

PROAKTIV

Sjarmerende
fritidsbolig
på Tømra

ESPVEGEN 41



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

• **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

TELEMARK

• **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Espvegen 41, 7584
SELBUSTRAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 30, bnr. 192, i Selbu
kommune

Prisantydning: 650.000,-

Omkostninger: 35.530,-

Totalpris: 685.530,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Rom/soverom: 4/3

BRA: 90 m²

BRA-i: 64 m²

BRA-e: 26 m²

TBA: 69 m²

Garasje/Parkering: Parkering på
biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 945 m² festet tomt

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

Kommunale avgifter: 6.110,-

Byggeår: 1952

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	46	48	53
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
54	61	81	83
Egenerklæring Espvegen 41	Tilstandsrapport	Energiattest	Festekontrakt
86	98		
Kommunale opplysninger	Budskjema		

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

Lord Philip Chesterfield

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:
Aurora Marie Fredriksen



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 482 93 929
E-post: aurora@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Moholt
Telefon: 73 20 26 50
Trondheim Øst Eiendomsmegling
Org. nummer: 912 437 493

HYTTEIDYLL PÅ TØMRA

Koselig hytte på Tømra med bilvei helt frem. 3 soverom.
Innlagt strøm. Stabbur. 15 minutter til Selbu sentrum.

Velkommen til "Elgstua", en koselig fritidsbolig beliggende i naturskjønne omgivelser på Tømra, like ovenfor Selbusjøen i Selbu kommune. Området er godt tilrettelagt for friluftsliv, med variert natur og rike muligheter for turer og opplevelser. Med kort kjøreavstand fra Trondheim, og bilvei helt frem, kan dette være en perfekt base for rekreasjon og gode opplevelser.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Bilvei helt frem og biloppstillingsplass på eiendommen
- Pent opparbeidet tomt med variert beplantning
- Solrik og romslig veranda med god plass til utemøbler og grill
- Lys og romslig stue med plass til ulike soner for møblering
- Tre lysmalte soverom

- Innlagt strøm, samt lagt offentligvann frem til hytteveggen
- Innbo, møblement og utstyr som finnes på eiendommen på visningsdagen medfølger handelen

Aurora M.F.

Eiendomsmeglerfullmektig
Aurora Marie Fredriksen



SELBU

Kommune: Selbu / **Område:** Selbu

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

Er du på utkikk etter et sted å trekke deg tilbake, lade batteriene og nyte helger, ferier og fridager? Da kan denne hytta være akkurat det du leter etter. Med en kjøretid på i underkant av en time fra Trondheim, er det lett å forstå hvorfor området er populært blant trondhjemmere. Her kjører du helt fram til døra, og med bare 15 minutter til Selbu sentrum, er det også kort kjøreavstand til dagligvarebutikker og et godt servicetilbud.

Hytta ligger i et område som er godt tilrettelagt for friluftsliv, med variert natur og rike muligheter for turer og opplevelser. I nærområdet finner du flere fine turmål, blant annet de små fjelltoppene på Strandbyggfjellet, med Gjøversalen som et populært høydepunkt. Med mer enn 300 fiskevann og vidstrakte utmarksområder, kjennetegnes Selbu som en av de store jakt- og fiskekommunene i Midt-Norge.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	25 min	🚗
🚆 Trondheim lufthavn stasjon Linje F7, R60, R70	26 min	🚗 27.5 km
🚆 Hell stasjon Linje R60, R70, R71	26 min	🚗 27.8 km
🚆 Tømra Linje 430	9 min	🚶 0.9 km

DAGLIGVARE

Spar B. Langseth	6 min	🚗
Post i butikk	5.3 km	
Kiwi Selbu	13 min	🚗

VARER/TJENESTER

🏪 Selbu forretnings- og servicesenter	13 min	🚗
🏪 Boots apotek Selbu	13 min	🚗

SPORT

🏀 Selbustrand skole Ballspill, fotball	4 min	🚗 3.9 km
🏀 Peder Morsets folkegøskole - idretts... Aktivitetshall	5 min	🚗 3.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Spar B. Langseth	6 min	🚗
🚗 Extra Selbu	12 min	🚗



Selbu har gode muligheter for vinteraktiviteter, med preparerte skiløyper, skianlegg og snøscooterløyper. Like ved hytta ligger Saaslia skianlegg med heis, varmestue og kiosk. Kommunen har milevis med preparerte skiløyper, og Selbuskogen Skisenter er kjent for å være et av Trøndelags mest snørike skianlegg, med godt over 100 km tur- og lysløyper. Det finnes også et godt løypenett for snøscooter i Selbu, hvor enkelte løyper ligger i kort avstand fra hytta.

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

Sommeren i Selbu er fin, og det er et godt utvalg av sommeraktiviteter. Området byr blant annet på flotte turstier, discgolf, sykkelruter, mulighet for padleturer på Selbusjøen og skatepark ved Selbu ungdomsskole. Langs Selbusjøen er det flere flotte badeplasser og mulighet for å nyte en forfriskende dukkert.

Her får du en naturnær hytte, med enkel tilgjengelighet og aktivitetsmuligheter gjennom hele året. Dette er en perfekt base for rekreasjon og gode opplevelser.



Bebyggelse

Området består i all hovedsak av spredt landbrukseiendom, boliger og fritidsboliger.

Adkomst

Følg E6 ut av Trondheim i nordgående retning. Ved Værnes lufthavn ta avkjøringen mot Fv 705. Følg så Fv 705 videre på Selbuvegen til du kommer til Tømra. Når du ankommer Tømra, tar du første vei til høyre inn på Strandvegen, og deretter andre vei til høyre opp Espvegen.

Benytt din foretrukne karttjeneste for nøyaktig beskrivelse av adkomst.

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.

AVSTAND TIL BYER

Stjørdalshalsen	30 min 🚗
Trondheim	55 min 🚗



VELKOMMEN TIL ESPVEGEN 41

Vi starter utendørs – tomten er opparbeidet med trær og diverse beplantning, blant annet stauder, pæretre, rabarbra og blåbærlyng.

Byggemåte

Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er satt på støpt ringmur. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med liggende kledning. Salttakkonstruksjon tekket med papp. Vindu med 2-lags glass. Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 30.09.2025, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Parkering på biloppstillingsplasser på eiendommen.







ELGSTUA



FREDELIGE OMGIVELSER

Beliggenheten gir en rolig og skjermet ramme, med deler av tomten som møter et fredelig skogholt.





VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Proaktiv Eiendomsmegling ved Aurora M. Fredriksen har gleden av å ønske velkommen til "Elgstua". Fritidsboligen er beliggende i naturskjønne omgivelser på Tømra, like ovenfor Selbusjøen i Selbu kommune. Området er godt tilrettelagt for friluftsliv, med variert natur og rike muligheter for turer og opplevelser. Med kort kjøreavstand fra Trondheim og bilvei helt frem, kan dette være en perfekt base for rekreasjon og gode opplevelser.

Tomten er pent opparbeidet med trær og beplantning, deriblant stauder, pæretre, rabarbra og blåbærlyng. Rundt store deler av hytta er det etablert en romslig veranda med god plass til utemøbler og grill. Her kan du nyte lange, avslappende dager i solveggen, med svært gode solforhold gjennom store deler av dagen.

Innvendig består hytta blant annet av gang, tre gode soverom, et lyst oppholdsrom, kjøkken og et rom innredet med baderommøbel. Hytta er pent innredet og overtas slik den står med alt av interiør, møblelement og utstyr. Oppholdsrommet fremstår lyst og luftig, med store vindusflater og god plass til ulike soner for møblering. Vedovnen sørger for varme og hygge på kjølige kvelder. Kjøkkenet er enkelt, men med strøm innlagt og både kjøleskap og komfyr på plass, ligger alt til rette for et komfortabelt opphold. Offentlig vann er lagt frem til hytteveggen.

Eiendommen er videre bebygd med utedo, stabbur og en utvendig bod som ikke er ferdigstilt.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 64 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 26 kvm
- Totalt BRA: 90 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 69 kvm

BRA-i: Gang, 3 soverom, bod, vf, stue og kjøkken.
BRA-e: Anneks/bod, stabbur og utedo.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten er det angitt en karakter på bygningsdelene, i en karakterskala fra tilstandsgrad 0 (TGO) til tilstandsgrad 3 (TG3), hvor TGO er best. I rapporten fremgår det at boligen har oppnådd følgende karakter:

TG 0: 0
TG 1: 0
TG 2: 7
TG 3: 2
TG-IU: 1





Følgende bygningsdeler har fått TG3:

Grunnmur / fundamenter
Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen (kostnadsestimat mellom 50.000 - 100.000).

Etasjeskille og gulv på grunn
Bjelkelag har råteskader og høy fuktinnhold (kostnadsestimat mellom 100.000 og 300.000).

Følgende bygningsdeler har fått TG2:

Yttervegger / fasader
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold.

Vinduer / dører
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. TG er satt pga. kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Balkong / terrasse
TG2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fundamentering er utført med trestolper ned i bakken. Det er registrert noe underdimensjonering i bjelker.

Takkonstruksjon
Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales. TG settes på grunn av alder. Ingen synlige skader.

Taktekking og beslag
Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.



Takrenner og nedløp

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Kjøkken

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Følgende bygningsdeler har fått TG-IU (ikke undersøkt):

Ildsted/skorstein

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

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

Svar: "Ja. Gulvbjelker er råttne på deler."

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

Svar: "Ja. Det er observert sprekker i grunnmur på flere steder."

Oppvarming

Vedovn i stue.

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.

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 riktige. 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.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.









LYST OG PRAKTISK KJØKKEN

Med strøm innlagt og både kjøleskap og komfyr på plass, ligger alt til rette for et komfortabelt opphold.





SOVEROM

Hytten tilbyr tre soverom med totalt fem sengeplasser - et komfortabelt utgangspunkt for både korte og lengre opphold.









BOD INNREDET MED BADEROMSMØBEL

Det er lagt vann frem til
hytteveggen, men ikke inn i
hytta .







PLANTEGNING

Espvegen 41

1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Festet tomt på 945 kvm iht. matrikkelutskrift mottatt av kommunen.

Bortfester: Bente Setsaas
Festetid: 80 år regnet fra dato 15.08.1999
Festeavgift: kr 2 000,- per år
Avgiftsregulering: Indeksreguleres hvert 5. år
Kan festetomten innløses: Nei

Bortfester opplyser om at festeavgiften ikke er regulert siden 1999, og at den vil reguleres fra 2026 etter dagens indeksregulator. Det må derfor påregnes en økning i den årlige festeavgiften.

Festekontrakten ligger vedlagt i prospektet.

Utstyr

Alt av innbo, inventar og utstyr som finnes på eiendommen på visningsdagen, medfølger handelen.

Parkering

Parkering på biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdien for eiendommen har ikke latt seg innhente da eiendommen nylig er skilt ut fra hovedeiendommen. Det

foreligger dermed ikke oppdatert verdi fra Skatteetaten på nåværende tidspunkt.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter er stipulert til kr 6 110,- årlig. Årsestimatet er beregnet ut fra opplysninger mottatt fra Selbu kommune.

- Årsgebyr renovasjon kr 2 105,-
- Årsgebyr vann kr 4 005,-

For ytterligere informasjon se Selbu kommune sin hjemmeside.

Faste løpende kostnader

Påregnelige faste kostnader vil være kommunale avgifter, strøm, tomtefesteavgift og forsikring. Selger opplyser følgende om sine årlige kostnader knyttet til dette:

Strøm:
Årlig strømforbruk: ca. 5 000 kWh
Boligen er ikke tilknyttet Norgespris.

Forsikring:
Forsikringselskap: Fremtind
Årlig kostnad: ca. kr 2 807,-

Tomtefesteavgift:
Årlig tomtefesteavgift: kr 2 000,-

Kommunale avgifter:
Kommunale avgifter per år: ca. kr 6 110,-

Beløpet er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler, og kan derfor variere.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Fritidsboligen er fra før 1998, og kommunen opplyser om at det ikke vil kreves ferdigattest på fritidsboligen. 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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge kommunen er det ingen byggesak eller byggetegninger på hovedbygningen på eiendommen. Vi har imidlertid mottatt byggetegninger fra selger av hytta datert 25. oktober 1952. Tegningene stemmer overens med dagens bruk, med unntak av at det er etablert en utvendig bod og et vindfang på sørstveggen av hytta. Det bemerkes også at altanen er utvidet. Det vites ikke om kommunen har fått tilsendt nødvendige tegninger og byggesøknader. Det tas derfor forbehold om manglende godkjenning hos kommunen.

Videre finnes det ingen byggetegninger på de øvrige byggene på eiendommen, og disse er per 17.10.2025 ikke registrert hos kommunen. Selger opplyser at byggemelding for de øvrige bygningene på eiendommen (stabbur, bod og utedo) har blitt sendt inn til kommunen. Det gjøres videre oppmerksom på at bygningene ligger i og delvis over tomtegrensen. Det bemerkes også at deler av stabburet ligger i området regulert til LNFR i kommuneplanens arealdel.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring / fjerning / flytting av bygg til opprinnelig standard / bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Utleie

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

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Feiing / tilsyn:
Det fremkommer av kommunepakken at det per oktober 2025 ikke har vært utført tilsyn eller feiing på eiendommen. Det må påregnes at dette vil bli gjennomført av kommunen ved en senere anledning, med tilhørende gebyr. På bakgrunn av at pipa og ildstedets tilstand ikke er undersøkt av takstmann, og at det ikke er utført tilsyn eller feiing på eiendommen, gis det ingen garanti for at ildstedet eller pipa er i henhold til offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det gjøres videre oppmerksom på at det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk.

Byggeår:

Ifølge kommunen er det ingen byggesak eller byggetegninger på hovedbygningen på eiendommen. Vi har imidlertid mottatt byggetegninger fra selger av hytta datert 25. oktober 1952. Det gjøres derfor oppmerksom på at byggeår for hytta er ukjent, og at det tas forbehold om at faktisk byggeår kan avvike fra oppgitt årstall.

Fullmakt:

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges etter fullmakt. Selger har ikke bebodd eiendommen og har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

Tinglyst: 30.09.2025 | Dokumentnummer: 1161149
Festekontrakt. Gjelder fra 15.08.1999, med en festetid på 80 år. Årlig festeavgift er oppgitt til kr 2 000,-. Festetomten kan ikke innløses.

Denne eiendommen har nylig blitt skilt ut fra hovedeiendommen. Når man oppretter en ny eiendom som her, vil heftelser fra hovedbruket bli med over til grunnboksbladet til den nye eiendommen. Denne eiendommen har derfor mange heftelser / servitutter som ikke er gjeldende for denne eiendommen. Pengeheftelser som ikke skal følge eiendommen vil bli slettet før overtakelse.

Tinglyst: 02.06.2009 | Dokumentnummer: 387864
Borett for Einar Hagen gjeldende våningshus på eiendommen gnr. 30 bnr. 2 i Selbu kommune. Boretten gjelder kun for

Kjerneinformasjon

våningshuset på eiendommen gnr. 30 bnr. 2, og har derfor ingen betydning for gjeldende eiendom.

Kontakt megler for nærmere informasjon.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert av kommuneplanens arealdel 2014 - 2024, og ligger i et område avsatt til nåværende fritidsbebyggelse og LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift): Den rettslige virkningen av arealbruksformålet LNFR er at det er forbud mot spredt bolig- og hyttebygging eller næringsbebyggelse som ikke har direkte tilknytning til landbruk eller annen stedbundet næring. Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse samt fradeling til slike formål.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 30 Bnr. 192 i Selbu kommune.

Vei/vann/avløp

Det er adkomst til eiendommen fra offentlig vei.

Det er lagt offentlig vann frem til hytteveggen som er tilknyttet via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Utedo.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
16 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 650 000,-))
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
290,- (Utskriftsgebyr pantattest)

35 530,- (Omkostninger totalt)

685 530,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på

meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringen ligger alltid med som en del av salgsprospektet. Boligselgerforsikringen sikrer at selger er søkegod og en motpart som håndterer eventuelle reklamasjoner faglig og ryddig.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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. Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.

Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeidlergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til

Kjerneinformasjon

orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at alt av innbo, inventar og utstyr som finnes på eiendommen på visningsdagen, medfølger handelen.

Lov om hvitvasking

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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

Kjerneinformasjon

(egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Tone Dahl

Finansiering

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt fast vederlag tilsvarende kr. 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr 21 900,-, tilretteleggingsgebyr kr 16 900,-, grunnboksutskriften kr 250,-, visning kr 2 950,- pr stk, kredittkostnad kr 3 000,-, e-signeringskostnad kr 500,- og prospekter kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr 23 495,-. Utleggene omfatter tinglysing av sikringsobligasjon, innhenting av tinglyste erklæringer, oppgjørskostnad, foto og kommunal informasjon. Alle beløp er inkl. mva. I tillegg kommer det kostnader for tilstandsrapport og evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Øst Eiendomsmegling AS

Org.nr. 912 437 493

Ansvarlig megler: Christian Schjetne

Eiendomsmeglerfullmektig: Aurora Marie Fredriksen

Dato salgsoppgave

21.01.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring

Espvegen 41, 7584 SELBUSTRAND

25 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Espvegen 41	Espvegen 41	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ikke relevant for denne boligen.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Kjøpt i 1999

Har eieren selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Tone

Selger

Svendsen, Jannicke Dahl

Forbehold

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

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

Side 1



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, 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?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

Gulvbjelker er råttne på deler

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Det er observert sprekker i grunnmur på flere steder

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

Side 3



19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

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 nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 4



**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 95352764

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Jannicke Dahl Svendsen	2026-03-25	Tone Dahl	2026-03-25
Identification		Identification	
 Jannicke Dahl Svendsen		 Tone Dahl	



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



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jannicke Dahl Svendsen	25/03-2026	BankID OIDC
Tone Dahl	18:19:43	High
	25/03-2026	BankID OIDC
	18:17:40	High

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Espvegen 41

7584 SELBUSTRAND

5032/30/0/192/0/0

Rapportdato

17.10.2025

TG 0  0

TG 1  0

TG 2  7

TG 3  2

TG IU  1

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

Befaring utført den 30.09.2025 av:



Ronny Kvanåli
Byggmester-Takstmann

Orkdalsvegen 756
7320 Fannrem

+4792441193
ronny@wstakst.no

Byggmester og takstmann med 30 års erfaring i bransjen



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

2/19

Tilstandsgradene

TG 0 

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1 

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3 

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU 

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.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

3/19

i Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

i Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

i Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

4/19

i Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

i Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

i Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.

5/19



Om boligen

Adresse: Espvegen 41 , 7584, SELBUSTRAND

Matrikkel: 5032/30/0/192/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Tomt: 945 m²

Hjemmelshaver(e): Bente Setsaas, Tone Dahl

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje. Hytta er satt på støpt ringmur. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med liggende kledning. Salttakkonstruksjon tekket med papp. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Annet

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Annet

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår. Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer. For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Huset har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Tak høyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. etasje			
BRA-i 64 m ²	BRA-e 26 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 69 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang, 3 soverom, bod, wf, stue og kjøkken	Beskrivelse av BRA-e Anneks/bod, stabbur og 2 utedo	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Verranda
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i, BRA-e, BRA-b)			
BRA 90 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 60 m² / S-Rom: 4m²

i Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

7 Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Yttervegger / fasader: Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Balkong / terrasse: TG 2:Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fundamentering er Utført med trestolper ned i bakken. Det er registrert noe underdimensjonering i bjelker.

Takkonstruksjon: Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner. Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales. TG 2:TG 2:Tg settes på grund av alder. Ingen Synlige skader

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringdagen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Takrenner og nedløp: Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Kjøkken: Utover anmerkede forhold og påregnelig brukslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

2 Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Grunnmur / fundamenter: Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelag har råteskader og høy fuktinnhold.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Piper / ildsteder: Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

8/19

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renoverert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Kommentar:

Selger har bemerket enkelte avvik og svakheter i boligen. Dette ble kontrollert på befaringen.

Når ble egenerklæringen signert?

26.09.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Rekkverk på balkong er under 1 m. (0,915)

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

9/19

3 Grunnmur / fundamenter

TG 3 

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det er flere sprekker i muren

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:

Grunnmuren har større setninger/skader og det kreves strakstiltak for å sikre konstruksjonen.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales jevnlig kontroll av grunnmur.

Levetid:

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Bilde:



ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

10/19

4 Yttervegger / fasader

TG 2 

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Fasade

Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Nei

Lufting av kledning?


Ja


Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Levetid:

 Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

 Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

11/19

5 Vinduer / dører

TG 2 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen selv om dette kan til tider være vanskelig å avdekke kun ved visuell kontroll. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble registrert noe slitte pakninger og trege vridere på vinduer fra byggeåret. Utskifting av disse anbefales på sikt. Tilstandsgrad 2 er satt pga kort gjenværende brukstid på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

ⓘ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

ⓘ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

ⓘ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

12/19

6 Balkong / terrasse

TG 2 

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Etablert veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Det registreres noe svikt, som indikerer en underdimensjonering. Det er også en del høydeavvik.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

TG 2:Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Fundamentering er Utført med trestolper ned i bakken. Det er registrert noe underdimensjonering i bjelker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket. Det anbefaler en utbedring av fundamenteringen av veranda.

Levetid:

ⓘ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

ⓘ Gjennomsnittlig levealder impregnerert materialer er 20-30 år.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

13/19

7

Takkonstruksjon

TG 2 

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Erfaringsmessig manglende lufting av slike takkonstruksjoner.
Tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilering av kaldloftet anbefales.
TG 2:TG 2:Tg settes på grund av alder. Ingen Synlige skader

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

14/19

8

Taktekking og beslag

TG 2 

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Asfaltpapp

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei


Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringdagen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Levetid:

 Normal tid før omlegging asfalttakbelegg er 15-35 år.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

15/19

9 Takrenner og nedløp

TG 2 

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

10 Piper / ildsteder

TG IU 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningsakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurder fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei


Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

16/19

11 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 3 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Stedvis avvik i høyder.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Bjelkelag har råteskader og høy fuktinnhold.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000


Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å skifte store deler av bjelkelag

Levetid:


 Normalt intervall for utbedring/repasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

17/19

12

Kjøkken

TG 2 

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Nei

Kommentar:

Det er ingen avtrekk over stekesonen.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?


Nei

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Utover anmerkede forhold og påregnelig bruksslitasje, fremstår kjøkkenet i funksjonell stand.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

18/19

13

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det ligger samsvarserklæring inne i skapet for målerbytte

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Det er ikke innlagt vann, derfor ikke bereder

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

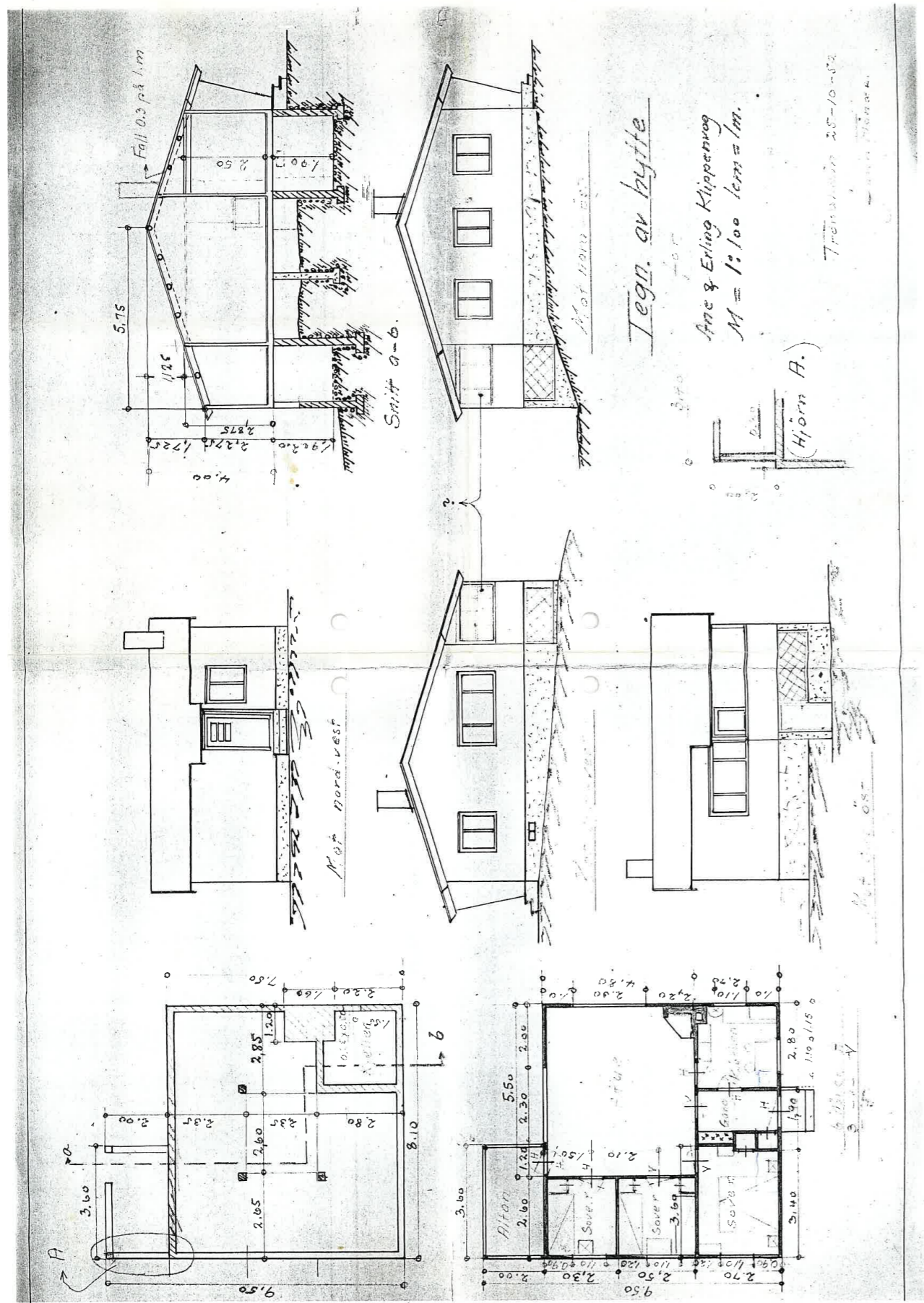
Ja

Kommentar:

Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.

ESPVEGEN 41 - 5032/30/0/192/0/0

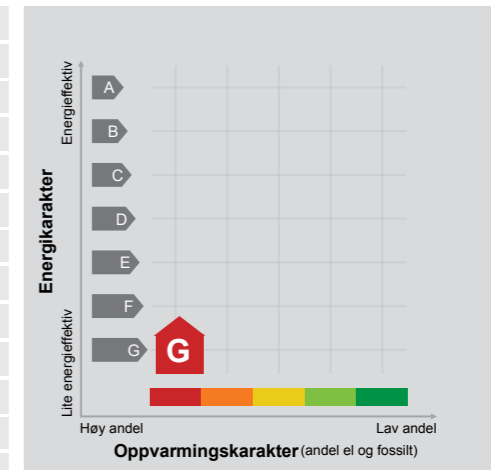
19/19



ENERGIATTEST



Adresse	Espvegen 41
Postnummer	7584
Sted	SELBUSTRAND
Kommunenavn	Selbu
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184831309
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176931
Dato	06.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
 Bygningstype: Fritidsbolig
 Byggeår: 1950
 Bygningsmateriale: Tre
 BRA: 64
 Ant. etg. med oppv. BRA: 1
 Detaljert vegger: Nei
 Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Ved
 Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Retureres til:

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

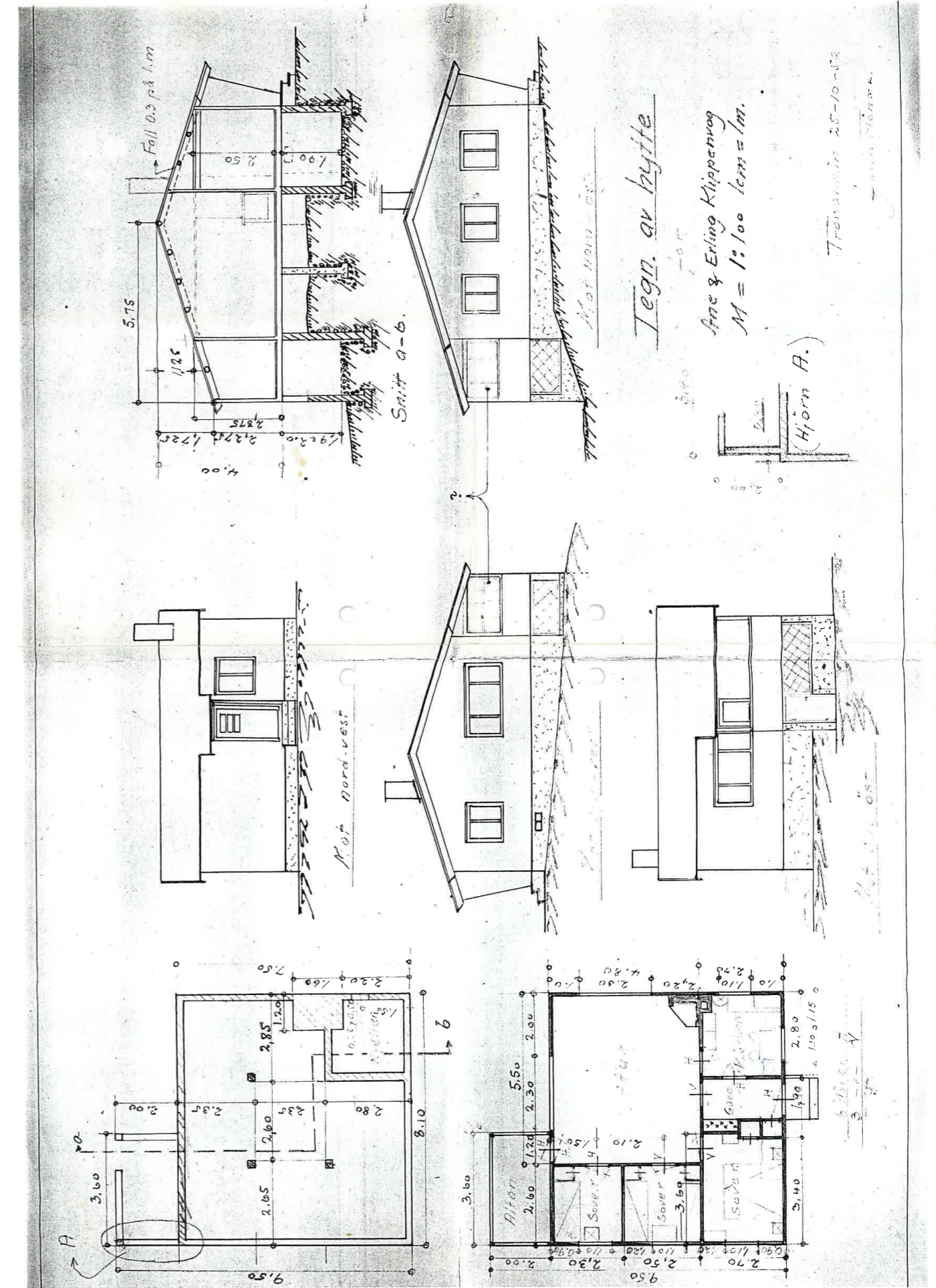
1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
1664	Selbu Kommune	30	2
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd ¹⁾ <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd <input type="checkbox"/> Bolig- <input checked="" type="checkbox"/> Fritids- <input type="checkbox"/> Forretn./ <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Land- <input type="checkbox"/> KOff. vei <input type="checkbox"/> AAnnet			
2. Bortfestes av			
Eierpartnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
	Einar Hagen		
	Elsa Hagen		
3. Til			
Eierpartnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel	
	Bjarne Dahl		
	Tone Dahl		
4. Festeavgift pr. år			
Kr. 2000,- pr. år totusen kroner pr. år.			
5. Festetid			
Antall år	Regnet fra - dato		
80 ÅR	15-8-99		
6. Panterett for festeavgiften ³⁾			
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil		års forfalt festeavgift	
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter			
7. Supplerende tekst ⁴⁾			
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Inndeksreguleres hvert 5-år femte år			
Noter:			
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig. 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes. 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomtefesteloven (§ 12). 4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdrageise av festeretten.			

Nr. 44 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

8. Rettigheter og vilkår			
Festekontrakten er i samsvar med: (sett X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev	Datert	
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostr.	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: <i>Tone og Bjarne Dahl</i> (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	<i>Selbu 15-8-99</i>
Bortfesteres underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
<i>Einar Hagen</i>	EINAR HAGEN
<i>Elsa Hagen</i>	ELSA HAGEN
Sted, dato	<i>12/9-25</i>
Festeres underskrift	[Gjentas med maskin eller blokkbokstaver]
<i>Bjarne Dahl</i>	BJARNE DAHL
<i>Tone Dahl</i>	TONE DAHL



For matrikkelenhets:

Kommune: **5032 - SELBU** Utskriftsdato/klokkeslett: 02.10.2025 kl. 06:39
 Gårdsnummer: **30** Produsert av: Joar Steinar Uthus
 Bruksnummer: **192** Attestert av: Selbu kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

02.10.2025 06:39

Side 1 av 6

Matrikelenhets

Matrikelenhetsstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: 11.09.2025
 Etableringsdato: 0
 Skyld: Ja
 Er tinglyst: Nei
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 30 / 192

Areal kommentar
 945 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle	SETSAAAS BENTE		Strandvegen 112	1 / 1
Hjemmelshaver			7584 SELBUSTRAND	
Fester	130753	H0101	Reidar Raagens veg 8A	1 / 1
			7056 RANHEIM	

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7018945	603214		945 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenhets er involvert

Forretningstype
 Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
 Kommunal saksreferanse
 Nettadresse (URL)
 Annen referanse

Status
 Tinglysing
 Endret dato
 Matrikkelføring
 Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	09.09.2025	Tinglyst	11.09.2025	Aftretper	11.09.2025
Oppmålingsforretning	2025/982	Rolle	Matrikelenhets	Arealendring	
		Avgiver	5032 - 30/2	-945	
		Mottaker	5032 - 30/192	945	
		Berørt	5032 - Mnr mangler	0	
		Berørt	5032 - 30/25	0	

02.10.2025 06:39

Matrikelbrev for 5032 - 30 / 192

Side 2 av 6

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Endret dato

Status

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Landmålernummer
000031

Navn
Per Arne Aftret

Adresser		Kretser	Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn		Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn		
	Kildekode		
	Koordinat		
	Øst		
	EUREF89 UTM Sone 32		
	7018952		
	603205		
	Tettsted:		
	0103 Tømra		
	3 Mebond		
	09080301 Selbu		
	Postnr.område: 7584 SELBUSTRAND		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

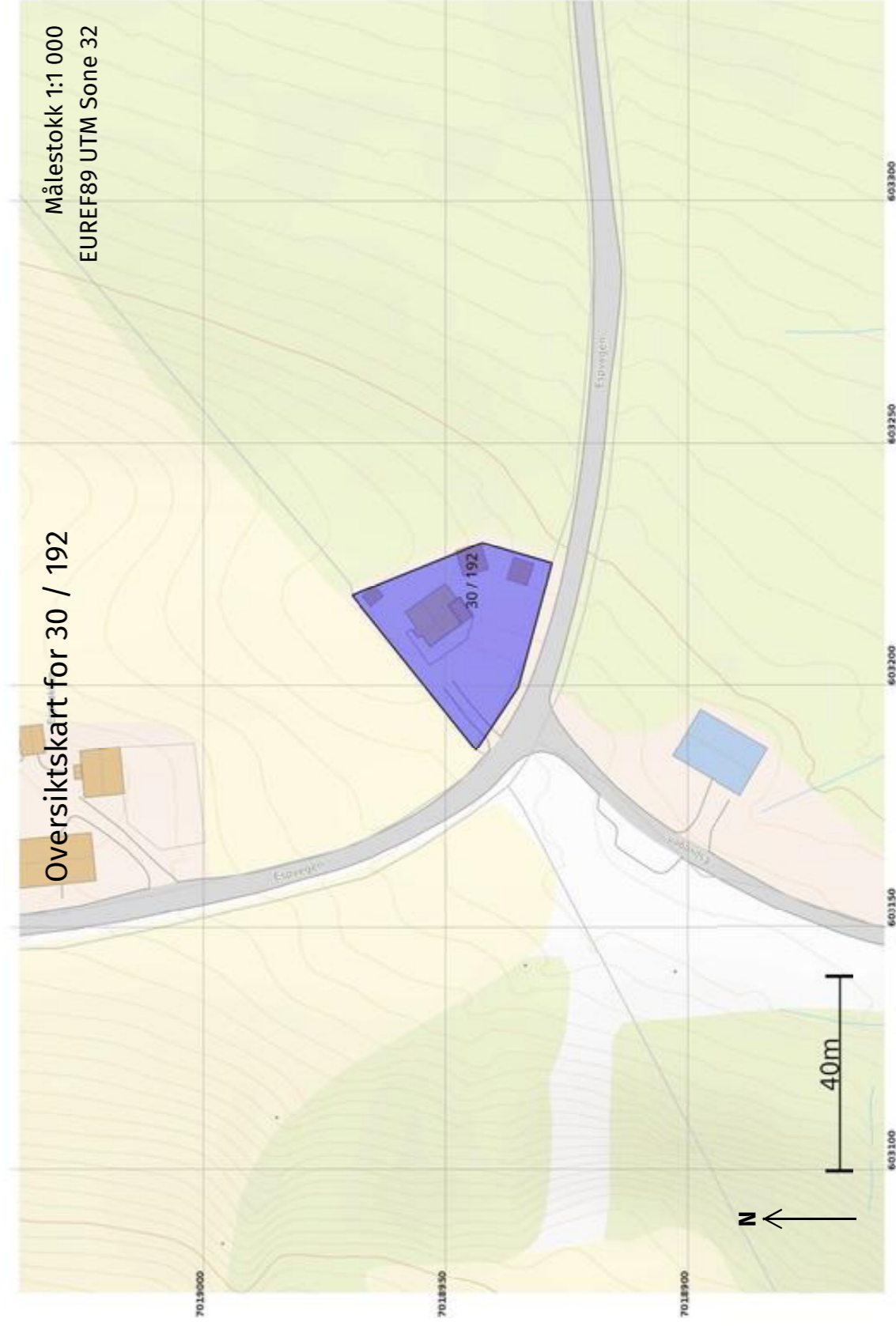
Byggningsnr:	184 831 309	Bebygd areal:	75	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	74	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettningstillatelse:	
	Nord: 7018953	Bruksareal totalt:	74		Privat kloakk	Tatt i bruk:	
	Øst: 603214	Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	Bruttoareal annet:	75	Har heis:		Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	75				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	74	74	0	75	75
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
1044 Espvegen 41	H0101	Fritidsbolig	74	1	Kjøkken	0	0
Kontaktpersoner							
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhets	Adresse			
Tiltakshaver	180749	DAHLEBJARNE					

02.10.2025 06:39

Matrikkelbrev for 5032 - 30 / 192

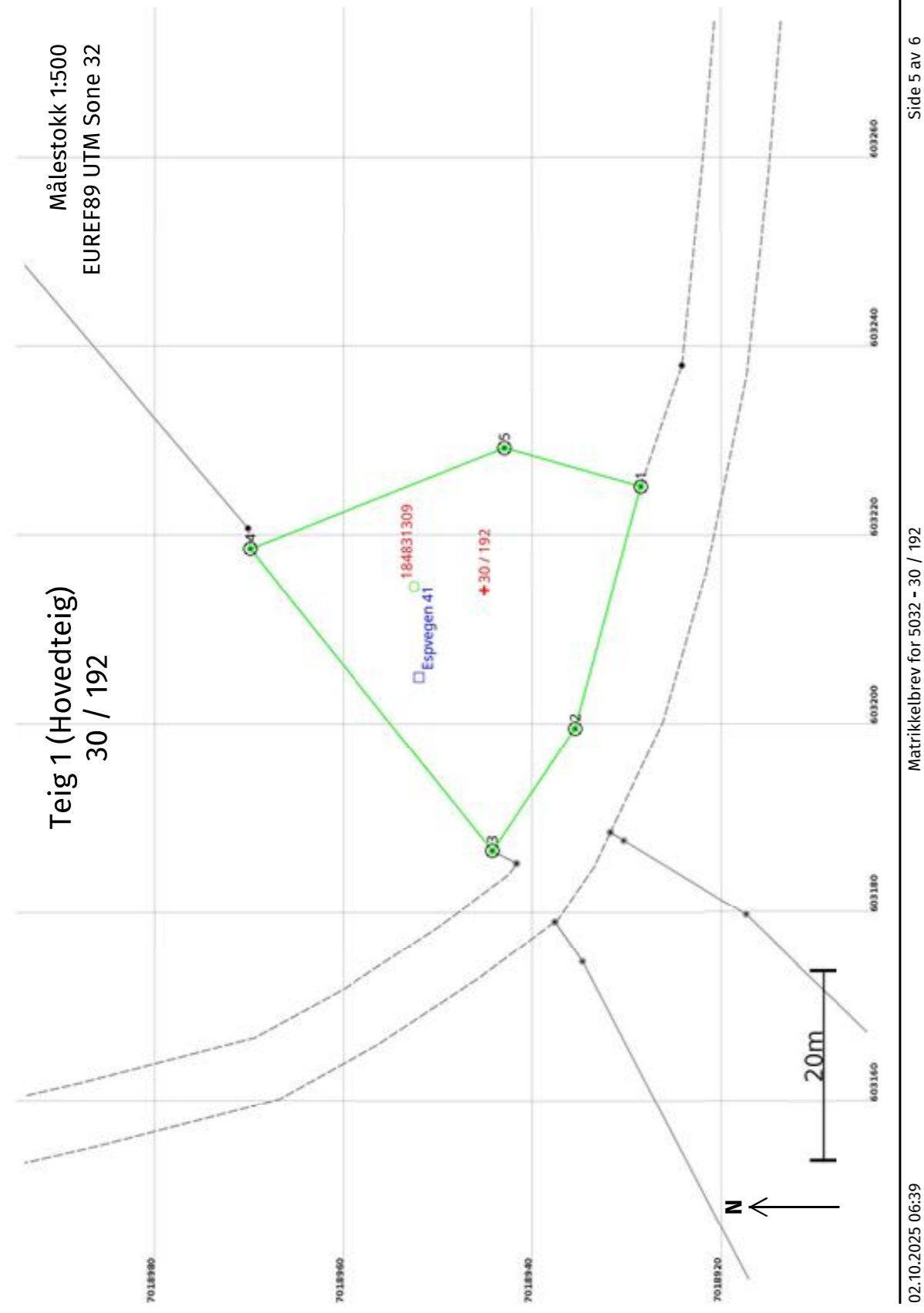
Side 3 av 6



02.10.2025 06:39

Matrikkelbrev for 5032 - 30 / 192

Side 4 av 6

**Areal og koordinater**

Arealmerknad:

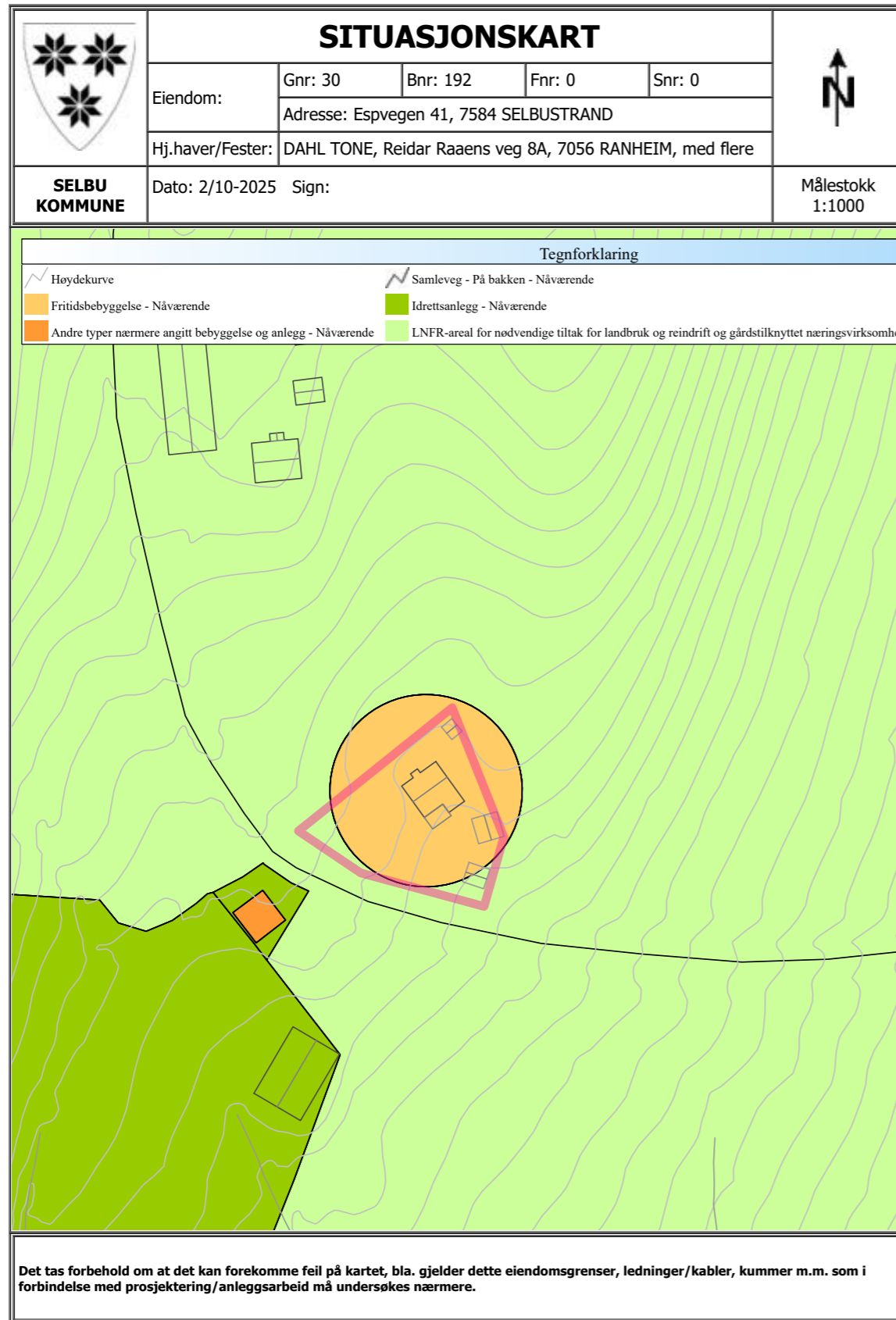
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7018945

Øst: 603214

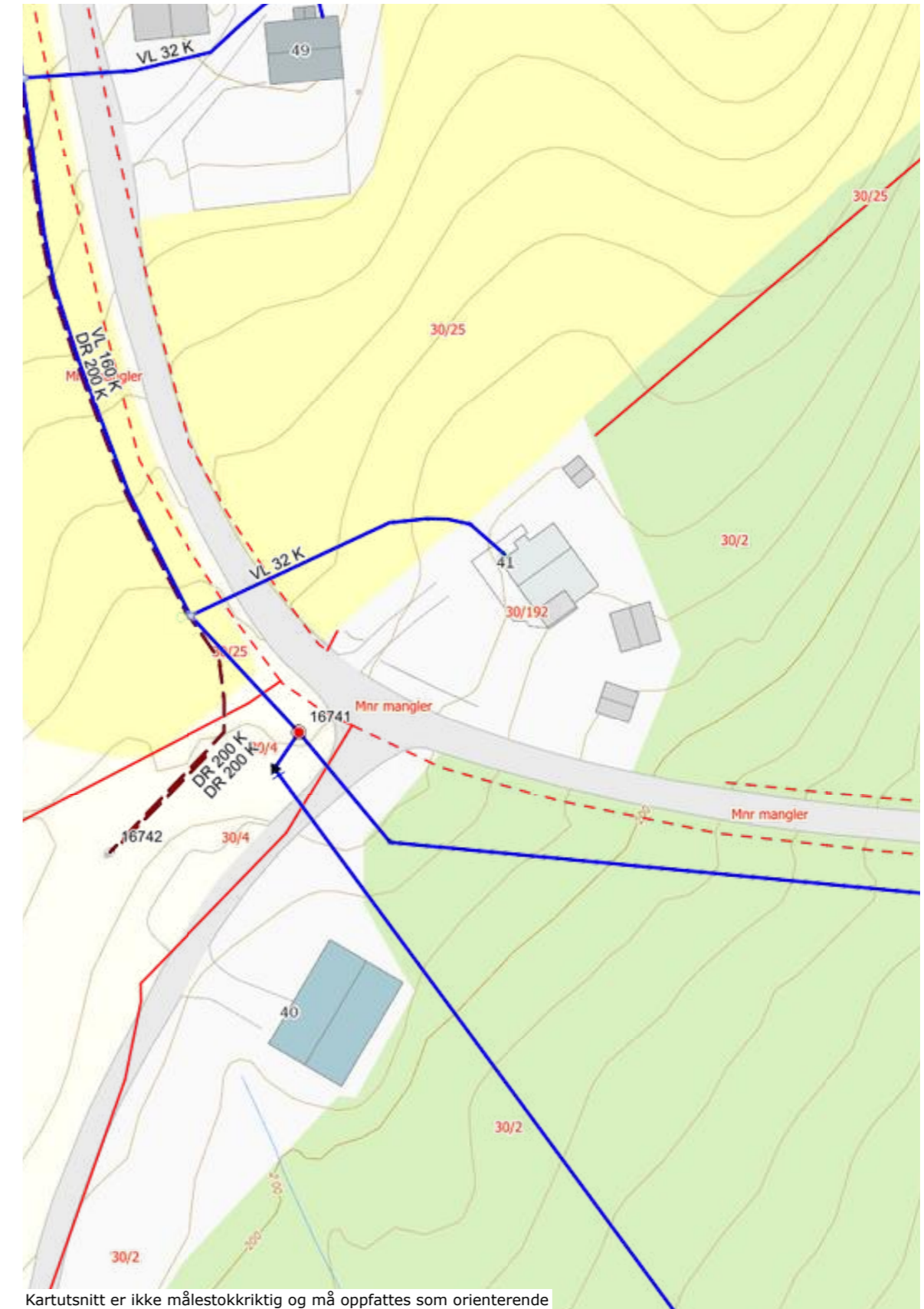
Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7018928,92	603225,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7018935,87	603199,44	26,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
3	7018944,61	603186,47	15,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	7018970,25	603218,43	40,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	7018943,33	603229,17	28,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
			14,99	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	



02.10.2025, 16:38

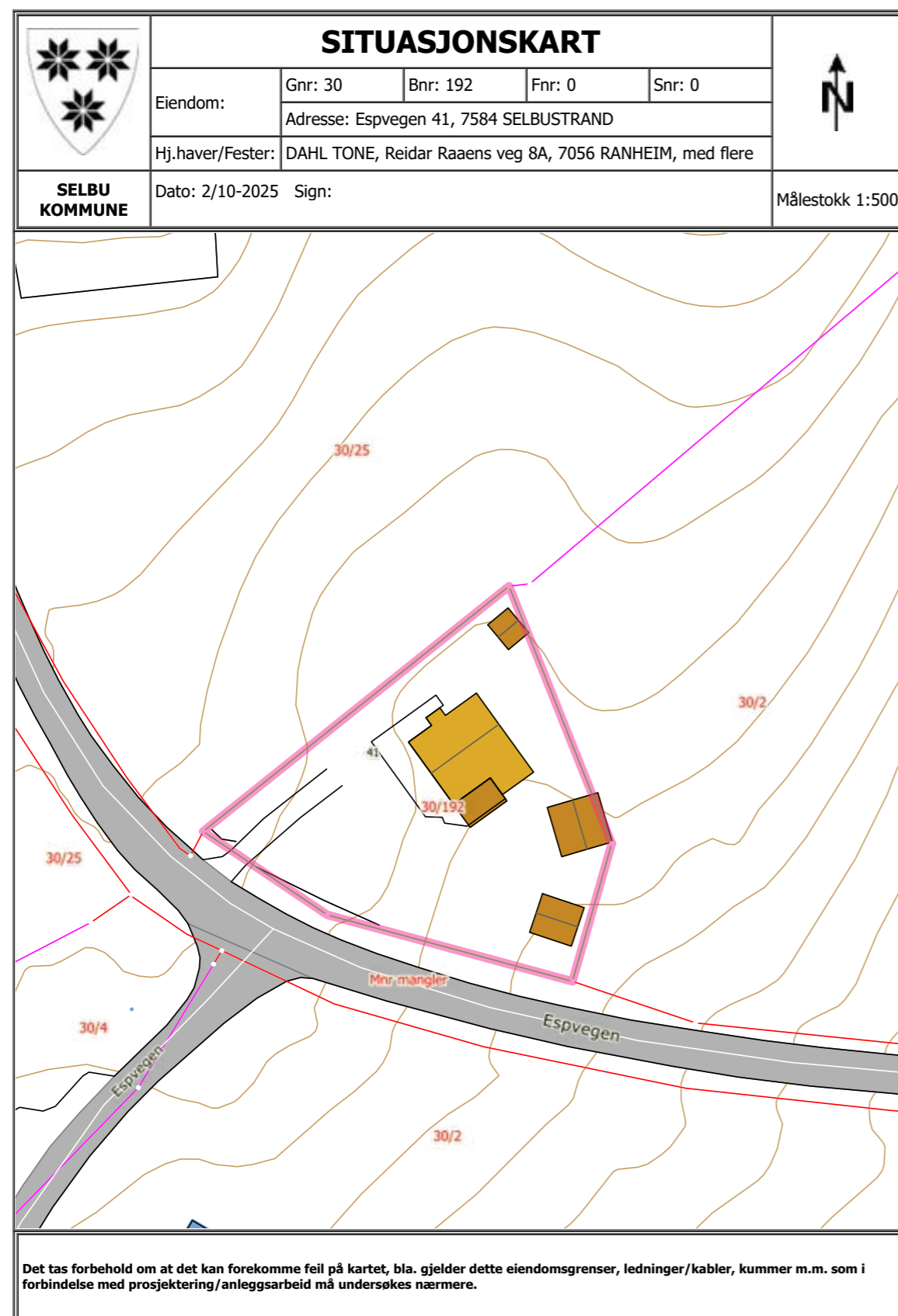
geoPort - Drift vann og avløp



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

<https://selbu.geminisuite.com/portal/map>

1/1



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 nrområdet

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.

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 henvisning. 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 saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell 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

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 budgivningsplattform, 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 nettannonsten, 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:

Espvegen 41, 7584 SELBUSTRAND. Gnr. 30, bnr. 192, i Selbu kommune, oppdragsnr.: 52250180
Megler: Christian Schjetne, mobil: 47 86 01 03, e-post: cs@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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



Aurora Marie Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
48 29 39 29
aurora@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Øst

Brøsetveien 168, 7069 Trondheim, 73 20 26 50, moholt@proaktiv.no