



aktiv.

Gamle Kongevei 2267, 7397 RENNEBU

**Lækker og moderne hytte fra 2019
med idyllisk beliggenhet i
Gisnåsen hytteområde ved
Gisnadalen**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Ronny Kirknes
May-Britt Flønes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total 77/77 m²
Tomtstr.: 1025.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 23
Oppdragsnr.: 1703250053

Lækker og moderne hytte med idyllisk beliggenhet i Gisnåsen hytteområde ved Gisnadalen

Eiendommen har en fin beliggenhet i Gisnåsen hytteområde ved Gisnadalen, med allsidig helårs turterreng og milevis med oppkjørte skiløyper like ved.

Området er meget barnevennlig med nærhet til bl.a. Barnas Naturverden, Hæverfallssætra, Langklopp Fjellgård, Trollfoten, fugletårn og sykkeltraséer for å nevne noe. Det er flere fiskevann i nærheten og elva Gisna byr på fine sandstrender og bademuligheter.

Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels- og kulturtilbud ligger ca. 20 minutters kjøretur unna.

Hytta ble oppført i 2019 og inneholder entré, stue og kjøkken i åpen løsning, tv-stue/soverom med oppgang til hems, bad og to øvrige soverom. Stor terrasse med lang solgang og utsikt mot fjellene.

Feltet består av syv romslige tomter med god avstand mellom hver tomt.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	19
Selgers egenerklæringsskjema	38
Tilstandsrapport	42
Bygningstegninger	61
Ferdigattest	66
Energiattest	68
Matrikkelrapport	74
Grunnkart	81
Reguleringsplan med bestemmelser	82
Vedtekter veilag	86
Årsmøtereferat veilag	91
Nabolagsprofil og kart	92
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 77 m²

BRA totalt: 77 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 40 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 77 m² - Entré, stue, kjøkken, tv-stue/soverom, bad og to soverom

1. etasje TBA: 40 m² - Terrasse

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Hyttas GUA er 98 m² inklusive 21 m² ikke måleverdig areal (ALH) på hems.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Hems er innredet og benyttet som oppholdsrom på befaringsdagen, men oppfyller ikke krav til varig oppholdsrom etter gjeldende forskrifter. Hemsens takhøyde er for lav til at rommet er målbart. Vinduet på hems har for liten størrelse til å tilfredsstille krav til rømningsvei i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17). I tillegg er vindusflaten for liten til å oppfylle kravene til dagslys i oppholdsrom.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 025,3 m² iht. matrikkelrapport mottatt fra kommunen.

Lett hellende tomt med planert areal arrondert hytte. Sammenhengende terrasse mot vest og nord med overbygd inngangsparti. Innkjørsel og gårdsplass er gruset. For øvrig består tomten i hovedsak av naturtomt med lyng, gressbakke og naturlig vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i Gisnåsen hytteområde ved Gisnadalen med allsidig helårs turterreng rett utenfor hyttedøra. Eiendommen har lang solgang, godt utsyn og fin utsikt mot fjellene som omkranser dalen. Området er meget barnevennlig med nærhet til bl.a.

- Milevis med oppkjørte skispor like ved
- Langklopp fjellgård med mulighet for hesteridning
- Barnas naturverden, med tre selvbetjente overnattingshytter: "Trekanten for barn"
- Flere fiskevann i nærheten
- Elva Gisna med mange små sandstrender/badeplasser
- Oppmerkede turstier
- Fugletårn ved Slettestjønna naturreservat
- Merkede sykkeltrasèer
- Gullgravercamp i Gisna
- Hæverfallssætra med dyr, åpen dag og salg av mat i sommerhalvåret
- Håggåsætra og Olsmedalssætra med kunstutstillinger og sommerkonserter
- Trollfoten - Åpen dagsturhytte med panoramautsikt over store deler av Rennebu

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels- og kulturtilbud ca. 20 minutters kjøretur unna, mens det er ca. halvannen time til Trondheim.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum, følg E6 nordover ca. 18 km til avkjøring merket Gisnadalen og Langklopp på venstre side. Følg veien Søåsen oppover til du kommer til et t-kryss og ta til høyre inn på Gamle Kongevei. Ta deretter til venstre inn i Gisnåsen hytteområde etter ca. 2,6 km og du vil få eiendommen på venstre side etter ca. 100 meter.

Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse. Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Det er i alt syv hyttetomter tilknyttet stikkveien, hvorav seks er bebygd. Området for øvrig består i hovedsak av fritidsbebyggelse samt gårdsbruk og spredt boligbebyggelse.

Byggemåte

Hytta er en variant av hyttemodellen "Trollhøtta" fra Sande Hus og Hytter AS på Berkåk. Bygget er fundamentert på støpt plate på mark og over dette oppført i trekonstruksjon utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med tre. Vindu har trelags isolérglass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 29.07.2025 utført av Simon Henrik Trøen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3 og TG 2 følger under.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utstyr på tak

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

TG3 settes på bakgrunn av manglende snøfanger på taket.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 -Bygningsdelen har vesentlige avvik

- Ildsted/Skorstein

Ved visuell kontroll ble det registrert at den ubrennbare platen på gulvet under ildstedet er for kort, og dekker ikke tilstrekkelig areal i henhold til gjeldende krav til brannsikkerhet.

Det settes tilstandsgrad 2 på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav til brannsikring under ildsted.

- Våtrom - Overflater

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk:

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

TG 2 settes på bakgrunn av overnevnte avvik.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt anbefalte tiltak og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Innhold

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, tv-stue/soverom, bad og to soverom.

Hems: Hemsrom innredet med soveplasser.

Øvrig: Takoverbygd inngangsparti med vedskjul og sammenhengende terrasse mot nord og vest.

Standard

Entré:

Flislagt gulv med undervarme, beisede panelvegger, panelhimling. Dyp skyvedørgarderobe med malte, slette fronter. Garderobenisje med hylle og stang. Sikringsskap. Sentral for brannvarsling.

Stue:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, mønt panelhimling med åpne bjelker/sperrer. Peisovn med stålpipe. Utgang til terrasse via heve-/skyvedør.

Kjøkken:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, mønt panelhimling med åpne bjelker/sperrer. Kjøkkeninnredning med malte, slette fronter og benkeplater i heltre eik med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer fra Miele; induksjonstopp, stekovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og ventilator. Sprutplate i glass over koketopp. Ledlist under overskap.

TV-stue/soverom 1:

Eik heltregulv, beisede panelvegger, mønt panelhimling med åpne bjelker/sperrer. Dobbelt skyvedør mot kjøkken. Oppgang til hems via uttrekkbar stige.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, beisede panelvegger, panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med malte, slette fronter, heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning. Dusjkabinett. Vegghengt wc med innbygd susterne. Opplegg for vaskesøyle. Vanninntak med stoppekran, varmtvannsbereder og fordelingsskap for rør.

Soverom 2:

Furu heltregulv, beisede panelvegger, panelhimling.

Soverom3:

Furu heltregulv, beisede panelvegger, panelhimling.

Hems:

Furu heltregulv, beisede panelvegger, panelhimling.

Hytta har frostsikker utvendig vannkran (vannutkaster) samt utvendig inntaksskap for strøm.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Deler av inventaret kan medfølge mot vederlag. Konferer megler for inventarliste.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt blåserør for fiberbredbånd til tomtegrense. Fiber kan leveres fra Neas. Se neas.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste feiling og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 30.08.2021.

Følgende avvik er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

30.08.2021 - Takstige mangler. Megler anmerker at takstige er etablert i etterkant av tilsyn.

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 10 700,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt (kr 3 822,-), renovasjon fritid (kr 2 180,-), slamtømming (kr 3 876,-), gebyr for tilsyn og kontroll av privat avløpsanlegg (kr 450,-) samt feie- og tilsynsgebyr (kr 372,-). Renovasjon og slamtømming driftes og faktureres av Remidt og inngår i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 106 250,- pr. 31.12.2023.

Andre utgifter

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 10 700,-
- Forsikring hytte og innbo: ca. kr 4 100,-
- Strøm: ca. kr 14 100,-
- Kontingent veilag: ca. kr 1 500,-
- Kontingent løypeforening: ca. kr 600,-
- Brøyting: ca. kr 2 700,-
- Vannavgift: ca. kr 1 200,-

Totalt: ca. kr 34 900,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger, og ikke er kontrollert noe utover dette. Løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Kloppmyra Veilag, stiftet 26.02.2023, hvis oppgave er å drifte veien i hyttefeltet med vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring. Det er pliktig medlemskap i veilaget. Vedtekter og referat fra siste årsmøte følger vedlagt salgsoppgaven. Årlig kontingent utgjør p.t. kr 1 500,-. Eiendommens andel av utgifter til brøyting/strøing kommer i tillegg og utgjorde kr 2 700,- for siste seong.

Eiendommen er også tilknyttet Gisdalalen løypeforening, hvis formål er å organisere finansiering, vedlikehold/drift og utvikling av skiløyper i Gisdalalen og området rundt. I tillegg skal foreningen arbeide aktivt for å stimulere og legge til rette for økt friluftsliv, spesielt blant barnefamilier. Se www.gisdalalenloypeforening.no for mer informasjon. Årlig kontingent utgjør p.t. kr 600,-.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 23 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1857/990008-1/64 - 02.09.1857

ERKLÆRING/AVTALE

Forlik om merkeslinjer

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

1919/900158-1/64 - 15.11.1919

UTSKIFTING

Off. utskifting av hjemskog

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

1995/1496-1/64 - 22.03.1995

JORDSKIFTE

SAK 14/1968 - Gisnadalen

Begynt 16.04.69 - Avsluttet 03.02.95

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

1998/5849-3/64 - 03.12.1998

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 10

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vannrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/293317-2/200 - 04.04.2017

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighetshaver: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 16

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/293317-3/200 - 04.04.2017

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 16

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 99 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

Ovennevnte tinglyste erklæringer anses å være eiendommen uvedkommende, men har blitt overført fra hovedbruket ved fradeling av tomten.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 06.11.2019.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen og innholdet i disse er i samsvar med dagens situasjon.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Utgifter til brøyting deles mellom oppsitterne i feltet og faktureres av hytteforeningen. Se punktet "Velforening" for mer informasjon.

Felles, privat vannforsyning

Utgifter til felles vannforsyning deles mellom oppsitterne i feltet og faktureres av Falk Utvikling. Selger opplyser at årlig vannavgift p.t. utgjør kr 1 200,-.

Eiendommen har privat avløpsanlegg tilknyttet offentlig tømmeordning.

Utgifter til slamtømming inngår i oppgitte kommunale avgifter og faktureres av ReMidt. Øvrige kostnader knyttet til anlegget er hytteeiers ansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har arealformål fritidsbebyggelse.

Reguleringsplan med bestemmelser for Gisnåsen hytteområde er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider. Kommunen opplyser at arealformålet fra dagens kommuneplan videreføres i forslag til ny kommuneplan, men hensynssone friluftsliv er foreslått fjernet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøper

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Bilder og planskisser



Eiendommen ligger i Gisnåsen hytteområde, et lite hyttefelt ved inngangen til Gisnadalen



Området er meget barnevennlig med allsidig helårs turterreng og skiløype like ved



Feltet består av syv tomter, hvorav seks er bebyggt



Det er god avstand mellom hver tomt i feltet



Tomten er hellende og består i hovedsak av naturtomt med lyng, gressbakke og øvrig naturlig vegetasjon



Hytta er en variant av hyttemodellen "Trollhøtta" fra Sande Hus og Hytter AS og ble oppført i 2019



Fasade med takoverbygd inngangsparti



Sammenhengende terrasse mot nord og vest



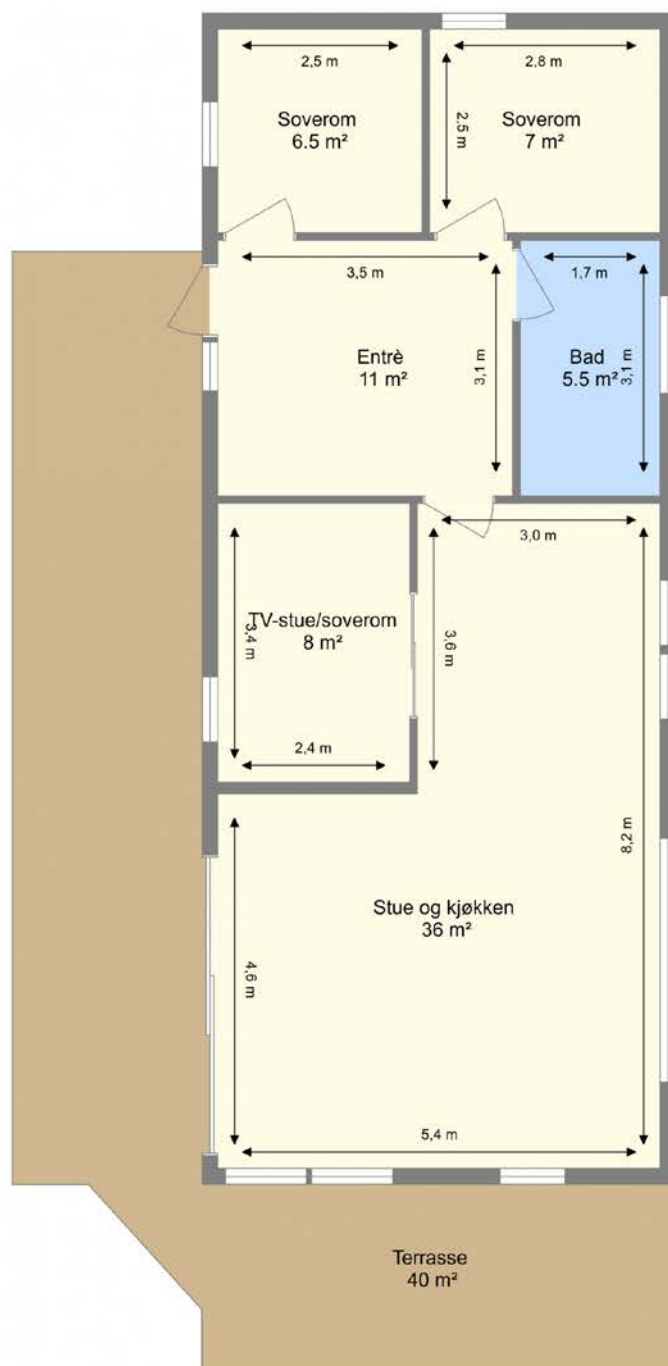
Hytta er plassert helt sør på tomten med god avstand til veien nedenfor



Takoverbygd inngangsparti som også er et praktisk vedskjul

Gamle Kongevei 2267

1. Etasje



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



Velkommen inn!



En romslig entré med gulvvarme, garderobenisje og dyp skyvedørsgarderobe



Fra entréen er det adkomst til hyttas bad og to av soverommene



Soverom mot nordøst innredet med dobbelseng



Soverommet mot sørøst er også innredet med dobbelseng



Soverommene har furu heltregulv, beisede panelvegger og panelhimling



Badet har flislågt gulv med undervarme, plass for vaskesøyle og dusjkabinett



Innredning med malte, slette fronter, heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning samt veggengt wc med innbygde sistene



Fra entréen kommer en videre inn i kjøkkenet



Et moderne hyttekjøkken med slette fronter



Innredningen har integrerte hvitevarer fra Miele



I tilknytning til kjøkkenet ligger hyttas tredje soverom som også er ypperlig egnet som ekstra stue



Hjertet i hytta er det store og luftige stuerommet - Legg merke til de kraftige, åpne taksperrene



Store vindusflater og den gode takhøyden gir god romfølelse



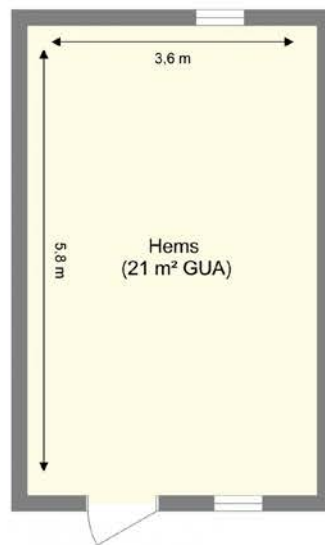
En moderne peisovn med stort flammebilde sørger både for varme og den riktige hyttestemningen



Stua har åpen løsning mot kjøkkenet

Gamle Kongevei 2267

Hems



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

Hemsen er innredet med soveplasser





Frister det med rekreasjon i hengekøya?



Velkommen til visning i Gamle Kongevei 2267 i Gishnåsen!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250053	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
May-Britt Flønes	Ronny Kirknes
Gateadresse	
Gamle Kongevei 2267	
Poststed	Postnr
RENNEBU	7397
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP Forsikring
Polise/avtalnr.	419656

Document reference: 1703250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: MF, RK

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte fra bryter til dimmer i gang.

Arbeid utført av

Kraftlaget Rise Elektro 1 AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703250053

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250053

Gamle Kongevei 2267 7397 RENNEBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 2019

BRA: 77 m²

BRA-i: 77 m²

Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

19

TG-2

3

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33380>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
TG3 settes på bakgrunn av manglende snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ved visuell kontroll ble det registrert at den ubrennbare platen på gulvet under ildstedet er for kort, og dekker ikke tilstrekkelig areal i henhold til gjeldende krav til brannsikring.
Det settes tilstandsgrad 2 på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav til brannsikring under ildsted.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere en ubrennbar plate med tilstrekkelig dybde og bredde i henhold til kravene.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet:

Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet.

Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner.

På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.
TG 2 settes på bakgrunn av overnevnte avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette å bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Hems er innredet og benyttet som oppholdsrom på befaringsdagen, men oppfyller ikke krav til varig oppholdsrom etter gjeldende forskrifter. Hemsens takhøyde er for lav til at rommet er målbart. Vinduet på hemsene har for liten størrelse til å tilfredsstille krav til rømningsvei i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17). I tillegg er vindusflaten for liten til å oppfylle kravene til dagslys i oppholdsrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.7.2025

Rapportdato
4.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **May-Britt Flønes**
Navn: **Ronny Kirknes**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simon Trøen** Telefon: **98002244**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **simon.troen@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Kongevei 2267, 7397 Rennebu**
Kommunenr: **5022** Gårdsnr: **99** Bruksnr: **23** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2019** - Kilde: Matrikkelen
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med tre. Etasjeskille er av betong. Vindu med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77	0	0	40
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	40

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	21	0	21
Totalt m²	21	0	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	77	0	Entrè, soverom, soverom, bad, stue/soverom, kjøkken og stue.	
Totalt m²	77	77	0		

Kommentar til arealberegning

Arealet på hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen skader eller avvik registrert.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ved visuell kontroll av utvendige, synlige overflater ble det ikke registrert skader, sprekker eller andre avvik på grunnmuren. Overflaten fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og konstruksjonstype.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ved en visuell kontroll registreres det ingen tegn til skader eller avvik på terrasser.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Vinduer med 3-lags glass. Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, deformasjoner, funksjonelle avvik eller unormal slitasje på dører eller vinduer. Vinduer og dører fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, slitasje eller andre avvik på yttervegger. Overflaten fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
-----------	-------------------------------------

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Ved visuell kontroll av tilgjengelige og synlige takflater ble det ikke registrert tegn til skader, fuktmerker, misfarging eller andre avvik. Overflatene fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, deformasjoner, lekkasjer eller andre avvik på takrenner og nedløp. Anlegget fremstår i funksjonell stand og i samsvar med normal slitasje ut fra alder og bruk.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ved visuell kontroll av takkonstruksjonen fra bakkenivå og tilgjengelige deler av taket ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller andre synlige avvik. Konstruksjonen fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og byggeteknisk utførelse.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Tretak
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ved visuell kontroll fra tak ble det ikke registrert skader, deformasjoner eller andre avvik på taktekkingen. Tekking fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og utførelse.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. TG3 settes på bakgrunn av manglende snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm på stue og kjøkken.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Ved visuell kontroll ble det registrert at den ubrennbare platen på gulvet under ildstedet er for kort, og dekker ikke tilstrekkelig areal i henhold til gjeldende krav til brannsikkerhet. Det settes tilstandsgrad 2 på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav til brannsikring under ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere en ubrennbar plate med tilstrekkelig dybde og bredde i henhold til kravene.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og benkeplate av laminat. Utover normal bruksslitasje registreres det ingen vesentlige skader eller avvik.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ved en enkel funksjonstest av mekanisk avtrekk over stekesonen registreres det ingen avvik.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 06.11.2019	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Hems er innredet og benyttet som oppholdsrom på befaringsdagen, men oppfyller ikke krav til varig oppholdsrom etter gjeldende forskrifter. Hemsens takhøyde er for lav til at rommet er målbart. Vinduet på hemsen har for liten størrelse til å tilfredsstille krav til rømningsvei i henhold til gjeldende byggeforskrifter (TEK17). I tillegg er vindusflaten for liten til å oppfylle kravene til dagslys i oppholdsrom.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det ble ikke påvist egen stakeluke i boenheten. Eventuell staking må derfor utføres via sluk eller andre tilgjengelige avløpsinstallasjoner. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert skader, lekkasjer eller andre avvik på de synlige delene av avløpsanlegget. Rørføringer og tilkoblinger fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Fordelerskap er plassert i vegg på bad. Ved visuell kontroll på befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til skader, lekkasjer eller andre avvik på de synlige vannledningene. Rørføringer og koblinger fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og utførelse.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2019	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ved visuell kontroll på befaringsdagen ble det ikke registrert skader, lekkasjer eller andre avvik på varmtvannsberederen. Tilkoblinger og synlige komponenter fremstår i normal teknisk stand ut fra alder og bruk.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har naturlig ventilasjon i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ved visuell kontroll på befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til utilstrekkelig luftutskifting.	

6.20 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt trepanel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Begrunnelse for TG 2 på fallforholdet: Gulvet i baderommet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i forskriften som gjaldt på tidspunktet for bygging eller rehabilitering. Selv om forskriftskravet ikke er oppfylt, er det ingen tegn til funksjonssvikt som følge av dette avviket. Observasjoner viser at vannet i hovedsak ledes mot sluk, og det er lav risiko for at vann renner ut av baderommet. Avviket vurderes som vesentlig fordi det kan påvirke vannavrenning og rengjøring over tid, spesielt dersom sluket er delvis blokkert eller badet brukes uten nødvendig vedlikehold. Likevel utgjør ikke dagens tilstand en betydelig risiko for vannlekkasje eller skade på omkringliggende konstruksjoner. På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 2, som indikerer et avvik fra forskriftskravene uten at dette gir umiddelbar funksjons- eller sikkerhetsrisiko.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. TG 2 settes på bakgrunn av overnevnte avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Det anbefales å fortsette å bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og rørfordelingsskap. Det er etablert mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ved en visuell kontroll registreres det ingen vesentlige skader eller avvik på sanitærutstyr.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ved en enkel funksjonstest registreres det ingen avvik på mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

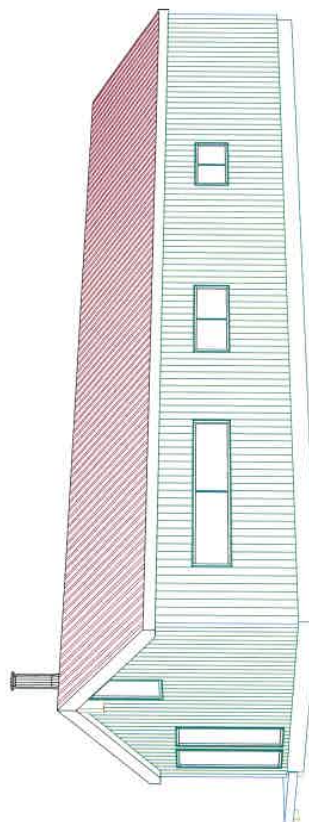
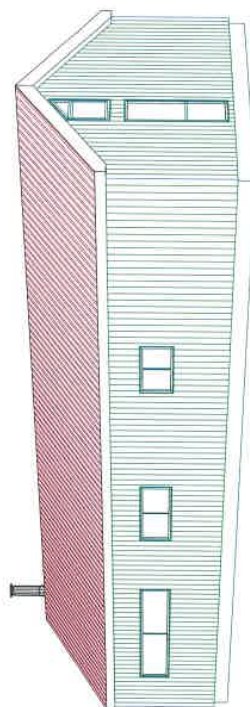
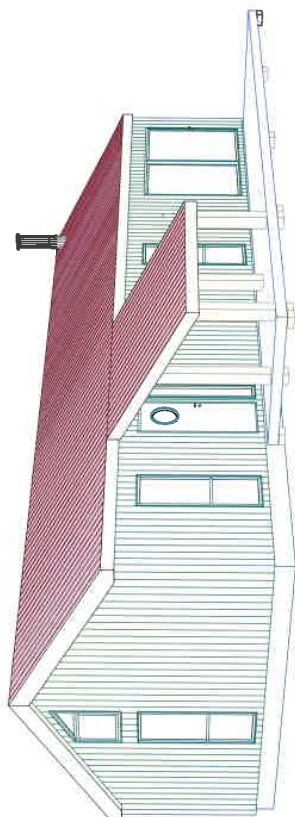
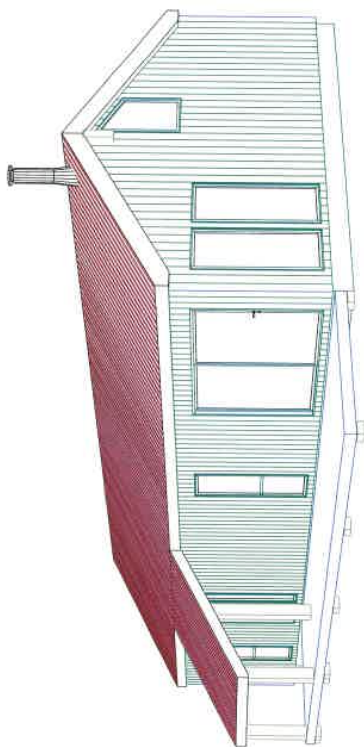
Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



C 08.12.2017 Silan Oppdatert tegning for ordrebekreftelse
 B 29.11.2017 Silan Tegning for ordrebekreftelse
 A 18.09.2017 Silan Div oppdragsforhør

DATA DESIGN SYSTEM



Tilleggsnavn: Børge Dahle

Tegningens godkjennings dato

Signatur

Gnr.

Bnr.

Målt. 1 :

Perspektiv

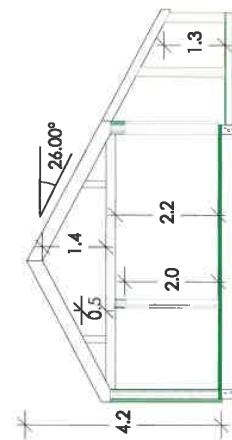
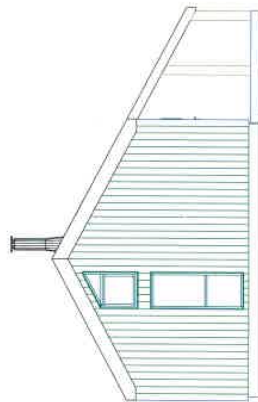
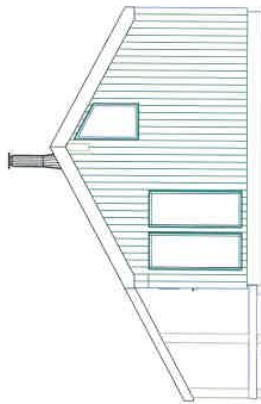
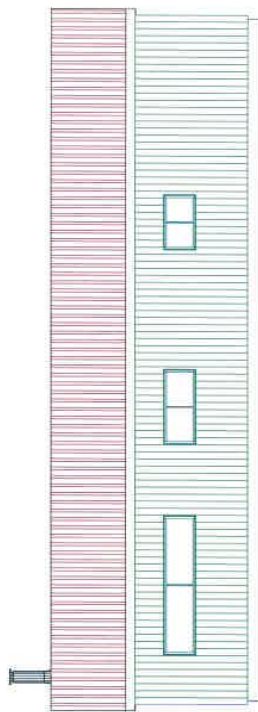
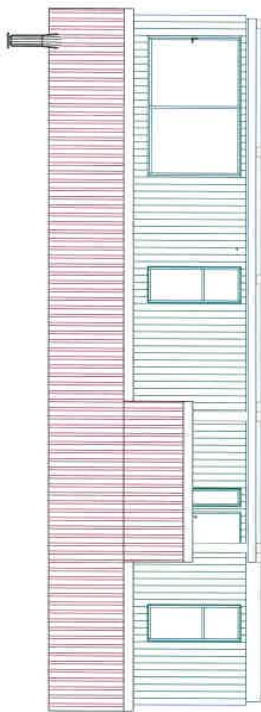
Dato: 11.09.2017

Tegn: Silan Sandhaugen

Prosjekt: 3118

Tegn nr.: 504

© Tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett



C 08.12.2017 Stian Oppdatert tegning for ordrebekreftelse
 B 29.11.2017 Stian Tegning for ordrebekreftelse
 A 18.09.2017 Stian Div oppdragsfølger

DATA DESIGN SYSTEM



Tilaksbærer Børge Dahle

Teknisk ansvarstegn

Signatur

Gnr.

Bnr.

Måst. 1 : 100

Fasader/snitt

Date: 11.09.2017

Tegner: Stian Sundhagen

Prosjekt: 3118

Tegn.nr.: 503

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.

 DATA DESIGN SYSTEMS

Tillakshaver

Børge Dahle

Tecnologia e performance data.

Signature

Gnr _____ Bnr _____ Mål: 1: 50

Fundament

Dato: 11.09.2017

Tegn: Stim Sandhaugen

Projekt: 3118

Tegn nr. 501

 Tegningen er basert på L.H.L. lov om opplysnings



RENNEBU KOMMUNE

Børge Dahle
Gamle Kongevei 2494

7397 RENNEBU

Melding om delegert vedtak

Deres ref:

Vår ref
2019/1887-2

Saksbehandler
Else Grete Vagnild

Dato
06.11.2019

Ferdigattest fritidsbolig - gnr/bnr 99/23

Tiltakshaver

Børge Dahle
Gamle kongevei 2494
7397 RENNEBU

Ansvarlig søker

Børge Dahle
Gamle Kongevei 2494
7397 RENNEBU

Eiendom/byggested:**Gnr/bnr/festenr:**

Søknad om ferdigattest mottatt:

Type arbeid:

Bygningstype:

Bygningsnummer:

Behandling:

Dato for byggetillatelse:

Gisnadalen, 7397 RENNEBU

99/23/

06.11.2019

Nytt bygg

Fritidsbygning

300645486

Delegert sak 345/2019

27.09.2019

Ferdigattesten er gitt på grunnlag av dokumentasjon som bekrefter at bygningen er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Bygningen, eller deler av den, må ikke brukes til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen. Bruksendring krever søknad og tillatelse.

Aktuelt lovverk:

- Ferdigattest: Plan- og bygningsloven § 21-10
- Bruksendring: Plan- og bygningsloven § 20-1
- Klage: Plan- og bygningsloven § 1-9 og Forvaltningsloven kapittel 6

Postadresse:
Myrveien 1, 7391 Rennebu
Besøksadresse:

Epostadresse:
postmottak@rennebu.kommune.no
Web adresse:
www.rennebu.kommune.no

Telefon:
72 42 81 00

Bankkonto:
4260 70 73915
Organisasjonsnummer:
940 083 672

Med vennlig hilsen
Rennebu kommune

Else Grete Vagnild
Byggesaksbehandler
72 42 81 22
else.vagnild@rennebu.kommune.no

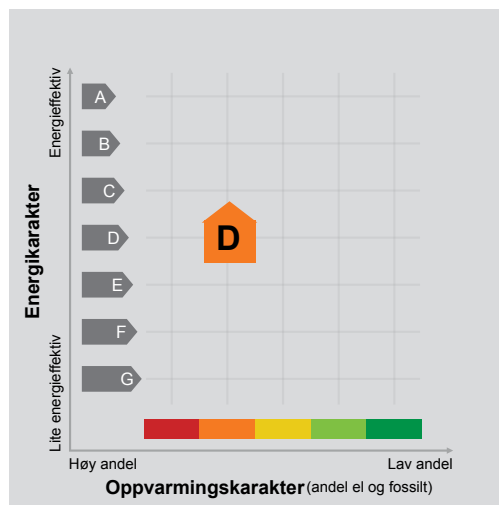
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS Sluppenvegen 18 7037 TRONDHEIM
Bent Ove Hyldmo

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Kongevei 2267
Postnummer	7397
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	23
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300645486
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-141743
Dato	30.06.2025



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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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 2019
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 77
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

5022 - RENNEBU

Gårdsnummer:

99

Bruksnummer:

23

Utskriftsdato / klokkeslett: 02.07.2025 kl. 10:46

Produsert av: Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Grunneiendom							
Bruksnavn:		Tomt B5							
Etableringsdato:		24.11.2017							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 99 / 23		1 025,3 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		070758	FLØNES MAY-BRITT		LARS GUTTORMSENS GATE 60 B 6510 KRISTIANSUND N	3 / 5			
Hjemmelshaver		071277	KIRKNES RONNY		ØVERGATA 43 7670 INDERØY	2 / 5			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	6955722	547429		1 025,3 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato								
Forretningstype	Kommunal saksreferanse								
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2018		Tinglyst		03.01.2018		smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering					Omnummerert til:		5022 - 99/23		_1
					Omnummerert fra:		1635 - 99/23		
02.07.2025 10:46									
Side 2 av 7									

Opprett ny grunneiendom ved fradeling	18.07.2017	Tinglyst	24.11.2017	1635roe	24.11.2017
Oppmålingsforretning	Sak 17/413	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1635 - 99/1	-1 025,3	
		Mottaker	1635 - 99/23	1 025,3	

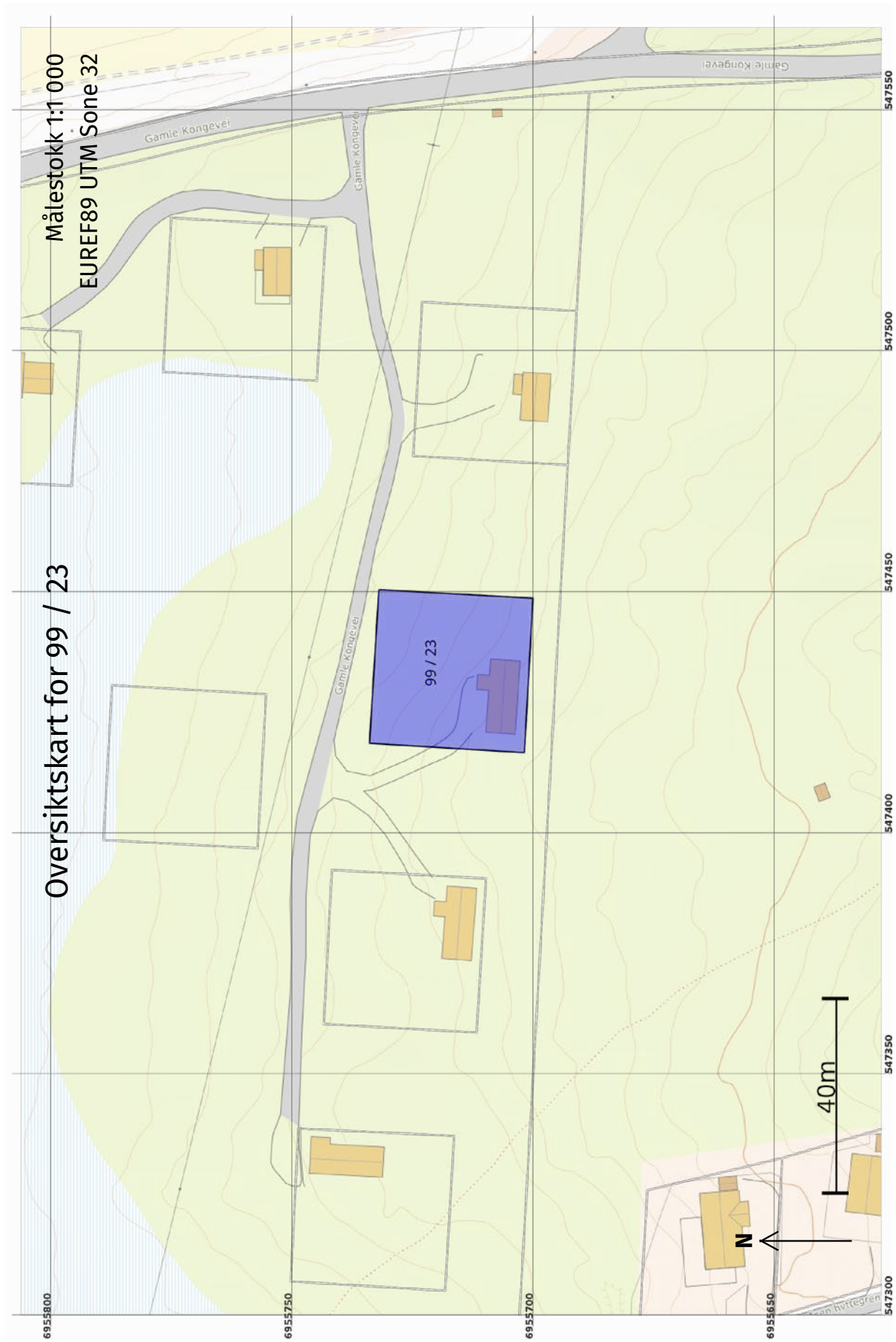
Adresser				Atkomstpunkt
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adresstilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst
	Gamle Kongevei	7044	2267	
			EUREF89 UTM Sone 32	
			6955709	
			547427	
				Grunnkrets
				0106 Gislås
				Stemmekrets:
				1 Rennebu
				Kirkesokn:
				09070603 Berkåk
				Postnr.område:
				7397 RENNEBU
				Tettsted:

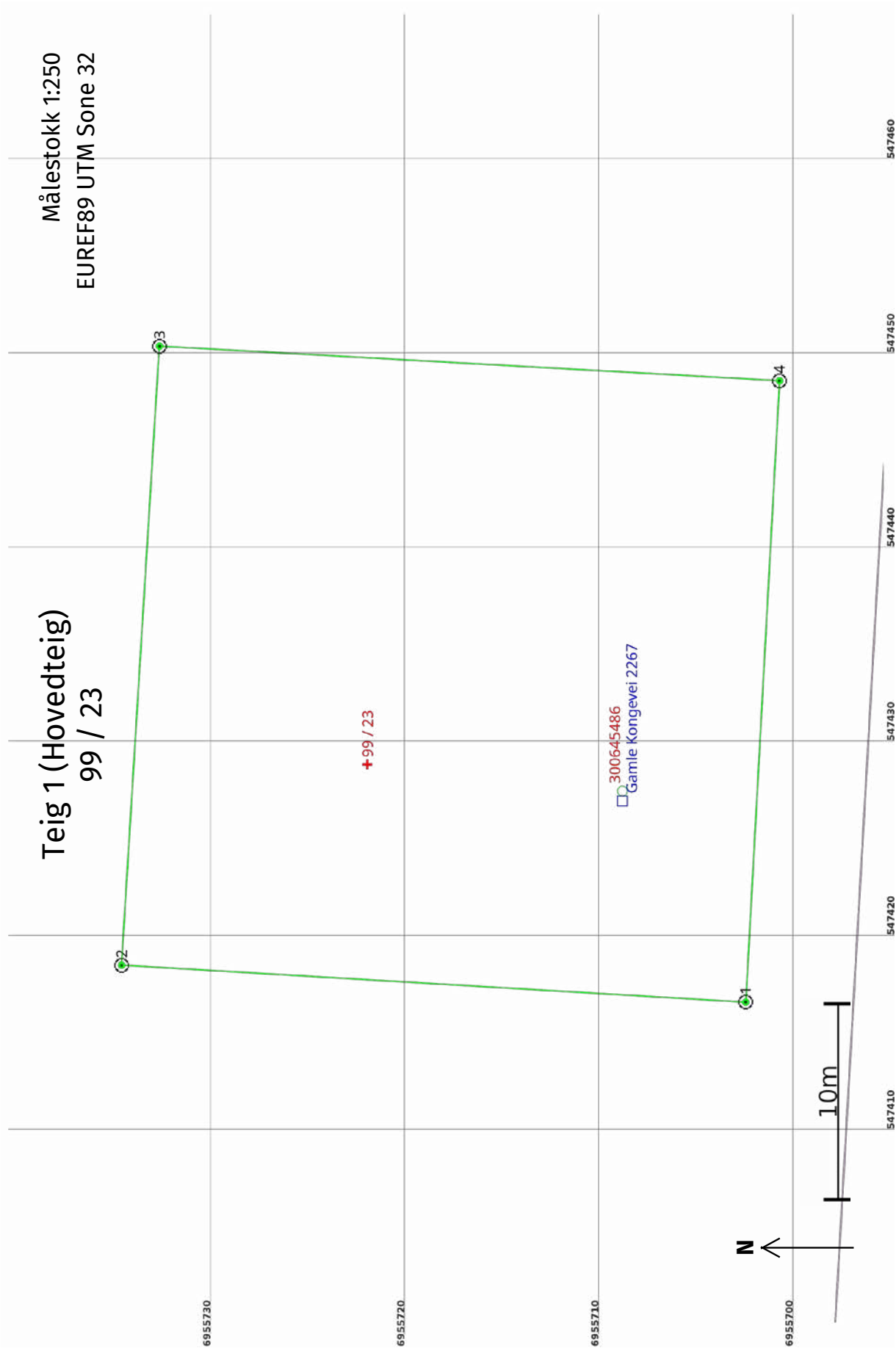
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 645 486	Bebygd areal:	109	Ant. boliger:	0	Datoer:	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammestillingstiltale:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	76	Vannforsyning:		Igangsettingstiltale:	27.09.2017
	Nord: 6955709 Øst: 547427	Bruksareal totalt:	76	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	06.11.2019
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	76	76	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
7044 Gamle Kongevei 2267	H0101	Fritidsbolig	76	4	Kjøkken	1	1	99/23		
Kontaktpersoner										

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	020758	LARSEN UNNI		Gamle Kongevei 2494 7397 RENNEBU





Areal og koordinater

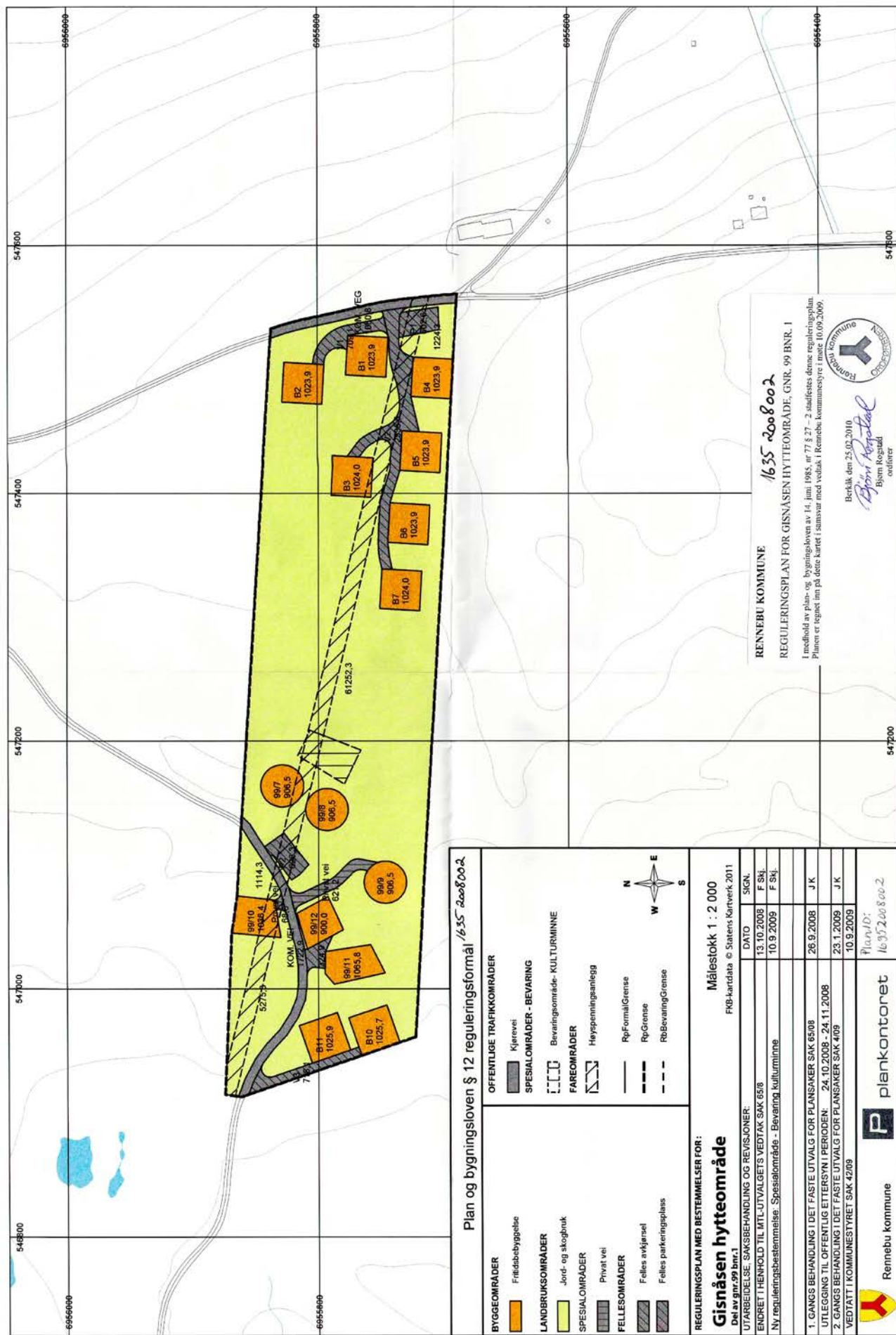
Areal: 1 025,3
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32
Arealmerknad: Nord: 6955722 Øst: 547429

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6955702,65	547416,54	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	6955734,77	547418,44	32,18	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6955732,82	547450,30	31,92	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6955700,91	547448,52	31,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			32,03				





Reguleringsbestemmelser

2008002 Reguleringsplan for Gisnåsen hytteområde, Gnr. 99, Bnr. 1 Gisnåsen i Rennebu kommune
Vedtatt 10.09.2009, Endret 29.01.2021 Del.sak 18/2021

§ 1 Planområde

- 1.1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2500. Innenfor denne reguleringsgrensa er tomtepæler plassert som vist på plankart datert 08.05.2008 med oppretting datert 13.10.2008.
- 1.2 Området foreslås regulert til
 - *Byggeområde*
 - *Landbruksområde*
 - *Spesialområde*
 - *Fareområde*
 - *Fellesområde*

§ 2 Byggeområde

2.1 Fritidsbebyggelse

2.1.1 Området nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg.

2.2 Bebyggelsens plassering

- 2.2.1 Tomteplasseringer er markert i terrenget med innmålte nummererte pæler. Pæl i terrenget skal ligge innenfor hovedhyttas vegger.
- 2.2.2 Bygningene bør plasseres slik at de danner et tun hvor bygningene ligger vinkelrett eller parallelt med hverandre. Situasjonsskart skal vise plassering og avstander for oppstillingsplass og fremtidige bygg. Terrenglinjer før og etter bygging skal vises på fasadetegninger.

2.3 Bebyggelsens utforming

- 2.3.1 Tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m² for hver tomt, inklusive hovedbygning og sekundærbygg.
- 2.3.2 Maksimalt bruksareal for sekundærbygg er 30 m².
- 2.3.3 Loftsetasje/oppstuggu kan tillates på inntil ½ av hovedetasjens bruksareal i noen områder. I områder med lav vegetasjon og i åpne områder tillates ikke loftsetasje.
- 2.3.4 Max mønehøyde for tomtene B1-B7 og eksisterende hytter på planområdet er 4,5 m over topp grunnmur.
- 2.3.5 Loftsetasje/oppstuggu på hovedbygning kan tillates på tomtene B1, B2, B4, B10 og B11.
- 2.3.6 Hovedbygning med loftsetasje skal ha max mønehøyde 6 meter over topp grunnmur på tomtene B1, B2 og B4. For tomtene B10 og B11 er max mønehøyde 5,8 m over topp grunnmur.
- 2.3.7 Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig opprinnelig terreng tillates ikke.
- 2.3.8 Tak skal utføres som saltak med takvinkel 22-35° og tilpasses byggets hovedform.
- 2.3.9 Alle bygninger skal ha så lav grunnmur som mulig, maksimalt 50 cm over gjennomsnittlig opprinnelig terreng. Støpt ringmur anbefales. Ved alternativ

pæleløsning skal alle åpninger mellom pælene tettes med stakitt, steinmur eller lignende fra undergulv og ned til bakken.

2.4 Materialbruk og farger.

- 2.4.1 Alle bygninger må ha en harmonerende form, farge- og materialbruk. Material- og fargebruk skal ha en samhörighet med de naturgitte omgivelser, fortrinnsvis tømmer- eller stav-laft utførelse. Sterke og/eller lyse farger som gir stor kontrastvirkning i landskapet må unngås.
- 2.4.2 Taktekking skal fortrinnsvis utføres med torv. Alternativt kan annet tekkemateriale som tre eller naturstein benyttes, der dette gir ferdig takoverflate en matt og mørk virkning. Hovedbygning og evt. uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

2.5 Terreng og vegetasjon

- 2.5.1 Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Gamle grove furutrær i området skal bevares. Der det er nødvendig, pga. bygging og drift av de anlegg som er vist på planen, skal rydding foretas skånsomt. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at almenhetens ferdsel hindres.
- 2.5.2 Byggearbeider må utføres skånsomt med hensyn til terreng og vegetasjon. Planering av terreng i større utstrekning tillates ikke. Det det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder der de ikke virker skjemmende. Det er ikke tillatt å foreta utgraving av løsmasser slik at det virker skjemmende.

2.6 Bygge og delingstillatelse

- 2.6.1 Byggetillatelse og tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent vann- og avløpsplan som omfatter samtlige tomter. Vann og avløpsplan legges frem til 1. gangs behandling før sluttbehandling av reguleringsplanen.

2.7 Andre tomtebestemmelser

- 2.7.1 Tomtestørrelse skal være ca. 1000 m².
- 2.7.2 Inngjerding av tomter er ikke tillatt. Gjerde mellom bygninger og rundt et begrenset tun kan tillates. Tiltak av denne art er søknadspliktig.
- 2.7.3 På hver enkelt tomt skal det være avsatt område til oppstillingsplass for minst to biler.

§ 3 Landbruksområder

- 3.1 Området kan benyttes til tradisjonell landbruksdrift, der det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon mot øvrig hyttebebyggelse.

§ 4 Spesialområder

4.1 Bevaringsområde kulturminne

Kulturminnene inne bevaringsområdene kan være av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for

inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndigheten (fylkeskommunen).

§ 5 Fareområder

5.1 Høgspenningsanlegg

Innenfor et område av 6 meter fra alle sider av transformator og til hver side for høgspenledning er det generelt byggeforbud.

§ 6 Fellesområder

- 6.1 Nye hyttetomter på planområdet er planlagt med nye samleveier og egne adkomstveier. Nye samleveier V1 og V2 med felles avkjørsel fra Gamle Kongeveg benyttes som adkomst fram til tomtene B1-B7 på planområdets østre del. Ny samlevei V3 med avkjørsel fra Gissnadalssvegen benyttes som felles adkomst til tomtene B10-11. Rettigheter til bruk av eksisterende veier og avkjørslar må sikres ved privatrettslige avtaler.
- 6.2 Bredder på adkomstvei skal ikke overskrive 4,0 meter inklusive skulder. Veien må tilfredsstille kravene for adkomst med slamtømmebil. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veier eller parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.
- 6.3 Det skal opprettes felles vinterparkeringsplass P1 ved Gamle Kongeveg med plass til minimum en bil pr tomt for tomtene B1-B7. Eksisterende felles parkeringsplass P2 ved Gissnadalssvegen opprustes til nødvendig kapasitet for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter på planområdets vestre del. Dette gjelder gnr./bnr. 99/7, 99/8, 99/9, 99/10, 99/11 og 99/12 samt nye tomter B10 og B11.
- 6.4 På planområder kan det i tilknytning til felles drikkevannsanlegg/borehull oppføres et pumpehus/servicebygg. Denne bygningen skal i tillegg til vannforsyningsanlegget inneholde teknisk sentral for strømforsyning og telefon- evt. bredbåndtilknytning samt mulighet for felles parabolanlegg. Disse anleggene skal ha den nødvendige kapasitet i forhold til det omsøkte antall tomter. Servicebygget skal oppføres i en etasje med grunnflate inntil 15 m², og for øvrig tilpasses terrenget og omkringliggende fritidsbebyggelse.

§ 7 Fellesbestemmelser

- 7.1 Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke ødelegges eller fjernes. Der det er nødvendig, pga. bygging og drift av de anlegg som er vist på planen skal rydding foretas skånsomt.
- 7.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Rennebu kommune innenfor rammene av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven.

Vedtekter for Kloppmyra veilag

Vedtatt på stiftelsesmøte 26.2.2023.

§ 1. VEILAGET

Kloppmyra veilag, heretter kalt veilaget, omfatter hele veinettet innenfor Kloppmyra hyttefelt i Rennebu kommune, med avkjøring fra Gamle Kongevei (til høyre i bildet).

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp.



§ 2. VEILAGETS OPPGAVER

Veilagets skal stå for den daglige driften av veien som er omfattet av veilaget, slik at denne er i forsvarlig og brukelig stand.

Veilaget skal blant annet sørge for tilstrekkelig vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien.

Veilaget skal også kreve inn kontingent og eventuelle avgifter til dekning av veilagets utgifter.

§ 3. MEDLEMSKAP

Alle som har veirett til veien, eller som på annet grunnlag bruker veien som adkomst til sin eiendom, skal være medlemmer av veilaget.

Hver boenhet/husstand utgjør ett medlem.

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Ved utmelding av veilaget mister man også retten til å bruke veien.

Blir en eiendom delt, og den fradelte eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien, har eierne av den fradelte eiendommen rett og plikt til å være med i veilaget.

§ 4. ÅRSMØTE

§ 4.1 Avholdelse av årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. juni hvert år.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for mer enn 1/3 av medlemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Reglene om ordinært årsmøte gjelder tilsvarende så langt de passer.

Styret varsler medlemmene om tidspunkt for årsmøtet, og fastsetter en frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret kaller deretter inn til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medlemmer. Sakslisten og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen. Innkalling kan sendes per e-post.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøtet, kan hvert enkelt medlem kreve at årsmøtet avholdes, og sørge for varsel og innkalling i tråd med reglene her.

Årsmøtet kan ikke fatte vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medlemmene er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det likevel fattes vedtak.

Bare medlemmer i veilaget har rett til å delta på årsmøtet. Medlemmer kan la seg representere av andre med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medlem kan møte sammen med en fullmektig.

§ 4.2 Digitalt årsmøte

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring, og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Årsmøtet kan kun gjennomføres digitalt dersom dette ikke medfører vesentlig ulempe for ett eller flere av medlemmene.

§ 4.3 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet.

Årsmøtet skal:

- Velge protokollfører
- Godkjenne innkallingen, fullmakter og saksliste
- Velge én person som sammen med møteleder og protokollfører skal underskrivemøteprotokollen
- Behandle styrets årsmelding og regnskap siden forrige årsmøte
- Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett

- Fastsette kontingentens størrelse
- Behandle saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder, protokollfører og ett medlem som er valgt av årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange medlemmer som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde de vedtak som fattes av årsmøtet.

§ 4.4 Avstemningsregler

Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Blanke stemmer regnes for ikke avgitt.

Medlemmene i veilaget har én stemme hver, med mindre annet framgår av vedtektene. Stemmeligket avgjøres ved loddrekning.

§ 4.5 Mindretallsvern

Vedtak i årsmøtet eller av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre en urimelig kostnad for noen medlemmer.

§ 5. STYRE

Styret består av én person, som er styreleder i veilaget. Styrelederen skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styrelederen må være medlem i veilaget.

Styrelederen velges for tre år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Styrelederen skal blant annet:

- Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien.
- Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndrivning av skyldig beløp.
- Innkalle til og lede årsmøtet, legge fram årsmelding og regnskap fra forrige årsmøte og tiltaksplan med budsjett
- Gi nødvendig informasjon til medlemmene i veilaget

Styrelederen har rett til å representere medlemmene og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder veilaget. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår driften av veien.

Styrelederen kan fjernes med alminnelig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet.

§ 6. BRUK AV VEIEN

Bruk av veien må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre brukere av veien.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta vanlige og rimelige ordensregler for bruk av veien. Slike ordensregler kan også endres med alminnelig flertall.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Det kan ikke parkeres på veiområdet, kun på tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller liknende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

Medlemmer og andre som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

§ 7 VEDLIKEHOLD

Veilaget er ansvarlig for vedlikehold av hele veien. Vedlikeholdet skal utføres slik at veien til enhver tid er i godt kjørbart stand, og slik at den er skikket til snøbrøyting. Veigrøfter og stikkrenner skal holdes i orden.

Styret kan utarbeide en tiltaksplan for vedlikehold og utbedring av veien. Slik tiltaksplan skal godkjennes av årsmøtet med alminnelig flertall.

Medlemmene er pliktig å delta på dugnader som styret innkaller til. Slik innkalling må være sendt til medlemmene senest to uker før dugnaden skal skje.

§ 8. ØKONOMI

§ 8.1 Kontingent

Hvert medlem er pliktig til å betale kontingent til veilaget hvert år. Styret krever inn kontingenten senest innen 1. juni.

Kontingents størrelse fastsettes på årsmøtet.

Kontingents størrelse fastsettes på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning av veiene, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer eller administrasjon av veilaget.

§ 8.2 Andre kostnader

Kostnader til vedlikehold, utbedringer og vinterdrift av veien, som ikke dekkes av innbetalt kontingent, skal fordeles likt mellom medlemmene.

Årsmøtet kan vedta at det skal innbetales et forskudd til dekning av vedlikehold kommende år. Årsmøtet kan også vedta at det skal innbetales til et vedlikeholdsfond for fremtidig vedlikehold av veien.

For større tiltak, som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medlemmer blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Blir medlemmene ikke enige om hvordan kostnadene til vedlikehold eller utbedring skal fordeles, kan hver av medlemmene kreve disse spørsmålene avgjort av jordskifteretten, jf. veglova § 54 tredje ledd.

§ 8.3 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Regnskapsåret følger kalenderåret.

§ 9. FORHOLDET TIL VEGLOVA

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, reguleres veilaget av bestemmelsene i Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova) kapittel 7.

Årsmøte, veilaget 7.juni

Til stede

Fysisk: Pål, Lisbeth, Morten

Teams: Liv, Jan Ole, May-Britt

- Godkjenning av innkalling
 - Godkjent
- Referent
 - Morten
- Regnskap 2024
 - Beholdninga er det det samme som driftsresultatet. 6107,-
 - Regnskapet godkjent
- Budsjett og planer 2025
 - Pål snakker med Frode Havdal vedr. strøing og hvilken praksis.
 - Skraping av vei blir ikke gjennomført i år.
 - Vi sparer opp penger for grusing og skraping for fremtiden. Estimert 2027-2028.
 - Kontingent for 2025 økes til 1500,-
- Formell avtale med brøyter
 - Vi ønsker en formell og enkel avtale med brøyter (Frode Havdal)
- Felles dokumentarkiv
 - Pål oppretter et felles dokumentarkiv. Informasjon om dette kommer.

Langklopp 7.juni

Nabolagsprofil

Gamle Kongevei 2267

Høyde over havet

620 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 46 min	🚗
🚆 Berkåk stasjon	16 min	🚗
Linje F6, R70	18.5 km	
🚆 Oppdal stasjon	19 min	🚗
Linje F6, R70	21.9 km	
🚆 Stølsvangsveien	3 min	🚗
Linje 480	4.3 km	
🚆 Åshuset	4 min	🚗
Linje 480	4.9 km	

Avstand til byer

Orkanger	1 t 15 min	🚗
Trondheim	1 t 26 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal East Supercharger	8 min	🚗
🚗 Oppdalsporten Fagerhaug	8 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

Oppdal Golfklubb	17 min	🚗
Gondolen	18 min	🚗
Oppdal Bowling	19 min	🚗
Oppdal Kulturhus	20 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	24 min	🚗

Sport

⚽ Fagerhaug i.p. - fotballbane	8 min	🚗
Fotball	10.2 km	
⚽ Innset skole	9 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill	11.1 km	
🏊 Oppdal Treningssenter	21 min	🚗

Dagligvare

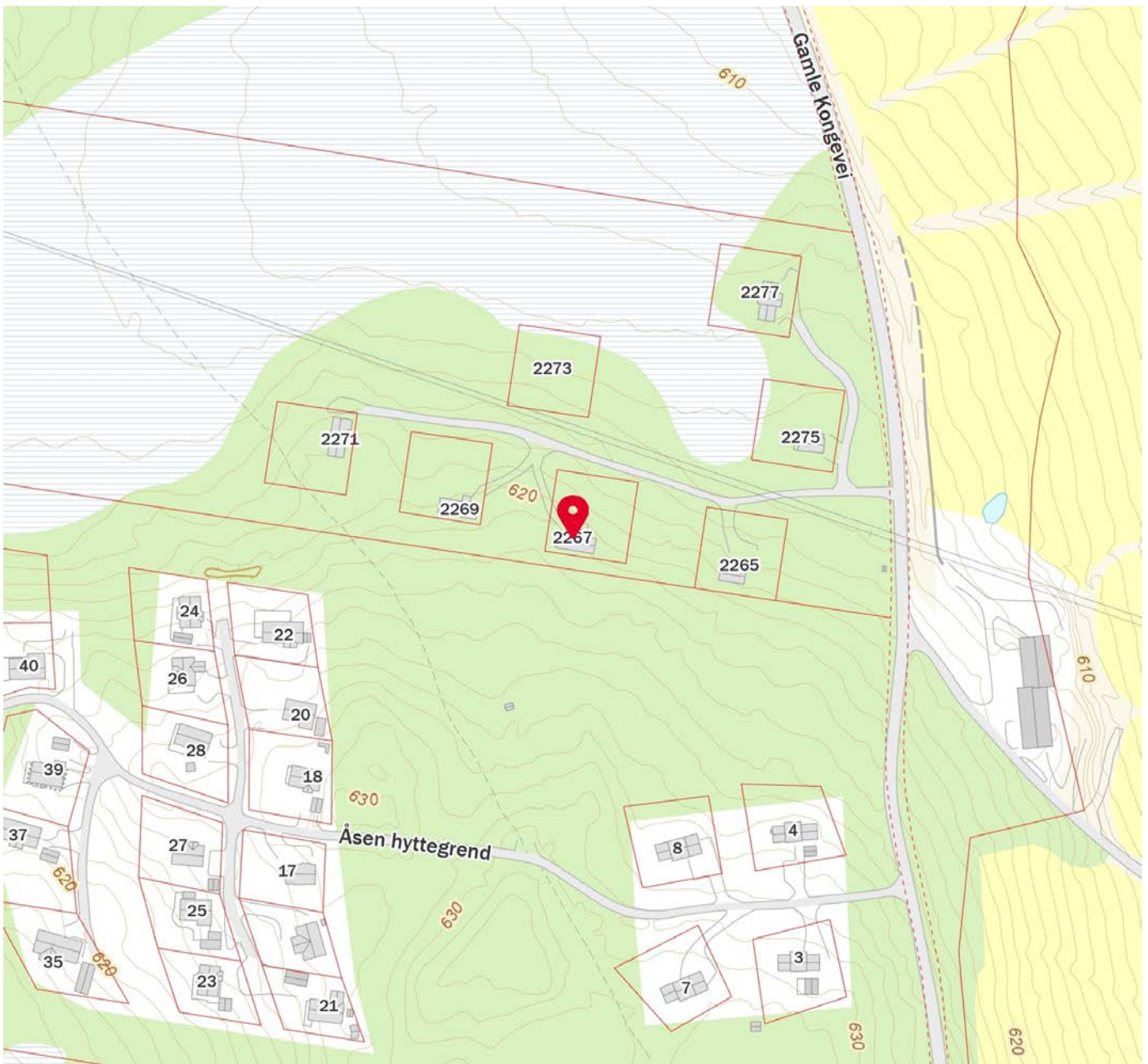
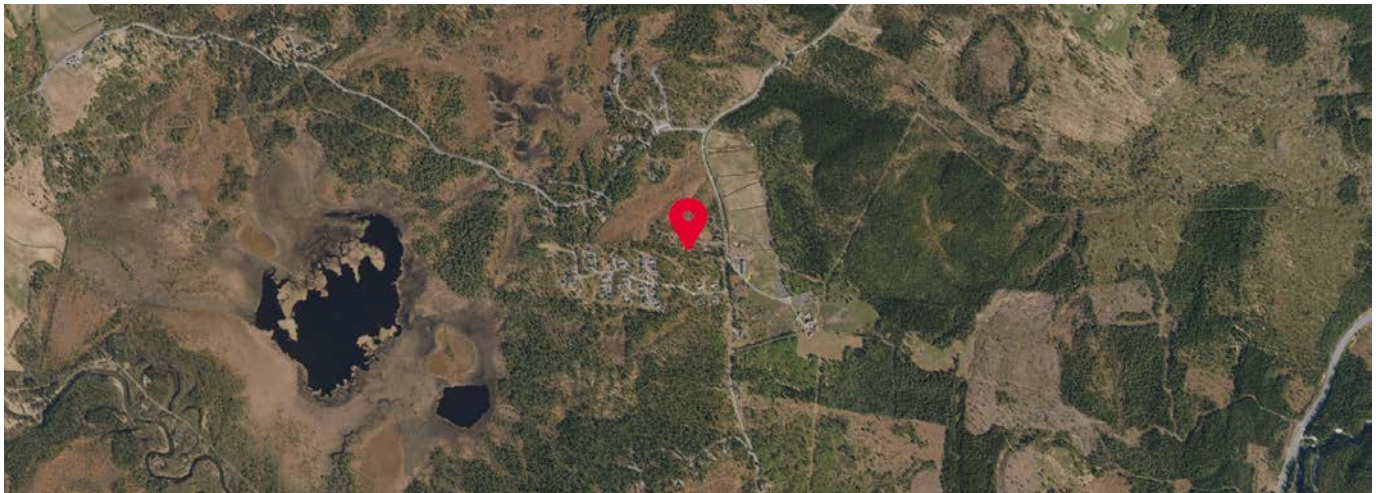
Rema 1000 Berkåk	15 min	🚗
PostNord	18.3 km	
Coop Extra Berkåk	16 min	🚗
Post i butikk, PostNord	18.4 km	

Varer/Tjenester

📦 Torgsenteret / Domus Oppdal	20 min	🚗
🏪 Vitusapotek Oppdal	20 min	🚗



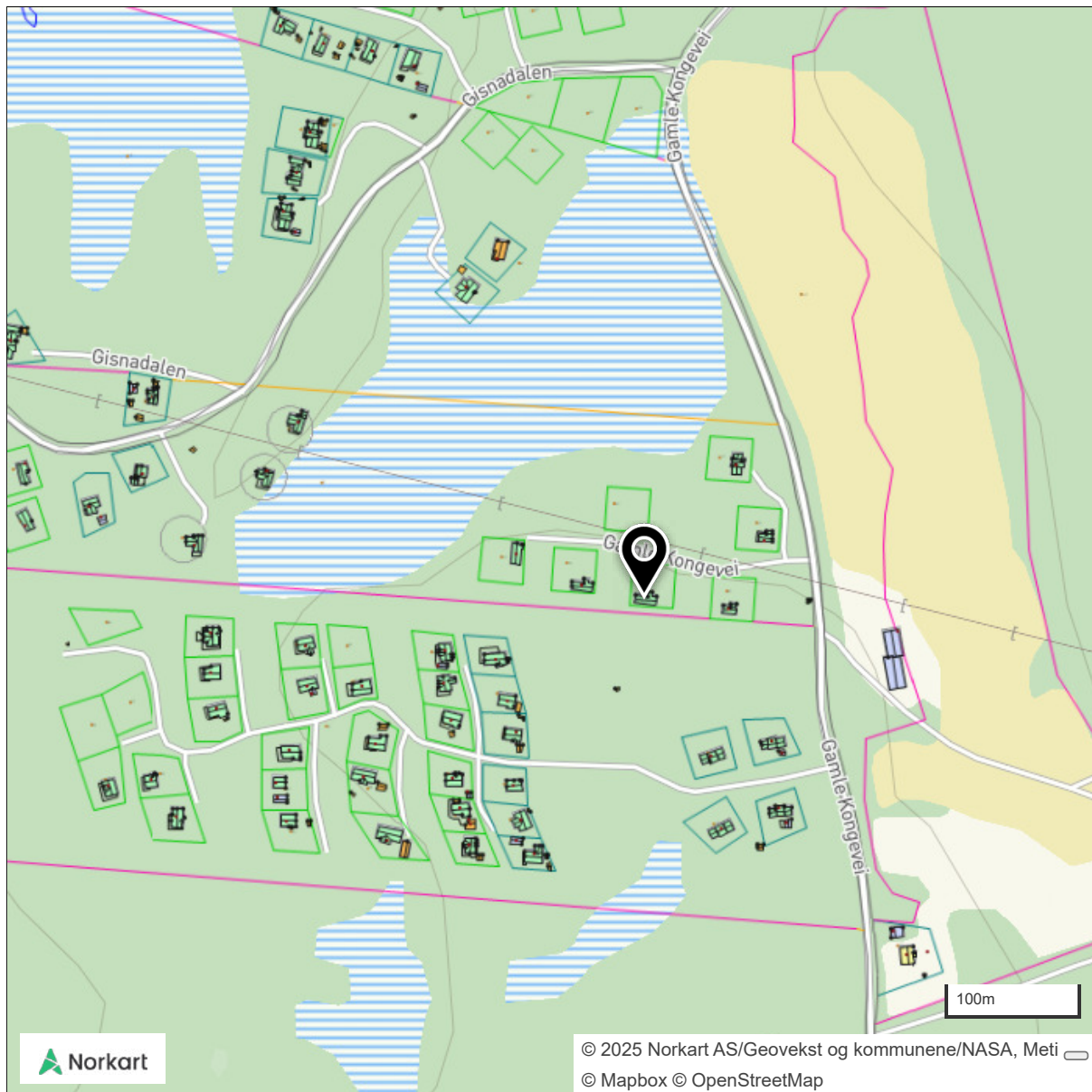
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Gamle Kongevei 2267



Gamle Kongevei 2267



Gamle Kongevei 2267





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +

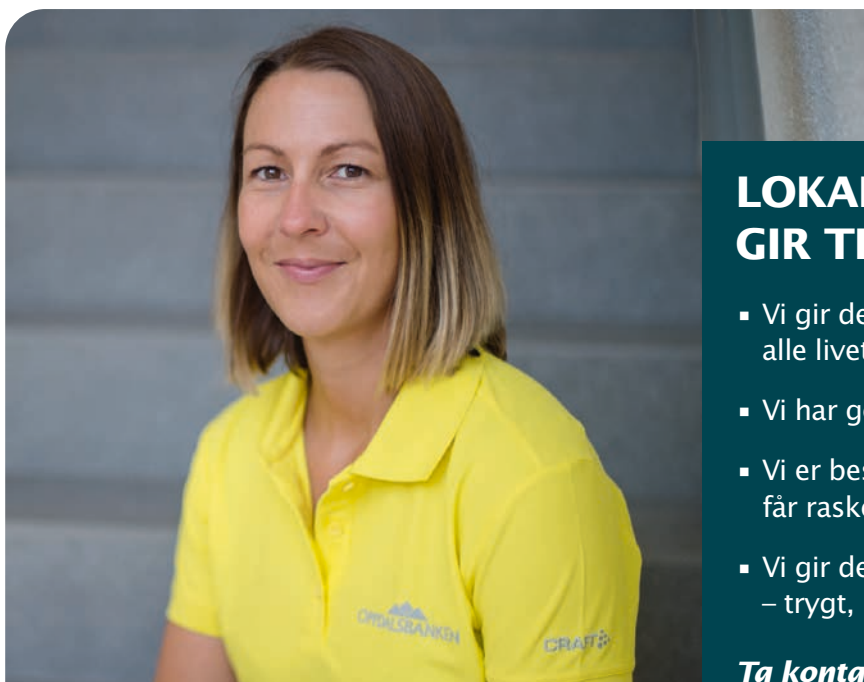


SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

Vi er lokalbanken som tilbyr det som betyr mest i lengden – personlig kundeservice og rådgivning.

Jeg ønsker å samarbeide med deg for å analysere dine behov for å kunne gi deg/dere de beste løsningene enten det gjelder lån, sparing, forsikring eller pensjon.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i eika.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Kongevei 2267
7397 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Telefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre