumentert tettesjikt gir økt risiko for fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner, og alderen på sluket tilsier at det nærmer seg forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skal rommet fortsatt benyttes som vaskerom anbefales det å oppgradere rommet i henhold til krav for våtrom.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.28 Låve

Beskrivelse

Låve er har hovedsakelig støpt gulv, vegger er oppført i tre og kledd med panel, taket er et saltak og er tekket med metall plater. Deler av bygget har 2.etasjer.
Leddportert i metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

6.29 Stabbur

Beskrivelse

Stabbur er satt på pilarer, vegger i tømmer. Taket er et saltak og er tekket med plater. Bygget er ikke tilstandvurdert.

6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Forstøtningsmur**
- **Krypkjeller**
- **Oljetank**

Grøtvegen 141
Kjeller



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.

Grøtvegen 141
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.

enova

Energiattest

Adresse	**Grøtvegen 141, 7212 KORSVEGEN**
Dato for energimerking **15.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321783**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184509741**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **200,25 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **46 745 kWh**

A↑G D

Grøtvegen 141, 7212 KORSVEGEN

Detaljering

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



Grøtvegen 141, 7212 KORSVEGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

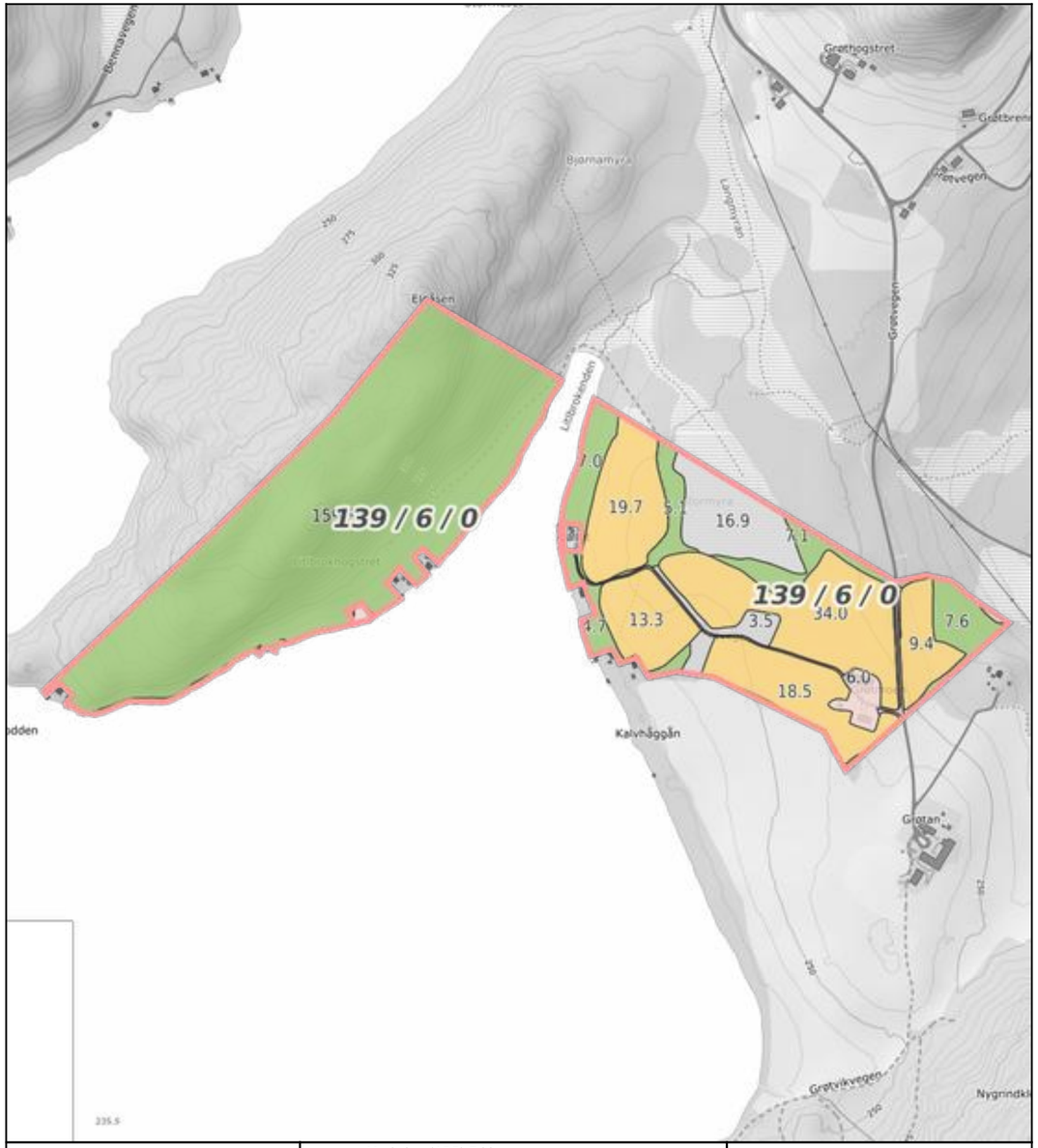
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



0 50 100 150m
Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 14.08.2026 16:44
Eiendomsdata verifisert: 14.08.2026 16:44

GÅRDSKART 5028-139/6/0
Tilknyttede grunneiendommer:
139/6/0-139/36/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

	TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	95.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	95.0
	Produktiv skog *	190.9	190.9
	Annet markslag	23.8	
	Bebygd, samf., vann, bre	8.2	32.0
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	317.9	317.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

KLAUSULERINGSBESTEMMELSER

I

NEDBØRFELTET TIL BENNA

Kapittel 1 Bestemmelser for hele nedbørfeltet

§ 1-1 Definisjoner

Nedbørfeltet til Benna omfatter det areal som bidrar med vann til Benna, det vil si alt vann som faller i nedbørfeltet (fratrukket fordamping og andre tap) og ender opp i Benna. Nedbørfeltet til Benna inkluderer Grøtvatnet og nedbørfeltet til Grøtvatnet, tilførselselva Sagbekken og mindre bekker/sig. Nedbørfeltet er vist i klausuleringskartet for Benna, datert 1.10.2013.

Som vassdrag regnes Benna og Grøtvatnet, tilførselselva Sagbekken og mindre bekker/sig.

Klausuleringen omfatter både klausuleringsbestemmelser og klausuleringskart.

I klausuleringsbestemmelsene benyttes begrepet landbruk som en fellesbetegnelse for skogbruk og jordbruk, hvor jordbruk omfatter både dyrking og husdyrhold.

Nødvendige tillatelser fra andre myndigheter skal innhentes uavhengig av klausuleringsbestemmelsene.

§ 1-2 Bading og lignende

Det er forbudt med bading (både for mennesker og dyr), brettseiling, dykking og lignende aktiviteter.

§ 1-3 Camping

Det er forbudt å sette opp telt, parkere bobil eller på annen måte slå leir.

§ 1-4 Organiserte arrangement

Det er forbudt å arrangere sportsstevner og andre organiserte arrangementer.

§ 1-5 Motorfartøy

Det er forbudt å bruke motorfartøy på Benna og Grøtvatnet.

Forbudet omfatter også elektriske motorer, men vannverkseier kan gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at bruken ikke vurderes å være i strid med drikkevannsinteressen.

For vannverkseier er det tillatt å bruke motorisert fartøy på vannet til nødvendig drift av vannverket.

§ 1-6 Fiske

Det er forbudt med utleie av fiskerettigheter.

§ 1-7 Tilførsel av levende ferskvannsorganismer

Det er forbudt å ta med levende ferskvannsorganismer inn i nedbørfeltet.

§ 1-8 Tiltak

Det er forbudt med tiltak som oppføring, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.

Det er ikke i strid med dette forbudet å utføre

- ordinært vedlikehold av bygninger, konstruksjoner og anlegg
- tiltak for å oppfylle krav i klausuleringsbestemmelsene
- tiltak knyttet til det offentlige drikkevannsanlegget

Vannverkseier kan gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at tiltaket ikke vurderes å være i strid med drikkevannsinteressen.

§ 1-9 Helårsboliger

Avløpsanlegg for helårsboliger skal bestå av tett tank for svart vann. Den tette tanken skal ha nivåmåler med signaloverføring til vannverkseier og skal kunne inspiseres utvendig. Tanken skal stå i eget rom uten sluk i gulv. Tanken skal plasseres minimum 50 meter fra vassdrag, jf. § 2-1 om avstandsmåling fra vassdrag.

Det er krav om kildeseparering av avløpsvannet med egen rensing av gråvann.

Avløpsløsningen må være godkjent av kommunen.

§ 1-10 Fritidseiendom

Det er forbudt med innlagt vann i fritidseiendommer.

Toalettløsning må ha tett bunn uten mulighet for sig, og være godkjent av rette myndighet. Avfall fra toalettløsning må leveres godkjent mottak utenfor nedbørfeltet.

§ 1-11 Ervervsmessig husdyrhold

For ervervsmessig husdyrhold skal ikke bestanden av den enkelte husdyrenhet (for eksempel hest, storfe, svin etc.) på det enkelte husdyrbruk økes ut over bestanden pr. 31.07.2013.

Det er forbudt med inntransport av beitedyr til nedbørfeltet.

§ 1-12 Gjødsel og plantevernmiddel

Lagring av husdyrgjødsel, kunstgjødsel og plantevernmiddel må skje innomhus i tett rom uten avløp.

Det er forbudt med inntransport av husdyrgjødsel til nedbørfeltet.

§ 1-13 Transport av farlige produkter

Transport av farlige produkter, som oljeprodukter, drivstoff og kjemikalier, skal foregå på en slik måte at den ikke kan utgjøre noen fare for forurensning i nedbørfeltet.

Kravet omfatter også håndtering av maskiner eller andre kjøretøy ved vask, reparasjoner, oljeskift og lignende aktiviteter, som kan medføre fare for forurensning i nedbørfeltet.

Dersom det skjer utslipp i nedbørfeltet, plikter den som oppdager utslippet å varsle vannverkseier og forurensningsmyndigheten.

§ 1-14 Lagring av oljetanker og lignende

Det er forbudt å oppbevare olje og lignende i nedbørfeltet.

Det er imidlertid tillatt å oppbevare inntil 3200 liter olje og lignende for bruk i landbruket.

Det er også tillatt å oppbevare inntil 1000 liter fyringsolje pr. helårs bolighus med oljebasert oppvarming.

Oljetanker og lignende skal lagres over bakkenivå, slik at hele tanken kan inspiseres utvendig.

Den ansvarlige for tanken plikter å iverksette tilstandskontroll for å sikre at tanken til enhver tid er i betryggende stand. Kontrollen skal gjennomføres som periodiske tilstandskontroller, eller ved et system for automatisk lekkasjeovervåkning.

Tanken skal være etablert med sikringsbasseng/oppsamlingsarrangement under. Oppsamlingsarrangement skal være væsketett, utført i egnet materiale og kunne motstå vanntrykk ved maksimal oppfylling. Oppsamlingsarrangementet skal ha en kapasitet lik tankens totale rominnhold. Sikringsbassenget/ oppsamlingsarrangementet skal være beskyttet mot nedbør.

Løsning må være godkjent av kommunen.

§ 1-15 Ridesenter, gårdsturisme etc.

Det er forbudt å drive ridesenter, gårdsturisme, kennel eller lignende virksomheter.

Kapittel 2 Bestemmelser for nedbørfeltet innenfor 50 meter fra vassdrag

§ 2-1 Definisjoner
Vassdrag er definert i § 1-1.

Fra Benna og Grøtvatnet måles 50 meter-sonen fra kote 184 meter for Benna og kote 236 meter for Grøtvatnet.

§ 2-2 Hund
Det er båndtvang for hund.

Det er ikke tillatt å ta med hund eller andre dyr på islagt vann.

Avføring fra hund skal samles opp og tas ut av nedbørsfeltet eller kastes i godkjent avfallsoppsamler.

§ 2-3 Ferdsel med hest
Det er forbudt å ferdes med hest.

§ 2-4 Beiting
Det er forbudt å la husdyr beite.

§ 2-5 Gjødsel og plantevernmiddel
Det er forbudt å bruke husdyrgjødsel og plantevernmidler.

§ 2-6 Dyrking av nye områder
Det er forbudt å dyrke nye områder.

§ 2-7 Lagring av oljeprodukter og lignende
Det er forbudt å lagre oljeprodukter, drivstoff, kjemikalier og lignende stoffer, som kan medføre fare for forurensning.

Ved avvirking av skog tillates lagret på stedet inntil 20 liter bensin og tilhørende oljeprodukter beregnet på motorsag og annen redskap brukt under arbeidet. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.

På fritidseiendommer er det tillatt å lagre opptil 5 liter med oljeprodukter. Ut over dette er det ikke tillatt å lagre oljeprodukter og/eller farlige kjemikalier på hytte- og fritidseiendommer. Lagring og bruk må skje på forsvarlig måte.

§ 2-8 Påfylling av drivstoff
Det er forbudt å fylle drivstoff.

Det gjøres unntak for fylling av drivstoff som er tillatt iht. § 2-7 andre og tredje avsnitt.

§ 2-9 Badestamp og lignende
Det er forbudt med badestamp og tilsvarende installasjoner.

§ 2-10 Motorferdsel
Det er forbudt å bruke motordrevne kjøretøy utenfor eksisterende veger. Forbudet gjelder ikke ved drift av landbrukseiendommer og vedlikehold av hageareal.

Kapittel 3 Bestemmelser for nedbørfeltet innenfor 10 meter fra Benna og Grøtvatnet

§ 3-1 Kantvegetasjon
Det er forbudt å fjerne kantvegetasjon.

Det er imidlertid tillatt å fjerne trær og busker.

§ 3-2 Kunstgjødsel
Det er forbudt å bruke kunstgjødsel.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Vidar Grøtan	
Adresse: Odins veg 8	
Postnummer: 7033 | Poststed: Trondheim	
Fødselsnr./Org.nr. 170175[redacted] | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Svenn Erik Grøtan	101052[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	139	6		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	139	23		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Doknr: 640166 Tinglyst: 09.06.2026
STATENS KARTVERK

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22/5-26	Svenn Erik Grøtan

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

RETT TIL Å BRØYTE.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, har selv, eller ved innleid hjelp, rett til å brøyte vei over eiendommen gnr.139, bnr.6, fra hovedveien (Grøtveien) og frem til fritidseiendommen gnr.139,bnr.23. Retten til å brøyte gjelder også rett til å brøyte egen parkeringsplass på gårdstunet på gnr.139, bnr.6, når forholdene gjør det vanskelig å kjøre ned til gnr.139, bnr.23. Det vises til vedlagte kartskisse som viser veiens trase og gårdstunet.

RETT TIL Å HUGGE VED.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, har rett til å hugge ved på eiendommen gnr.139, bnr.6.

RETT TIL Å FELLE TRÆR.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, har rett til å felle trær på eiendommen gnr.139, bnr.6, som skygger for sol og tar utsikt på eiendommen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. [X] Ja [ ] Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
22/5-26	Svenn Erik Grøtan

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Doknr: 1516343 Tinglyst: 04.06.2024
STATENS KARTVERK

AVTALE

Elektronisk arkivdel
21 MAR 2024
Saksnr. 2024/6157-2

1. **Parter**

   Svenn Erik Grøtan (Grunneier) fnr. 101052 [redacted]
   eier av knr 5028 gnr 139 bnr 6

   og

   Trondheim kommune (Vannverkseier) org.nr. 942 110 464

2. **Avtalebilag**
   Vedlegg 1 VA tegninger utvendig (ortofoto og basis)

3. **Bakgrunn - klausulering og skjønn**
   Vannverkseier har klausulert vanntilsigsområdet til drikkevannskilden Benna. I den forbindelse ble bl.a. følgende rådighetsbegrensning lagt på helårsboligene:

   § 1-9 Helårsboliger

   Avløpsanlegg for helårsboliger skal bestå av tett tank for svart vann. Den tette tanken skal ha nivåmåler med signaloverføring til vannverkseier og skal kunne inspiseres utvendig. Tanken skal stå i eget rom uten sluk i gulv. Tanken skal plasseres minimum 50 meter fra vassdrag, jf. § 2-1 om avstandsmåling fra vassdrag.

   Det er krav om kildeseparering av avløpsvannet med egen rensing av gråvann.

   Avløpsløsningen må være godkjent av kommunen.

   Det er Melhus kommune som må godkjenne avløpsløsningen.

   Den 20.12.2016 ble det avsagt skjønn i Sør-Trøndelag tingrett for fastsettelse av erstatning for klausuleringen, og klausuleringsbestemmelsene ble lagt inn som en alminnelig skjønnsforutsetning ved utmåling av erstatning.

   I tillegg la skjønnet til grunn følgende spesielle skjønnsforutsetning:

   19. *For den enkelte eiendom listet opp nedenfor skal Trondheim kommune besørge og bekoste utbedring av toilett/avløpsløsning slik at både innvendige og utvendige deler av anlegget er i samsvar med klausuleringsbestemmelsene datert 17. oktober 2013.*

       (...) Takstnr. 74 Gnr 139 bnr 6 (...)

   20. *Det skal utarbeides en plan for når arbeidet etter punkt 12 skal gjennomføres. Senest seks måneder før igangsetting av utbedringsarbeidet skal samtlige grunneiere varsles med frist for å fremsette ønsker med hensyn til når arbeidet skal gjennomføres. Senest tre måneder før arbeidet starter på egen eiendom skal grunneier få varsel om når arbeidet skal starte og når det ventes avsluttet. Det skal også gis varsel om hvorvidt en må påregne midlertidig å fraflytte boligen, og i så fall for hvor lenge. Dersom det ventes at det ikke vil være vann og avløp tilgjengelig i boligen ut over et avbrudd på inntil 12 timer pr døgn kan beboer velge å fraflytte eiendommen det aktuelle døgnet og for så mange døgn som avbruddet skulle vare.*

   21. *For de grunneiere som i hele eller deler av arbeidsperioden ikke kan bebo egen bolig skal Trondheim kommune dekke kostnader til alternativ overnatting på hotell eller lignende. Behov for alternativ bopel skal meldes Trondheim kommune senest en måned før arbeidet starter på egen bolig. Det overnattingsalternativ som kommunen gir anvisning på skal benyttes.*

   (Spesiell skjønnsforutsetning 20 viser til punkt 12. Dette er nok en feilskrift, og riktig henvisning skal være til punkt 19.)

   Under skjønnsforberedelsen for tingretten fremla Vannverkseier kostnadskalkyle fra Sweco med egen tabell for vakuumtoaletter, og skjønnsretten la til grunn installering av vakuumtoalett ved erstatningsfastsettelsen for helårsboligene.

   Etter tilbakemelding fra Grunneier, har Vannverkseier i ettertid revurdert kravet om vakuumtoalett, og kommet frem til at forurensningsfaren reduseres til et akseptabelt nivå også om det installeres vannbesparende toalett.

4. **Avtaleobjekt - avløpsanlegg helårsbolig**
   Vannverkseier etablerer nytt privat avløpsanlegg iht. klausuleringsbestemmelse § 1-9, alminnelige og spesielle skjønnsforutsetninger for knr 5028 gnr 139 bnr 6 fastsatt i skjønn 15-067574 SKJ-STOR og som vist i avtalens bilag 1. I stedet for at svartvannstanken må stå i et eget rom uten sluk, vil det bli satt ned en dobbelvegget svartvannstank i bakken.

   Det utvendige anlegget består av:
   - svartvannstank
   - filtreringsanlegg
   - slamavskiller for gråvann
   - private ledninger
   - kummer med strømtilførsel
   - nivåmåler med signaloverføring til Vannverkseier

   Det kan bli behov for mindre justeringer av anlegg og trasé under bygging.

   Eksisterende septiktank rengjøres og fylles.

   Det innvendige anlegget består av:

   - to vannbesparende toaletter
   - ledninger

Partene er i tillegg enige om

- at det kan bli behov for anlegg for alarm og signaloverføring fra nivåmåler til Vannverkseier, men dette er ikke avklart ennå. Vannverkseier gis i så fall rett til å etablere dette. Eventuell plassering avtales med Grunneier.
- Vannverkseier etablerer og bekoster nødvendig strømtilførsel fra sikringsskap til anlegget, inkl. ombygging.

5. **Utførelse**
Innvendige rom, terrasser, gruslagte og asfalterte flater, murer og steinsatte flater etc. og private veger skal settes i stand til minst samme standard som de hadde før anlegget startet. Der hvor det tidligere var plen, vil det bli tilsådd etter at nødvendig forarbeider er gjort. Grunneier må avtale med byggeleder dersom det er ønskelig at Vannverkseier skal forsøke å ta vare på den eksisterende beplantningen. I motsatt fall beplanter Vannverkseier arealet på nytt med nye og unge planter/busker/trær som erstatning for det som fjernes.

Dersom veger må stenge i kortere eller lengre perioder som følge av anleggsvirksomheten, skal Vannverkseier varsle de bruksberettigede til vegen så snart som mulig.

Etter at arbeidet med å etablere avløpsanlegget er ferdig, men før ferdigattest er omsøkt, gjennomføres det en sluttbefaring med representanter fra Vannverkseier og entreprenør samt Grunneier til stede.

6. **Tiltakshaver**
Vannverkseier er tiltakshaver for avløpsanlegget, og søker Melhus kommune om nødvendige dispensasjoner og tillatelser (herunder igangsettingstillatelse, ferdigattest og utslippstillatelse).

7. **Overdragelse av anlegg**
Grunneier overtar anleggene fra Vannverkseier så snart Vannverkseier har hatt sluttbefaring med entreprenør, og anleggene må overtas fra entreprenør iht. NS 8405/ 8407. Grunneier deltar på denne sluttbefaringen.

Vannverkseier har ansvar for at reklamasjonsfristen i henhold til NS 8405/ 8407 kan påberopes overfor entreprenør. Garantien skal omfatte både byggearbeider og utvendig skjøtsel av vegetasjon.

Feil/mangler påvist ved sluttbefaringen og senere i garantiperioden etter at Grunneier har overtatt anlegget, er Vannverkseier sitt ansvar å følge opp overfor entreprenør.

Grunneier plikter å varsle Vannverkseier uten ugrunnet opphold om forhold som må tas opp med entreprenøren i garantitiden. Vannverkseier har ikke ansvar for forhold som iht. garantien varsles for sent og dette ikke skyldes forhold ved Vannverkseier.

8. **Rettigheter og plikter for å hindre fare for forurensning**
Vannverkseier har rett til adkomst til avløpsanlegget og til å inspisere avløpsanlegget etter at Grunneier har overtatt anlegget.

Avdekkes feil ved anlegget etter at det er overtatt av Grunneier, som ikke omfattes av avtalens punkt 7, kan Vannverkseier kreve at Grunneier skal utbedre anlegget innen rimelig tid.

Etterkommes ikke kravet om utbedring innen fristens utløp, kan Vannverkseier utbedre feilen og deretter kreve dekket nødvendige utgifter til utbedringen dekket av Grunneier.

Forøvrig vises det til forurensningsloven med forskrifter.

9. **Tillatelse til igangsetting**
Grunneier aksepterer at de spesielle varslingsfristene i de spesielle skjønnsforutsetningene ikke overholdes.

Grunneier gir Vannverkseier tillatelse til å starte opp arbeidet så snart denne avtalen er signert av begge parter.

Vannverkseier vil igangsette anleggsarbeidet så snart anbudskonkurranse er gjennomført, kontrakt er inngått med entreprenør og nødvendige offentligrettslige dispensasjoner/tillatelser er gitt.

10. **Forbehold**
Det tas forbehold om at Melhus kommune godkjenner avløpsanlegget slik det er beskrevet i denne avtalen.

Det tas også forbehold om at nødvendige rettigheter hos andre grunneiere foreligger.

11. **Tinglysing**
Grunneier gir Vannverkseier rett til å tinglyse punkt 8 i denne avtalen på gnr 139 bnr 6 i Melhus kommune.

12. **Avtaleeksemplarer**
Denne avtalen finnes i ett eksemplar, som Grunneier mottar etter tinglysing.

STADSKOLEN 4/5-24 (sted og dato)

Trondheim 16/4-24

Grunneier

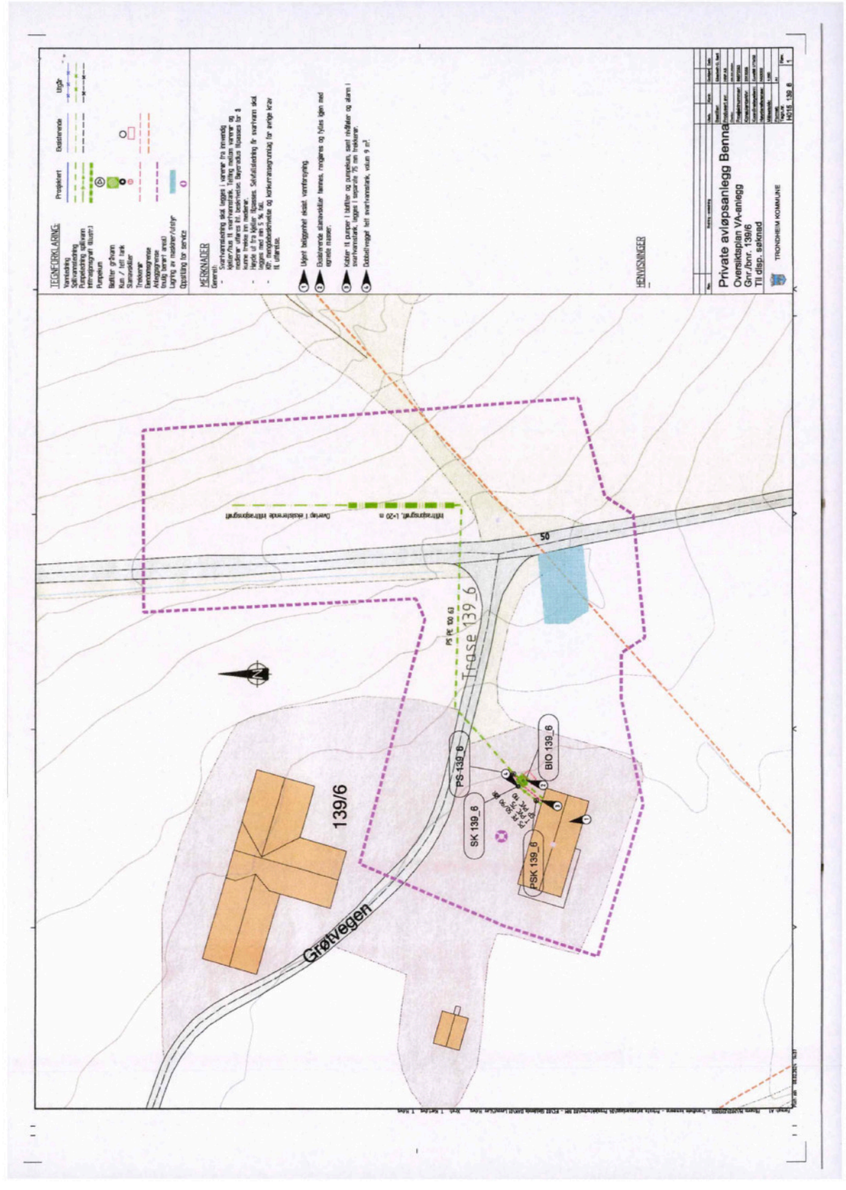
Svenn Erik Grøtan

Svenn Erik Grøtan

Vannverkseier

Tomas Eidsmo
Teknisk sjef
Kommunalteknikk


TEGNFORKLARING
MERKNADER
HENVISNINGER
Private avløpsanlegg Benn
Oversiktsplan VA-anlegg
Gnr. 139, bnr. 6
Til diskusjon
TRONDHEIM KOMMUNE
Flytta er kun for illustrasjon, og ikke helt koordinatsatt
PS 139_6
SK 139_6
BIO 139_6
PSK 139_6


TEGNFORKLARING
MERKNADER
HENVISNINGER
Private avløpsanlegg Benn
Oversiktsplan VA-anlegg
Gnr. 139, bnr. 6
Til diskusjon
TRONDHEIM KOMMUNE
139/6
Grøtvegen
PS 139_6
SK 139_6
BIO 139_6
PSK 139_6

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):
Vidar Grøtan

Adresse:
Odins veg 8

Postnummer: 7033 | Poststed: Trondheim

Fødselsnr./Org.nr.: 170175[redacted] | Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1162948 Tinglyst: 14.10.2022
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Svenn Erik Grøtan	101052[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	139	6		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5028	Melhus	139	23		

B – **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
7/8-22	Svenn Erik Grøtan

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

VEIRETT.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, skal ha veirett for bil over eiendommen gnr.139, bnr.6 i Melhus kommune. Veiretten følger gjeldende trase fra hovedveien (Grøtveien), over gårdstunet og frem til eiendommen gnr.139, bnr.23, jfr.vedlagte kartskisse. Veiretten gjelder også besøkende til eiendommen gnr.139, bnr.23. Veiretten skal også gjelde bruk av tyngre kjøretøy som traktor, lastebil og anleggsmaskiner. Den til enhver tid eier av eiendommen gnr.139, bnr.23, og besøkende til eiendommen, skal ha rett til å parkere ved gårdstunet dersom veien ikke er kjørbar på grunn av snø eller vedlikehold. Eiendommen gnr.139, bnr.23, skal være fritatt for vedlikehold av veien, og for betaling av utgifter til vedlikehold. Det samme gjelder utgifter til opparbeidelse av eventuell ny vei fra hovedveien (Grøtveien) frem til eiendommen gnr.139, bnr.23.

RETT TIL FLYTEBRYGGE.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, har rett til å anlegge flytebrygge på eiendommen gnr.139, bnr.6. Flytebryggen skal anlegges ved naustet, og er merket med grønn markeringstusj på vedlagte kartskisse.

RETT TIL BÅTUTLEGG.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, skal ha rett til å etablere båtutlegg ved flytebrygga på eiendommen gnr.139, bnr.6.

BRUKSRETT TIL NAUST.
Eiendommen gnr.139, bnr.23, skal ha bruksrett til naust ved Grøtvatnet på eiendommen gnr.139, bnr.6 i Melhus kommune. Naustet ligger ved vannet rett nedenfor eiendommen gnr.139, bnr.23, jfr. vedlagte kartskisse. Naustet ble bygd i 1965 av tidligere eier av gnr.139, bnr.23.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tr.heim 7/8-22	Svenn Erik Grøtan

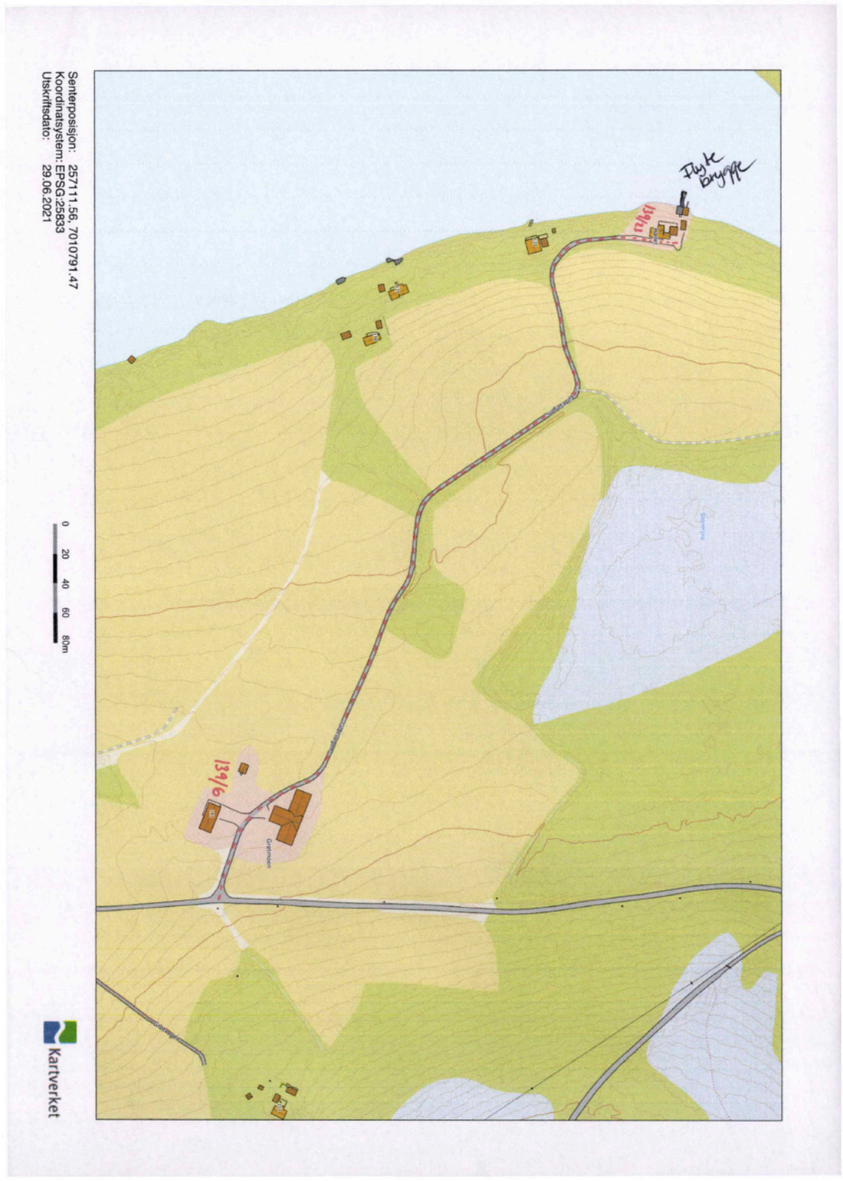
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/1162948/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 10:47

Side 3 av 3



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1980/1181/65
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 10:46

Side 1 av 2

I anledning Melhus kommunestyre sitt vedtak av 18.12.1979 om å søke statstilskott til jordbruksvegen Brokalykkja - Grøtan i Melhus kommune etter fylkesagronom Jo Krangsås's plan og kostnadsoverslag, plan nr.1021/79, avgir vi undertegnede interesserte grunneiere til Melhus kommune følgende

G A R A N T I E R K L Æ R I N G

Såframt forannemnte veganlegg kommer til utførelse med statstilskott, garanterer vi overfor Melhus kommune for at vegen for framtida blir fullt og forsvarlig vedlikeholdt.
Videre avgir vi nødvendig veggrunn - eller sørger for avgivelse - av nødvendig veggrunn uten utgift for kommunen, og garanterer for at ethvert av veganlegget flytende erstatningskrav, slik som mulig ulempeserstatninger og erstatninger for oppsetting av og framtidigt vedlikehold av mulig nødvendige gjerder langs vegen m.v., skal betales av oss og således være kommunen uvedkommende.
Videre garanterer vi for tilvegebringelse av det til statstilskottet svarende distriktsbidrag, og i tilfelle det videre nødvendige beløp for å få veganlegget ferdigt etter planen. Dette vårt bidrag skal vi tilvegebringe ved kontante midler og/eller ved arbeide på veganlegget.
Forøvrig gjelder våre garantiforpliktelser i samme utstrekning som det ansvar Melhus kommune tar på seg like overfor Staten vedkommende denne veg.
For beregning av gebyr i forbindelse med tinglysing av denne erklæring settes verdien av våre forpliktelser skjønnsmessig til kr.80.000,-.
Denne erklæring er vi villige til å la Melhus kommune tinglyse som heftelse på våre eiendommer.

DAGBOKFØRT
04.MAR80 01181
SORENSKRIVEREN I GAULDAL

Korsvegen den 7.12. 1979.

John Grøtan
Eier av gnr.139 bnr.1
Pers.nr. 150322-[redacted]

Kåre Grøthe
Eier av gnr.139 bnr.5
Pers.nr.100349-[redacted]

Svenn E. Grøtan
Eier av gnr.139 bnr.6
Pers.nr. 101052-[redacted]

Torbjørn Eid
Eier av gnr.139 bnr.4
Pers.nr. 021238-[redacted]

Vi bekrefter at foranstående underskrifter er skrevet egenhendig og i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år.

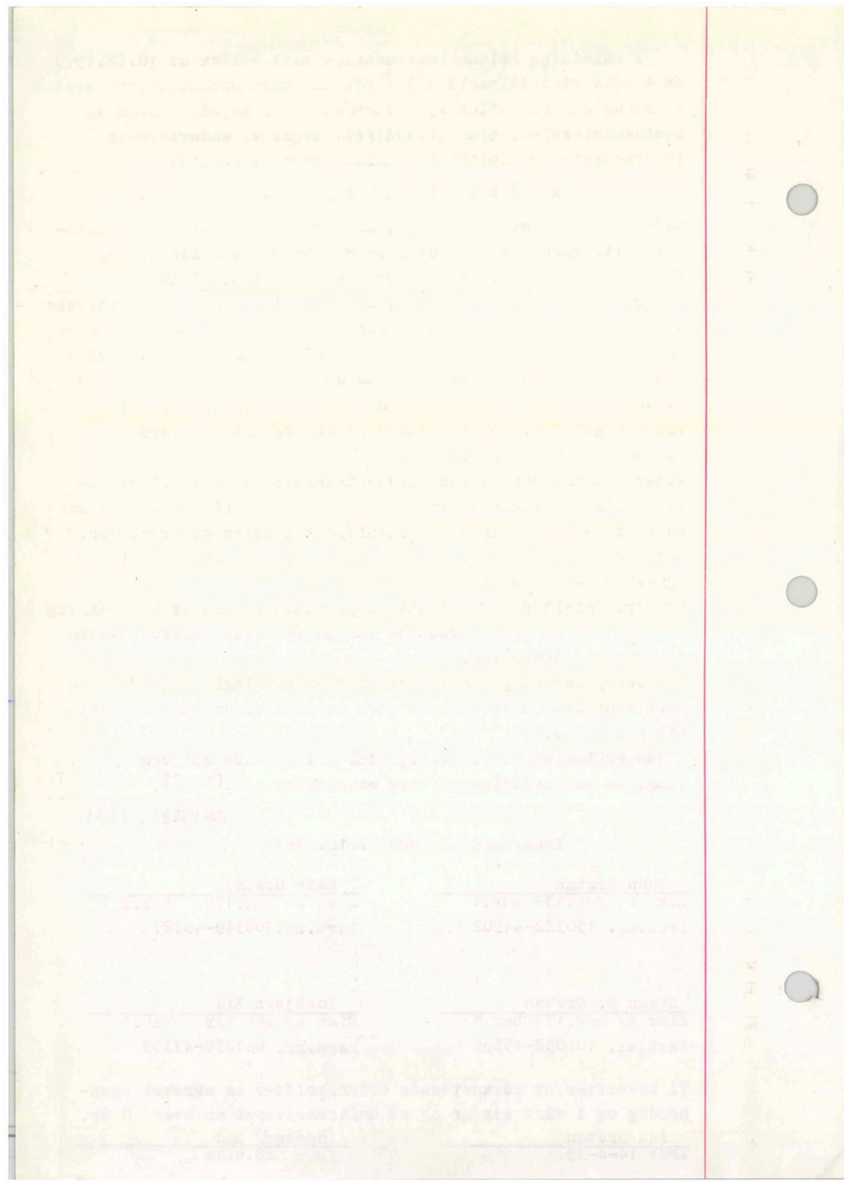
Aud Grøtan
født 14-4-33

Ingeborg Eid
født 28.6.46

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1980/1181/65
Attesteringstidspunkt 2026-06-15 10:46

Side 2 av 2





SAMTYKKE TIL GRENSEJUSTERING

Undertegnede, Svenn Erik Grøtan, Haukdalsveien 208, 7288 Soknedal, som eier av eiendommen gnr.139, bnr.6 i Melhus kommune, samtykker med dette til at det gjennomføres en grensejustering mellom min eiendom gnr.139, bnr.6 i Melhus kommune og eiendommen gnr.139, bnr.23 i Melhus kommune.

Jeg godkjenner at et nødvendig areal overføres til fritidseiendommen med gnr.139, bnr.23, slik dette er vist i vedlagte kartskisse og beskrevet i søknaden. Formålet er å sikre at eksisterende naust blir liggende innenfor fritidseiendommens grenser.

Jeg har ingen innvendinger mot grensejusteringen, og bekrefter at jeg er kjent med og aksepterer de foreslåtte nye grenser.

SOKNEDAL, 04.06.26

Svenn Erik Grøtan

Svenn Erik Grøtan

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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

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:
Grøtvegen 141, 7212 KORSVEGEN. Gnr. 139, bnr. 6, i Melhus kommune, oppdragsnr.: 1320260226
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



Jonas Toftemo
Partner / Eiendomsmegler
MNEF
905 02 004
jt@proaktiv.no

PROAKTIV

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