



aktiv.

Svarthamran 39, 7393 RENNEBU

**Oppgradert hytte på Nerskogen |
Tre soverom | Fantastiske
turmuligheter**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Total ink omk.: Kr 1 600 000,-
Selger: Steffen Fagerbekk
Marte Størseth Berdal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 56/67 kvm
Tomtstr.: 1480 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1703250032

Oppgradert hytte på Nerskogen | Tre soverom | Fantastiske turmuligheter

Hytta ligger i Svarthamran hyttefelt på Nerskogen i Rennebu kommune. Området er attraktivt med tanke på tilgjengeligheten til flott turterreng og snøsikre vintre.

På Nerskogen finner en også alpinanlegg og nærbutikk. Eiendommen ligger fint til i åsen vest for hovedveien noen kilometer nord for Granasjøen. Her er det meget gode solforhold, samt maskinpreparerte skiløyper like ved.

Det er helårsvei fram til eiendommen samt strøm og vann. Eiendommen har lave driftsutgifter.

Selve hytta inneholder vindfang, bod, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom. i tillegg til dette er det boder og et frittstående uthus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	39
Tilstandsrapport	44
Plantegninger	72
Energiattest	74
Kommuneplankart med bestemmelser	80
Nabolagsprofil og kart	90
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 67 m²

TBA: 37 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Frittstående Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1480 m²

Tomtebeskrivelse

Det foreligger ikke målebrev/matrikkelbrev på eiendommen.

Det foreligger skylddeling datert 29. august 1974. I denne er arealet er oppgitt å være ca. 1,5 da.

I skylddelingen ligger også et tegnet kart der tomten er 40x37 meter.

I kommunens WebMatrikkel/matrikkelrapport er arealet er oppgitt å være 906,4 kvm, beskrives eiendommen med "ukjent grenseforløp" og fiktive grenser. Opplyst arealet på 1.480 kvm må altså forstås som omtrentlig.

Eiendommen er en flat naturtomt med lyng, bar- og løvtrær. Det er en hellegang så går på nordsiden av hytta. Innkjøring og parkering er gruset. Terrenget rundt består av tynn furuskog.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 600 meter over havet. Beliggenheten gir flotte muligheter for friluftsliv.

Det er et rikt dyre- og fugleliv i området, og om du vil plukke sopp eller multer, så er hytta et utmerket utgangspunkt. Tyttebær og blåbær vokser faktisk på egen eiendom. Hytta ligger i jakt- og turterreng, og om du vil på fjelltur, så er både Ondusfjellet og Svarthetta innenfor rekkevidde. Det er også flere merkede turstier innover Trollheimen. Om du vil gå på langrennsski, så har hytta en optimal plassering. Det er kun 150-200 meter bort til preparert skiløype, og her kan du gå milevis i nydelige spor. Du kan sørover mot Nerskogen og inn i Oppdal, nordvestover mot Jøldalen, eller østover mot Furusjøen og Hestvatnet.

Avstander:

- Granasjøen (med badeplass og båtmuligheter): Ca. 4 km.
- Nærbutikk med søndagsåpent (Nerskogen Landhandel): ca. 12 km.
- Alpinanlegg Nerskogen: ca. 13 km.
- Jøldalshytta (parkering): ca. 20 km.
- Oppdal: ca. 39 km.

Adkomst

Kjør i retning Grindal fra krysset ved demningen nord for Granasjøen. Etter ca. 3,5 km får du en stor parkeringsplass med et postkassestativ på høyre side. Her tar du veien opp til venstre. Dette er det en bom.

Hold til høyre i veiskillet etter ca. 140 meter, og du får eiendommen på venstre side etter ytterligere ca. 250 meter.

Om du kommer nordfra (Riksveg 700 fra Orkdal/Meldal), tar du av til høyre i Grindal og kjører opp mot Nerskogen. Du får da avkjøringen til hyttefeltet på høyre side 9,4 km etter Grindalskrysset.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Midt Norsk Takst AS v/Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er tegnet og oppført av Storås Sag og Høvleri.

Fundamentering: Hytta har en åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblaglass med sprosser.

Tak: Taket er et saltak tekket med shingel.

Uthuset er oppført på punktfundamenter, oppsatt i treverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med shingel.

For mer informasjon om byggemåte, se vedlagte tilstandsrapport.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

Det er ikke etablert sluk og ikke vanntett gulv eller vanntett i overgangen gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking

- Nedløp og beslag

- Veggkonstruksjon

- Vinduer

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Utvendige trapper

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Innhold

Hytta ligger i Svarthamran hyttefelt på Nerskogen i Rennebu kommune. Området er attraktivt med tanke på tilgjengeligheten til flott turterreng og snøsikre vintre.

På Nerskogen finner en også alpinanlegg og nærbutikk. Eiendommen ligger fint til i åsen vest for hovedveien noen kilometer nord for Granasjøen. Her er det meget gode solforhold, samt maskinpreparerte skiløyper like ved.

Det er helårsvei fram til eiendommen samt strøm og vann. Eiendommen har lave driftsutgifter.

Innhold hytte:

- Vindfang, bod, toalettrom, gang, bad, stue, kjøkken og tre soverom.

Innhold for øvrig:

- Stor veranda.
- Utvendig bod.
- Frittstående uthus.

Standard

Hytte:

- Vindfang: Beiset panel i himling og panel på vegger. Tregulv.
 - Bod: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Sikringsskap.
 - Toalettrom: Panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. Panelovn og separat toalett.
 - Gang: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
 - Bad: Panel i himling og våtromsplater på vegger. Laminat på gulv. Varme gulv.
- Baderomsinnredning med heldekkende servant, underskap speil og lys.

Varmtvannsbereder. Panelovn. Dusjkabinett. Elektrisk stoppekran og manuell stoppekran. Isoterm/varmekabel i inntaksrør for vann. Mekanisk avtrekksvifte.

- Stue: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Utgang til veranda. Peisovn. Opplegg for TV. Varmepumpe.
- Kjøkken: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Nedfelt oppvaskkum og induksjonstopp. Integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk avtrekksvifte. Det er montert vannstoppsystem
- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 2: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Ventil.

Frittstående uthus: Enkel, uisolert med lagringsplass/bod.

Utvendig bod: Beiset panel i himling, tregulv. Rommet er uisolert, men har innlagt strøm. Inngang fra veranda.

Øvrige opplysninger vedrørende standard og utstyr:

- TV-signaler hentes i dag ved hjelp av parabolantenne (Allente).
- Ved internett så benytter dagens eier deling fra telefon.
- Brannvarsling ved hjelp av enkeltmeldere.
- Det er markise utenfor kjøkkenvindu mot sør.

Mer informasjon om eiendommens standard finner du i vedlagte egenerklæring fra selger, samt i tilstandsrapport.

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.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger har oppgitt å være kjent med følgende oppgraderinger (noen av disse er fra perioden før eier kjøpte/ overtok hytta i 2021)

2015 Modernisering Montert dusjkabinett og satt in ny bereder.

2017/18 Modernisering Bygget terrasse. Montert terrassedør. Hytta ble rettet opp, det ble gruset og støpt nye fundament/pilarer, samt lagt inn nye H-bjelker. Det var byggmester Olav Ytterhus.

2021 Modernisering Ny kjøkkeninnredning. Montert stålrør i pipe og ny vedovn. Montert avtrekksvifte. Nye laminatgulv og beising av innvendige overflater. Montering av varmepumpe. Installasjon av stikk på kjøkken. Noen nye kurser.

2024 Modernisering Beiset utvendig panel.

2025 Modernisering Skiftet en takrenne.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Diverse

Eiendommens bruksnavn er "Hannebu"

Det har ikke vært mulig å oppdrive bygningstegninger i kommunens arkiv. Det foreligger noen tegninger som ble fremlagt av tidligere eier (dårlig kopi av tegninger som eier hadde).

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varmepumpe, panelovner og varmekabler) samt vedfyring (peisovn i stua).

Hytta har elementpipe og vedovn. Selger har opplyst at det ble montert stålrør i pipeløp i 2021 samt montert ny vedovn samme år.

Siste feiing og tilsyn er gjennomført 17.07.2024. Det ble da anmerket manglende takstige, men selger har opplyst at dette er utbedret etter den tid.

Info strømforbruk

Selger har oppgitt et årlig strømforbruk på ca. 4200 Kwh*

*Kostnaden vil variere ut i fra bruk og leverandør.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 600 000

Kommunale avgifter

Kr 4 000

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt og et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon driftes og faktureres av Remidt AS og er en del av totalbeløpet ovenfor.

Formuesverdi primær

Kr 216 218

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr. 4 000,-
- Forsikring ca. kr. 4 000,-
- Strøm: ca. kr. 5 000,-
- Velforeningsavgift (brøyting): ca. kr. 7 000,-

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

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 12, bruksnummer 28 i Rennebu kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Rennebu Kommune opplyser følgende: Bygninger som er lovlig oppført før 1998 er lovlig å benytte uten ferdigattest. Eventuelle ulovlige byggetiltak på eiendommen vil ikke være automatisk godkjente. Dersom det er oppført/gort søknadspliktige bygninger/arbeider på eiendommen, er det tegningene som lå til grunn for byggetiltaket som gjelder. Det er byggets eier som er ansvarlig for at bygninger er utført i tråd med eventuelle tillatelser.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger - Det foreligger ikke tegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Veiene i hyttefeltet er privat. Veien inn til hyttefeltet er i utgangspunktet stengt med bom. Kostnader til drift, brøyting og vedlikehold av felles vei deles mellom hytteeierne i feltet, og inngår i årskontingent til hytteforeningen som for tiden er kr 7 000,- pr. år.

Vann: Vannet hentes fra en kilde et godt stykke opp i fjellet, og er felles med Bløtslettet. Felles tappepunkt ligger ca. 180 meter sørvest for hytta, og herfra har dagens eier etablert varmekabel i egen ledning. Varmekabelen er ikke tilkoblet strøm pr i dag. To nabohytter samt nærliggende fellesster har forgreining fra samme

vannledning. Stengekran/avtappingssystem er etablert på badet, og det er egen varmekabel der også. Det foreligger ikke utslippstillatelse for gråvann og nærmere undersøkelser må påregnes. Kostnader til drift og vedlikehold av felles vannforsyning deles mellom hytteeierne i feltet, og inngår også i årskontingenten til hytteforeningen.

Avløp: Det er et Separett klosett på toalettrommet. Dette kan benyttes til strøkompostering, men dagens eier har benyttet søppelsekker.

Ved tilkobling av vann til en eiendom, så skal det søkes utslippstillatelse hos kommunen og etableres et avløpsanlegg. Dagens eier har ikke søkt om dette, og slik sett er avløpet fra dusj og servant på badet ikke i henhold til gjeldende regelverk. Det er ikke krav eller behov for avløp eller søknad vedrørende toalettet, som er et separett/muldo, men det skal i utgangspunktet etableres et gråvannsanlegg med infiltrasjonsgrøft på eiendommen. Kjøper må påregne at dette må gjøres for egen regning. Dagens avløp fra dusj og servant på badet går via en isolert slange under hytta, og over i en stensatt grøft med drenerør på egen eiendom nord for hytta (mot veien).

Regulerings- og arealplaner

Bygningen har status som fritidsbolig. Kommuneplanens arealdel 2014, planid 16352014001, er gjeldende. Eiendommen ligger i område avsatt til Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Bestemmelser og retningslinjer (utdrag fra kommuneplanen) er lagt ved i salgsoppgaven. I forslag til ny kommuneplan er området foreslått endret til område for Spredt fritidsbebyggelse. Ny plan er under arbeid, og det kan fortsatt forekomme endringer i planforslaget.

Legalpant

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

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. 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.

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 kjøpers beskrivelse

1 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 600 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 615 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 618 700 (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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 2,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Ansvarlig megler

Bjarne Brattbakk
Eiendomsmegler MNEF
bjarne.brattbakk@aktiv.no
Tlf: 468 19 300

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

13.06.2025



Fasade



Fasade



Fasade



Oversiktsbilde







Vindfang



Gang og soverom



Stue



Kjøkken



Spisestue og kjøkken



Spisestue/stue



Spisestue



Kjøkken og spisestue



Kjøkken



Kjøkken



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Vindfang og gang



Bad



Bad



Toalett



Vindfang og toalett



Terrasse/utsikt



Terrasse



Terrasse/utsikt





Bod



Frittstående bod



Frittstående bod

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250032	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marte Størseth Berdal	Steffen Fagerbekk

Gateadresse	
Svarthamran 39	

Poststed	Postnr
RENNEBU	7393

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703250032

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert dusjkabinett og varmtvannstank ca 2015-2016 av forrige eier.
Arbeid utført av	Firma fra Berkåk i følge forrige eiers egenerklæringsskjema.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Forrige eier etablerte vann og (ikke godkjent) avløp.(gråvann). Det er fullt mulig å grave ned tank og koble seg på dette. Toalett er av type separett.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnissig, 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

Beskrivelse	Hytta ble rettet opp/nye fundamenter av forrige eier 2017/2018 utført av Byggmester Olav Ytterhus
-------------	---

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 skjevgkre 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	Montering varmepumpe og div. stikk etc. ifm. kjøkken og oppussing.
Arbeid utført av	Sokna Elektro AS

Filer

[Fagerbakk Nerskogen Samsvarserklæring.pdf](#)

[Fagerbakk Nerskogen Sluttkontroll.pdf](#)

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Veranda og nye fundamenter.

Arbeid utført av

Byggmester Olav Ytterhus

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: 1703250032

Tilleggskommentar

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: 1703250032

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Berdal	2df61a13caf839f0fa962b2 5d135fae2f97d8f47	04.06.2025 18:46:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Fagerbekk	75de258acebb261e35d33 995db4eb328a1769333	16.05.2025 18:08:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250032

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Svarthamran 39, 7393 RENNEBU

 RENNEBU kommune

 gnr. 12, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 30.05.2025

Rapportdato: 10.06.2025

Oppdragsnr.: 11741-1572

Referansenummer: RA1973

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet.

Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand. Det bemerkes at badet ikke har vanntett gulv eller etablert sluk samt vinduer fra byggeår. Taktekingen bør med tanke på alder også skiftes. Det mangler utslippstillatelse for gråvann og nærmere undersøkelser må påregnes. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det er ukjent alder på taktekingen men eier mener den kan være fra ca 2000. Nedløp og beslag er i metall. Ukjent alder på nedløp og beslag, men en takrenne er utskiftet i 2024. Ellers også noen utskiftninger i forbindelse med bygging av terrasse i 2018. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som er beiset med 2 strøk i 2024. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlig mønedrager. Det er etablert luftespalter ved raft, noe som tyder på at luftingen av konstruksjonen er ivarettatt. Det registreres noen mindre ujevnheter i taksidene, men vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår på befaringsdagen. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder og malt terrassedør med 2-lags glass datert 2018. Dørene fremstår med normal funksjon. Det er etablert terrasse i forbindelse med hovedinngang samt mot øst og sør. Terrassen er oppført i tre over punktundamenter i støpt betong. Det er etablert en tretrapp opp til terrasse ved hovedinngangen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det opplyses at oppgradering av gulvoverflater og overflatebehandling av vegger og tak er utført i 2021. Innvendige overflater fremstår generelt i god stand. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Det opplyses at det ble montert stålrør i pipeløp i 2021 samt montert ny vedovn samme år. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 17.07.2024. Det ble da anmerket manglende takstige, men dette er utbedret etter den tid. Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Det bemerkes vindt dørbblad i dør fra vindfang og inn i den største gangen. Ut over dette fremstår dørene med normal funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det opplyses at badet ble etablert i ca 2000. Rommet har elektrisk gulvvarme type alloc. Det er ikke etablert sluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Dusjkabinett er nytt i 2025. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Innredningen fremstår i god stand. Det anbefales etablering av overflater som er lett å rengjøre på vegger over benkeplate. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger og i tak. Det er etablert Separett toalett hvor det tørre havner i sekk som må tømmes. Vått går til avløp. Toalettet er luftet over tak. Ukjent alder på toalettssystemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det opplyses at alle vannrør er utskiftet i perioden 2021-2025. Vannrør fra bereder er utskiftet i 2025 etter flytting av berederen. Elektrisk stoppekran og manuell stoppekran er etablert på badet. Ved bruk av den manuelle stoppekranen tømmes anlegget for vann. Det er etablert varmekabel i vannrør til noen meter ned i bakken. Ellers opplyses det at det er en varmekabel som går ved vannledningen over myra mot sætra. Denne er ikke tilkoblet pr. i dag. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Det er avløpsrør av plast. Det er kun gråvannsavløp. Eier opplyser at alle avløpsrør er utskiftet i perioden 2021-2025. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen fremstår med normal funksjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og opplyses å være montert i 2015/16 av forrige eier. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod. Det opplyses at det elektriske anlegget er etablert i ca 1998. Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er kun naturlig drenering ved hytta. Det opplyses at det ikke har vært problemer med overflatevann og det vurderes å ikke være behov for tiltak. Hytta har åpen fundamentering med fundamenter i betong. Det opplyses at det i 2017/18 er lagt inn H bjelker under deler av hytta. (Ikke under nordvestlige delen) Det er også foretatt oppjekking/justering av nordvestdelen i 2025. Tomten er en naturtomt og har gruset oppkjørsel. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område. Utenvidge vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er kun avløp for gråvann som går til steinsatt grøft. Det foreligger ikke utslippstillatelse. Det er vann fra oppkomme felles med hyttenaboer og nærliggende fellessæter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

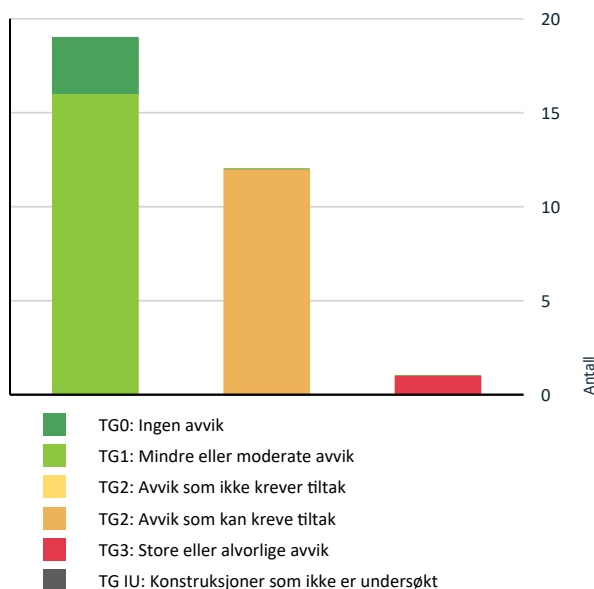
Det foreligger ikke tegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

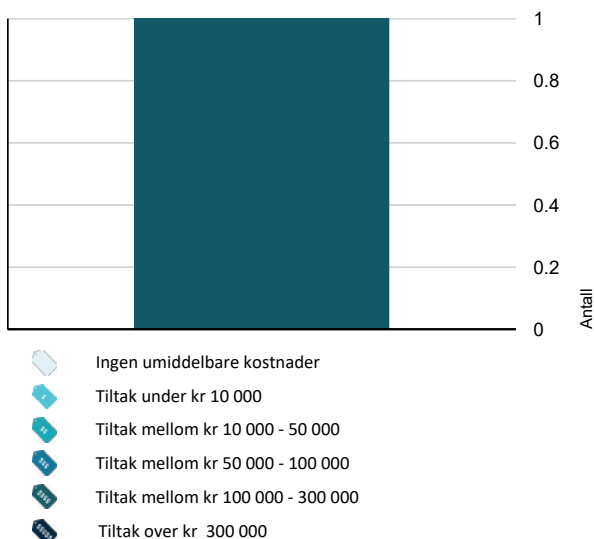
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1974

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Montert dusjkabinett og satt in ny bereder i 2015/16.
2017	Modernisering	Bygget terrasse. Avstivet gulvkonstruksjon med ståldragere. Montert terrassedør.
2021	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning. Montert stålrør i pipe og ny vedovn. Montert avtrekksvifte. Nye laminatgulv og beising av innvendige overflater. Montert varmepumpe.
2024	Modernisering	Beiset utvendig panel.
2025	Modernisering	Skiftet en takrenne.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Det er ukjent alder på taktekkingen men eier mener den kan være fra ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekkingen har slitasje og spesielt på takside mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Ukjent alder på nedløp og beslag, men en takrenne er utskiftet i 2024. Ellers også noen utskiftinger i forbindelse med bygging av terrasse i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Takvann er ikke ledet bort fra fundamenter samt at det registreres frostspreng i taknedløp. Eier opplyser at det ikke er registrert lekkasjer i forbindelse med takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at takvann ledes bort fra fundamenter. Nedløp med frostspreng bør skiftes ved negativ utvikling.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning som er beiset med 2 strøk i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Panelet har stedvis noe sprekke/slitasje, men fremstår generelt i grei stand. Det bemerkes at det ikke er montert musesperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør monteres musebånd/sikring slik at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlig mønedrager. Det er etablert luftespalter ved raft, noe som tyder på at luftingen av konstruksjonen er ivaretatt. Det registreres noen mindre ujevnheter i taksidene, men vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene er generelt slitte og enkelte tar i karm ved åpning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftinger må påregnes.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør av ukjent alder og malt terrassedør med 2-lags glass datert 2018. Dørene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse i forbindelse med hovedinngang samt mot øst og sør. Terrassen er oppført i tre over punktundermer i støpt betong.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

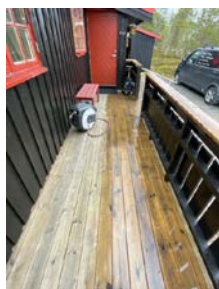
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det kan se ut som om det er benyttet uimpregnerte materialer i deler av terrassen og jevnlig overflatebehandling anbefales. Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm hvor avstand til terreng er over 50 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig overflatebehandling av terrassen. Det er ikke krav til utbedring av rekkverk opp til dagens krav.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales etablering av kraftigere rekkverk ved trappen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Det opplyses at oppgradering av gulvoverflater og overflatebehandling av vegger og tak er utført i 2021. Innvendige overflater fremstår generelt i god stand.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ca 18mm høydeforskjell i en avstand på 3,5 m i gang. Ellers ingen vesentlige høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn. Det opplyses at det ble montert stålrør i pipeløp i 2021 samt montert ny vedovn samme år. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 17.07.2024. Det ble da anmerket manglende takstige, men dette er utbedret etter den tid.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Det bemerkes vindt dørblad i dør fra vindfang og inn i den største gangen. Ut over dette fremstår dørene med normal funksjon.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det opplyses at badet ble etablert i ca 2000.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Veggplater går helt ned mot gulv og har gulvlister i tre. Det er derfor ikke forskriftsmessig tettet i overgangen gulv vegg.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Rommet har elektrisk gulvvarme type alloc.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert sluk i rommet og ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet vil lekkasjevann trenge inn i tilstøtende konstruksjoner og føre til skader. Det bemerkes stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av sluk og vanntett gulv. Ved oppgradering anbefales nærmere undersøkelser med tanke på knirk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke etablert sluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsone.

Det er ikke etablert sluk og ikke vanntett gulv eller vanntett i overgangen gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Dusjkabinett er nytt i 2025. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

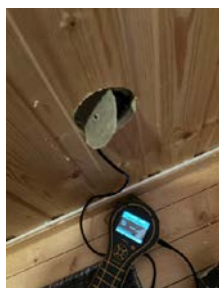
Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Innredningen fremstår i god stand. Det anbefales etablering av overflater som er lett å rengjøre på vegger over benkeplate.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger og i tak. Det er etablert Separett toalett hvor det tørre havner i sekk som må tømmes. Vått går til avløp. Toalettet er luftet over tak. Ukjent alder på toalettssystemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det opplyses at alle vannrør er utskiftet i perioden 2021-2025. Vannrør fra bereder er utskiftet i 2025 etter flytting av berederen. Elektrisk stoppekran og manuell stoppekran er etablert på badet. Ved bruk av den manuelle stoppekranen tømmes anlegget for vann. Det er etablert varmekabel i vannrør til noen meter ned i bakken. Ellers opplyses det at det er en varmekabel som går ved vannledningen over myra mot sætra. Denne er ikke tilkoblet pr. i dag. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det er kun gråvannsavløp. Eier opplyser at alle avløpsrør er utskiftet i perioden 2021-2025. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og opplyses å være montert i 2015/16 av forrige eier.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod. Det opplyses at det elektriske anlegget er etablert i ca 1998.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1998

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Kvikne/Rennebu kraftlag og Sokna Elektro AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

2021: Montering av varmepumpe. Installasjon av stikk på kjøkken. Nye kurser

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.

Generell kommentar

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert 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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er kun naturlig drenering ved hytta. Det opplyses at det ikke har vært problemer med overflatevann og det vurderes å ikke være behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta har åpen fundamentering med fundamenter i betong. Det opplyses at det i 2017/18 er lagt inn H bjelker under deler av hytta. (Ikke under nordvestlige delen) Det er også foretatt oppjekking/justering av nordvestdelen i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på at det tidvis har vært foretatt justeringer tyder dette på en viss bevegelse i fundamentene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen, men justeringer må kunne påregnes på sikt. Observasjoner anbefales.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt og har gruset oppkjørsel. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Tilstandsrapport

TØ 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er kun avløp for gråvann som går til steinsatt grøft. Det foreligger ikke utslippstillatelse. Det er vann fra oppkomme felles med hyttenaboer og nærliggende fellessæter.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på utvendige rør forutsettes det at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. Det foreligger ikke utslippstillatelse for gråvann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med at avløp ikke er godkjent må kommunen kontaktes for nærmere undersøkelser. Det anbefales at dokumentasjon på vannkvaliteten fremskaffes.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

Enkel standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

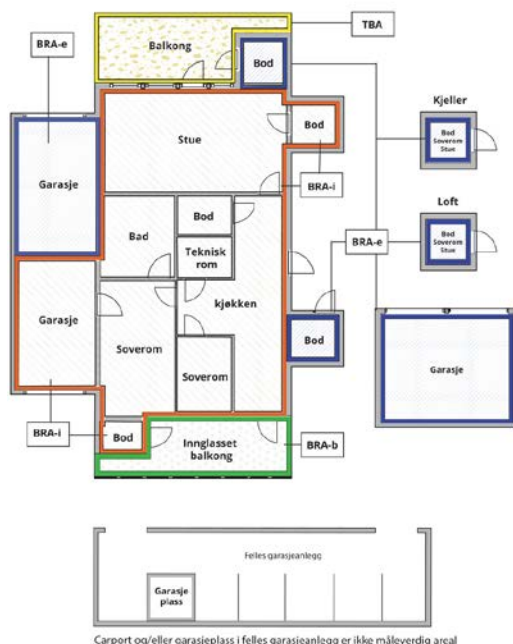
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	56	3		59	37
SUM	56	3			37
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Bod, Toalettrom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Soverom 3	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	5
Uthus	0	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Steffen Fagerbekk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	12	28		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Svarthamran 39

Hjemmelshaver

Berdal Marte Størseth, Fagerbekk Steffen

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Eiendommen har fiktive grenser og areal er ikke oppgitt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 055 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	07.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	04.06.2025		Gjennomgått	23	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

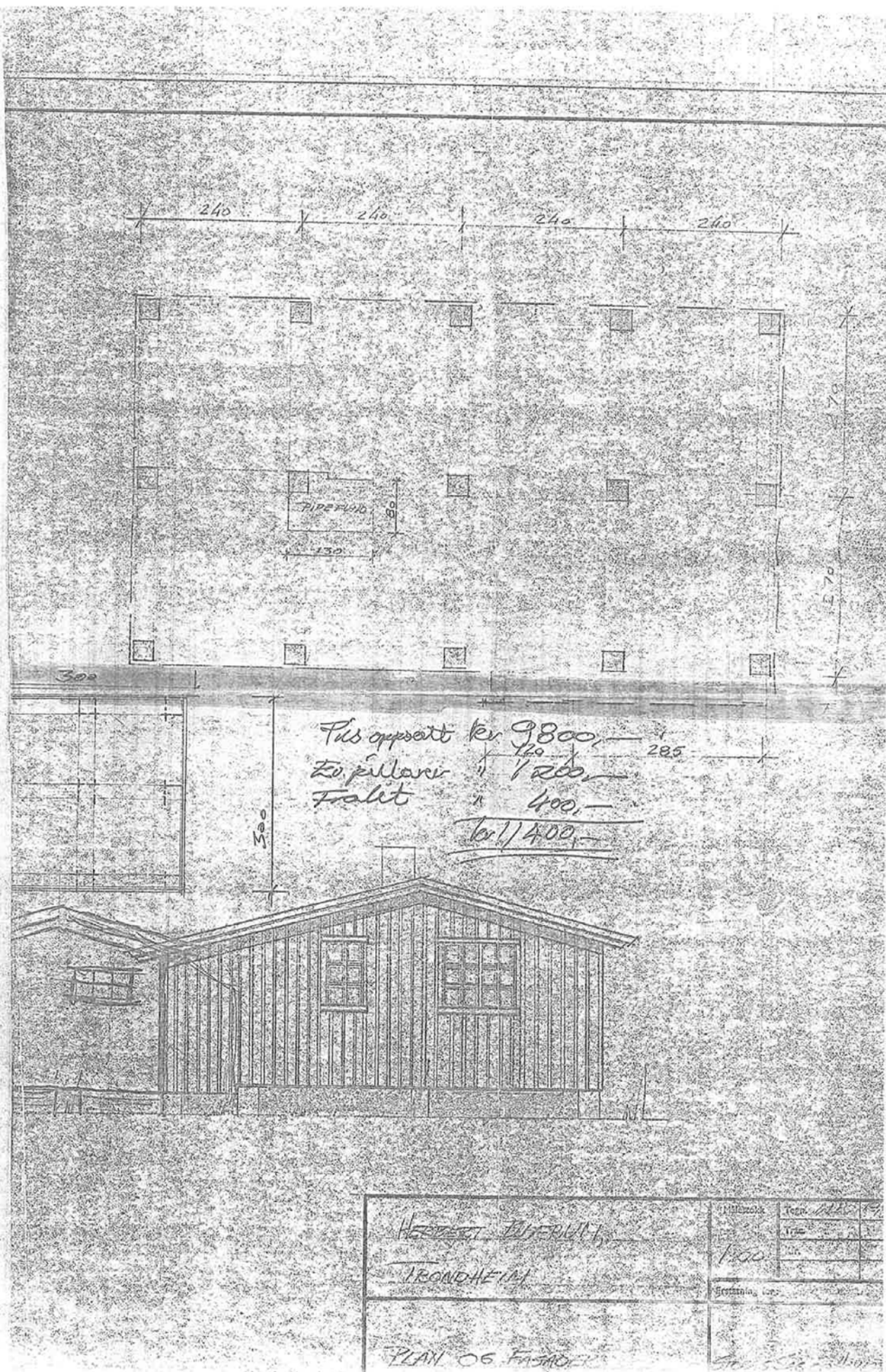
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA1973>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

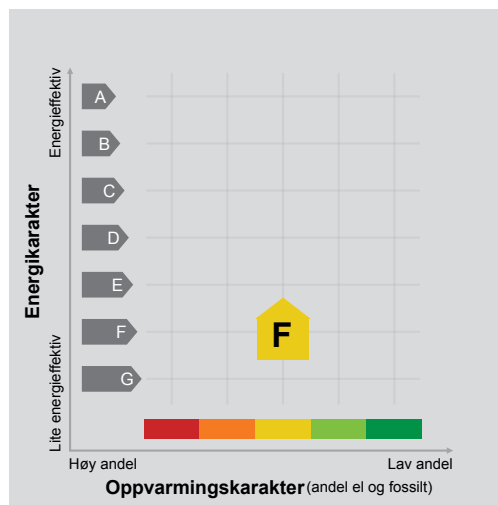
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



ENERGIATTEST



Adresse	Svarthamran 39
Postnummer	7393
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183856952
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-123979
Dato	21.05.2025



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 8 475 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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 innetemperaturen

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)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 59
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





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 for 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: 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 2: 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 3: 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 70 gr.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: 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 9: 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 kjøleskap 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

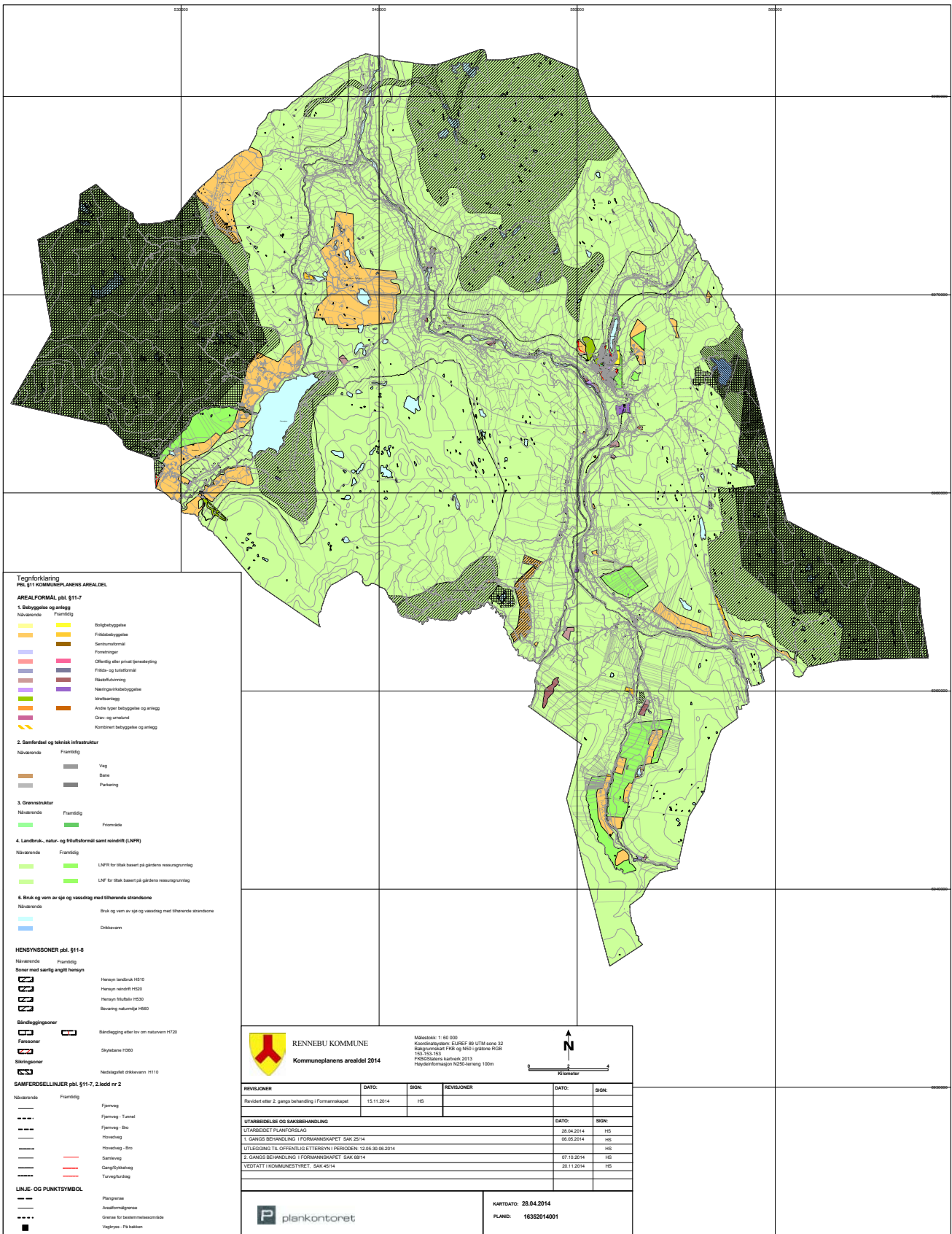
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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



RENNEBU KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2014

- Bestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i kommunestyret sak 45/14, den 20.11.2014
PlanId: 16352014001

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel 2014

Oppdragsgiver: Rennebu kommune

PlanId: 16352014001

Revisjon	02
Dato	1.12.2014
Utarbeidet av	Plankontoret v/Norunn Fossum og Hilde Storli (plankart)
Kontrollert av	Arbeidsgrupper

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
01	7.5.2014	Dokument utsendt til hørings og offentlig ettersyn fram til 30.6.2014
02	1.12.2014	Endring etter vedtak i kommunestyret sak 45/14, dato 20.11.2014

Forord

Planen er utarbeidet av to arbeidsgrupper. Følgende representanter har deltatt i arbeidet:

Arbeidsgruppe Berkåk: Ola T. Lånke (leder for gruppa og representerer KrF)
May-Britt Bjerkås (Ap)
Bjørn Inge Haugset (H/V)
Øyvind Kjeka (Sp)
Lill Hemmingsen Bøe (rådmannens representant)

Arbeidsgruppe Rennebu: Arnhild Gorsetbakk (leder for gruppa og representerer Sp)
Dagrunn Brattset (A)
Bjørn Inge Haugset (H/V)
Per Arild Torsen (Krf)
Kjetil Værnes (rådmannens representant)

Plankontoret v/Hilde Storli og Norunn E. Fossum har vært sekretærer for arbeidet og utarbeidet kart og tekstdokumenter.

INNHold

1	BESTEMMELSER	4
1.1	GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)	4
1.1.1	Forhold til eksisterende planer	4
1.2	BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)	4
1.2.1	Krav om regulering	4
1.2.2	Byggeområde – Boligbebyggelse	5
1.2.3	Byggeområde – Fritidsbebyggelse	5
1.2.4	Byggeområde – Forretning	5
1.2.5	Byggeområde – Offentlig eller privat tjenesteyting	5
1.2.6	Byggeområde – Fritids- og turistformål	5
1.2.7	Byggeområde – Råstoffutvinning	6
1.2.8	Byggeområde – Næringsbebyggelse	6
1.3	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)	6
1.4	OMRÅDER FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT - LNF(R) (PBL § 11-11)	6
1.4.1	LNF- områder	6
1.5	OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11)	6
1.5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag	6
1.5.2	Drikkevann	6
1.6	HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDER (PBL § 11-8 a)	6
2	RETNINGSLINJER	7
2.1	GENERELT	7
2.2	BOLIGBEBYGGELSE	8
2.3	FRITIDSBEBYGGELSENS PLASSERING, UTFORMING, MATERIALBRUK OG FARGER MV	8
2.4	HENSYN TIL KULTURMILJØ OG BEITEINTERESSER I UTMARK	8
2.5	HENSYNSSONER	8
2.6	DISPENSASJON	9
2.6.1	Gardsturisme	9
2.6.2	Boligbebyggelse	9
2.6.3	Fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner	9
2.6.4	Fritidseiendommer i LNF	9
2.6.5	Små kraftverk	9

1 BESTEMMELSER

Plan og bygningsloven (Pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr. 71) er lagt til grunn for utarbeidelsen av arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

1.1 GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1.1 Forhold til eksisterende planer

Sluttvedtak av kommuneplanens arealdel opphever arealdelen som ble vedtatt den 17.6.2010.

Kommunedelplan E6 vedtatt 19.9.2013: Bestemmelsene og retningslinjene for formålet samferdselsanlegg skal gå foran ved motstrid. Forøvrig gjelder arealbruken som vist i kommuneplanens arealdel vedtatt 20.14.2014.

Kommunedelplan Rv3 vedtatt 19.6.2014: Bestemmelsene og retningslinjene for formålet samferdselsanlegg skal gå foran ved motstrid. Forøvrig gjelder arealbruken som vist i kommuneplanens arealdel vedtatt 20.11.2014.

Gjeldende reguleringsplaner skal gå foran kommuneplanen. For Berkåk sentrum er det lagt på et bestemmelsesområde (#1) som avgrenser et område hvor kommuneplanen skal gjelde framfor reguleringsplanene.

I byggeområdene og i områdene avsatt til anlegg råstoffutvinning gjelder bestemmelsene i Jordlovens §§ 9 og 12 inntil reguleringsplan vedtas og eventuelt opphever jordlovens bestemmelser, jmfør Jordlovens § 2.

Disposisjonsplaner vedtatt før 1986, som ikke er i tråd med arealdelen har ikke gyldighet.

1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Med BYA menes her bebygd areal for alle bygninger, konstruksjoner over bakken og åpent overbygget areal, samt parkeringsareal.

Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal etter pbl § 5-2 og tomtearealet.

Arealer foran forretningsinnganger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser til disse, skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsarealer. Med gående menes alle grupper fotgjengere inklusiv orienterings- og bevegelseshemmede.

For nye utbyggingsområder, vesentlig fortetting eller endret bruk av områder ved jernbanen, kreves det gjerding. Gjerdet skal være 1,8 m høyt og plasseres og utformes etter avtale med jernbaneverket.

Byggegrense mot jernbanen skal være 30 meter jf. Jernbanelovens § 10.

1.2.1 Krav om regulering

Det stilles krav om regulering av alle områder med bebyggelse og anleggsformål, inkl deres underkategorier, før det kan gis tillatelse til fradeling eller tiltak, jf Plan- og bygningsloven §§ 1-6. For områder med gjeldende reguleringsplaner, stilles det ikke krav om ny regulering. Ved mindre utvidelser av fritidsbolig gjelder retningslinjene i dette dokumentet for plassering, utforming, materialbruk, farger mv.

Reguleringsplanen skal inneholde plan for infrastruktur (vei, vann og avløp).
Planen skal vise løsninger for myke trafikanter fram til tilfredsstillende, eksisterende infrastruktur.

Ved planlegging av bebyggelse følsom for støy, eller i områder hvor det er grunn til å tro at arealet er støyutsatt, skal det gjøres en støyvurdering i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplan.

1.2.2 Byggeområde – Boligbebyggelse

Reguleringsplan for nytt boligområde på Stamnan, område B8, skal inneholde en rasvurdering for å sikre at tomtene ikke kommer i et område med rasfare.

Reguleringsplan for nytt boligområde på Stamnan, område B8, skal innbefatte ventelomme for trygg av- og påstigning fra buss langs fv. 700.

Utbygging av byggeområde B3 stiller krav om opparbeidelse av planfri kryssing, for myke trafikanter, av jernbanen nord for eksisterende undergang.

Tiltak på eksisterende boligbebyggelse kan tillates etter byggesøknad hvis tiltaket ikke kommer i konflikt med nåværende og framtidige drikkevannskilder og viktige landbruks-, natur-, vilt-, frilufts-, kulturminne- eller kulturlandskapsinteresser.

1.2.3 Byggeområde – Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan skal vise kjøreveg fra eksisterende vei og fram til alle nye tomter innenfor planområdet.

Kjørevegen skal planlegges og anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht normaler for landbruksveier.

For hytter planlagt med innlagt vann skal det planlegges vei med snuplass for renovasjonsbil fram til renovasjonsanlegg.

I nye reguleringsplaner tillates inntil 250 m² BYA. Tomter tillates inntil 2 daa.

Innenfor hver tomt tillates inntil 1 hytteenhet og 3 sekundærbygg.

Det skal vises minimum 2 biloppstillingsplasser pr hyttetomt (sommer og vinter).

Gjerder er søknadspliktige anlegg og søknad behandles etter gjeldende retningslinjer.

Ved utvidelse av eksisterende hyttefelt ved Øiaseterdalen (BFR3) skal området utredes for naturmangfold. Området skal ha en maks begrensnig på 4 hytter.

1.2.4 Byggeområde – Forretning

Bebyggd areal skal minimum være 70 % av tomtearealet (% BYA).

1.2.5 Byggeområde – Offentlig eller privat tjenesteyting

Bebyggd areal skal ikke overstige 80 % av tomtearealet (% BYA).

1.2.6 Byggeområde – Fritids- og turistformål

Bebyggd areal skal ikke overstige 90 % av tomtearealet (% BYA).

1.2.7 Byggeområde – Råstoffutvinning

Reguleringsplanen skal vise avgrensinger av arealet for masseuttak, og det kan stilles krav om soneinndeling av området for å angi uttaksrekkefølge. Uttaksvolumet skal vises og angis ved kotehøyde.

Reguleringsplanen skal omhandle en plan for istandsetting.

1.2.8 Byggeområde – Næringsbebyggelse

Bebygd areal skal ikke overstige 90 % av tomtearealet (% BYA).

Næringsarealet N3 Børslettet er avsatt til næringsområde, men kan ikke bygges ut før reguleringsplanen for ny E6 er vedtatt.

1.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)

Det stilles krav om reguleringsplan i alle områder vist til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

1.4 OMRÅDER FOR LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT - LNF(R) (PBL § 11-11)

1.4.1 LNF- områder

Innenfor LNF- områdene tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Etter avtale mellom grunneier og reineier tillates nødvendig tiltak for reindrift i LNF- området vest for Orkla.

Tiltak innenfor hensynssone Leverdalen og Gisdalen skal lokaliseres slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes.

Det tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for friluftsliv, som f.eks stier, skiløyper, klopper, broer og leir- og rasteplasser.

1.5 OMRÅDER FOR BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11)

1.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Kantsoner mot vannforekomster skal unntas for inngrep og utbygging ved at det avsettes en kantsone på 50 meter.

1.5.2 Drikkevann

Det tillates ikke tiltak som kan forurenske drikkevannskilden.

1.6 HENSYNSSONE - SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDER (PBL § 11-8 a)

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak som kan forurenske drikkevannskilden.

2 RETNINGSLINJER

2.1 GENERELT

1. Ved oppstart av reguleringsarbeid skal det avholdes oppstartsmøte mellom utbygger og kommune. Kommunen skal gi råd om hvordan planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet. Det er utbyggers ansvar å bestille oppstartsmøte. Kommunen lager referat.
2. Areal med viktige funksjoner og kvaliteter bør unntas for inngrep og utbygging og eventuelt reguleres til aktuelle arealbruksformål:
 - Arealer som berører nedslagsfelt til drikkevannskilder bør være inngrepsfrie.
 - Åsrygger og høydedrag skal ikke bebygges på en slik måte at bygningen får siluettvirkning.
 - Kantsonens bredde langs vassdrag skal vurderes i hvert enkelt tilfelle og begrunnes i reguleringsbeskrivelsen
 - Kantsonen mot snaufjell skal være minimum 100 meter
 - Bredden på ferdselskorridorer skal vurderes i hvert enkelt tilfelle og begrunnes i reguleringsbeskrivelsen
 - Areal spesielt egnet til lek eller til andre felles bruksformål bør ikke bygges ned.
3. Ved regulering må byggegrensen til små vassdrag vurderes opp mot andre hensyn.
4. Pålagt gjerdeplikt for beitedyr skal opprettholdes.
5. I alle byggeområder skal det ved regulering eller utbygging foreligge en vurdering av beitebruken i området. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.
6. I alle byggeområder skal det ved regulering eller utbygging foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen.
7. For tiltak uten krav om reguleringsplan kan det kreves vann- og avløpsplan hvor det skal framgå hvordan vannforsyning, avløp og overvann skal løses. Vurderingen skal belyse konsekvenser for nærliggende infrastruktur og vassdrag.
8. All bebyggelse må sikres god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og i samspill med omgivelsene. Dette må gjenspeiles i lokalisering, størrelse og form, slik at viktige kvaliteter og karaktertrekk i området ivaretas.
9. Byggeskikkveilederne for Rennebu kommune skal legges til grunn for framtidig planlegging og utbygging.
10. Kommunen ønsker en helhetlig arealbruk uavhengig av grunneierforhold. Ved utbygging kan det kreves felles detaljplan for flere eiendommer.
11. Byggegrense mot veg skal vurderes i forhold til eksisterende og planlagt bebyggelse.

2.2 BOLIGBEBYGGELSE

Barn og unges interesser skal ivaretas i planleggingen og trafiksikkerheten skal vurderes spesielt.

2.3 FRITIDSBEBYGGELSENS PLASSERING, UTFORMING, MATERIALBRUK OG FARGER MV

1. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget.
2. Utsiktspunkter av særlig interesse for allmennheten og utsatte punkter og partier som har særlig betydning for landskapskarakteren, skal ikke bebygges.
3. Ferdselstier og løyper må ikke berøres i vesentlig grad. Ved regulering skal det foreligge en vurdering av friluftslivsmulighetene for området sett i helhet. Vurderingen skal inngå i planbeskrivelsen og vise hvordan hensynet til friluftslivet for byggeområdet, nærliggende byggeområder og generelt friluftsliv er ivarettatt.
4. Bebyggelsen bør samles i et tun med en enkel og god utforming.
5. Hovedhus og sekundærbygg skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge. Sekundærbygg skal ses i sammenheng med hovedhuset.
6. Alle hulrom mellom bygning og vegetasjonsnivå skal tettes.
7. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørk jordfarge, brun eller grå beis). Dør- og vindusomramminger kan gis avvikende farge.
8. Takteking skal utføres med materialer som har en mørk og matt virkning.
9. Bruk av eksisterende infrastruktur skal tilstrebes. Veitraseer bør gi minst mulig inngrep i terrenget.
10. Ved fortetting av eksisterende felt skal tiltakets ytre mål, takform og mønehøyde ta hensyn til eksisterende bebyggelse.

2.4 HENSYN TIL KULTURMILJØ OG BEITEINTERESSER I UTMARK

Gjerder som er i hht kommunens retningslinje om gjerding eller i hht bestemmelser/retningslinjer i reguleringsplaner, er unntatt søknadsplikt.

2.5 HENSYNSSONER

Hensynssonene viser viktige interesser som må vies spesiell oppmerksomhet og hensyntas ved detaljregulering og saksbehandling.

Trollheimen og Ilfjell: Primær for Reindrift. Innenfor primærområdene skal reindriftsinteressene prioriteres.

Leverdalen: Sone med særlig hensyn landbruk og kulturmiljø. Tiltak skal vurderes opp mot landbruks- og kulturmiljøinteressene i området.

Gisnadalen: Sone med særlig hensyn til landbruk og beitebruk. Tiltak skal vurderes opp mot landbruks- og beitebruksinteressene i området.

Gisnåsen: Sone med hensynssone beitebruk. Hensynssonen ligger over byggeområder for fritidsbebyggelse. For å ivareta beiteinteressene skal det i reguleringsplanene settes av 50 meter brede korridorer fra innmarksområdene og ut til utmarksområder. Dette gjøres ved at hver eiendomsteig må avsette de ytterste 25 meterne fra eiendomsgrensen til LNF- formål.

2.6 DISPENSASJON

2.6.1 Gardsturisme

For utvikling av gardsturisme kan dispensasjon gis for bygging. Utbyggingen bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.

2.6.2 Boligbebyggelse

Det kan gis dispensasjon for boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Trafikksikkerhet skal vektlegges spesielt ved lokalisering og atkomstløsning. Det kan reguleres inn boligtomter på opptil 10 dekar.

2.6.3 Fritidsbebyggelse innenfor hensynssoner

I hensynssonene for Reindrift (primærområde), Landbruk – Kulturmiljø og naturmiljø skal det føres en restriktiv dispensasjonspraksis tilpasset de interessene som er påvist i de ulike sonene. Dispensasjoner bør begrenses til å omfatte arealer på opptil 1 dekar.

Oppgradering av vei, vann og avløpsanlegg i LNF - områdene skal fortrinnsvis skje gjennom detaljplaner for områder og eiendommer som arealmessig henger sammen.

2.6.4 Fritidseiendommer i LNF

Dispensasjon kan gis for mindre tilbygg/uthus/anneks i tilknytning til bebygde fritidseiendommer som ligger i LNF.

2.6.5 Små kraftverk

Det kan gis dispensasjon for bygging av småkraftverk innenfor LNF - områdene.

Nabolagsprofil

Svarthamran 39

Høyde over havet

588 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 51 min	🚗
🚆 Berkåk stasjon Linje F6, R70	23 min	🚗
🚆 Nerskogveien Linje 460	7 min	🚗
🚆 Nordbø Linje 460	8 min	🚗

Avstand til byer

Orkanger	56 min	🚗
Trondheim	1 t 32 min	🚗

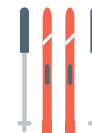
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Nerskogen	10 min	🚗
🚗 Recharge Shell Berkåk	22 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 178 m
- 106 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Nerskogen Skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrekk i anlegget: 1

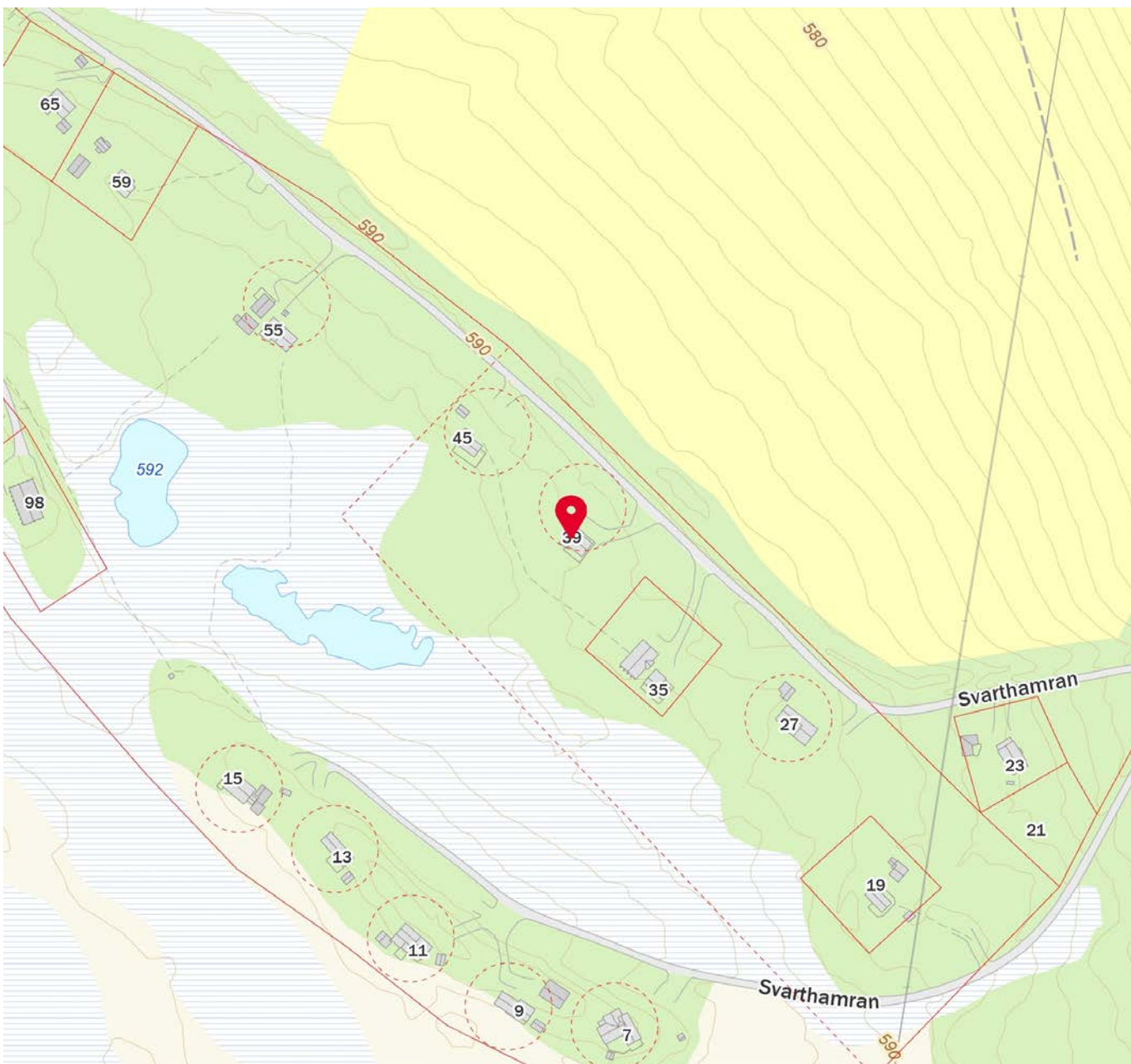


Sport

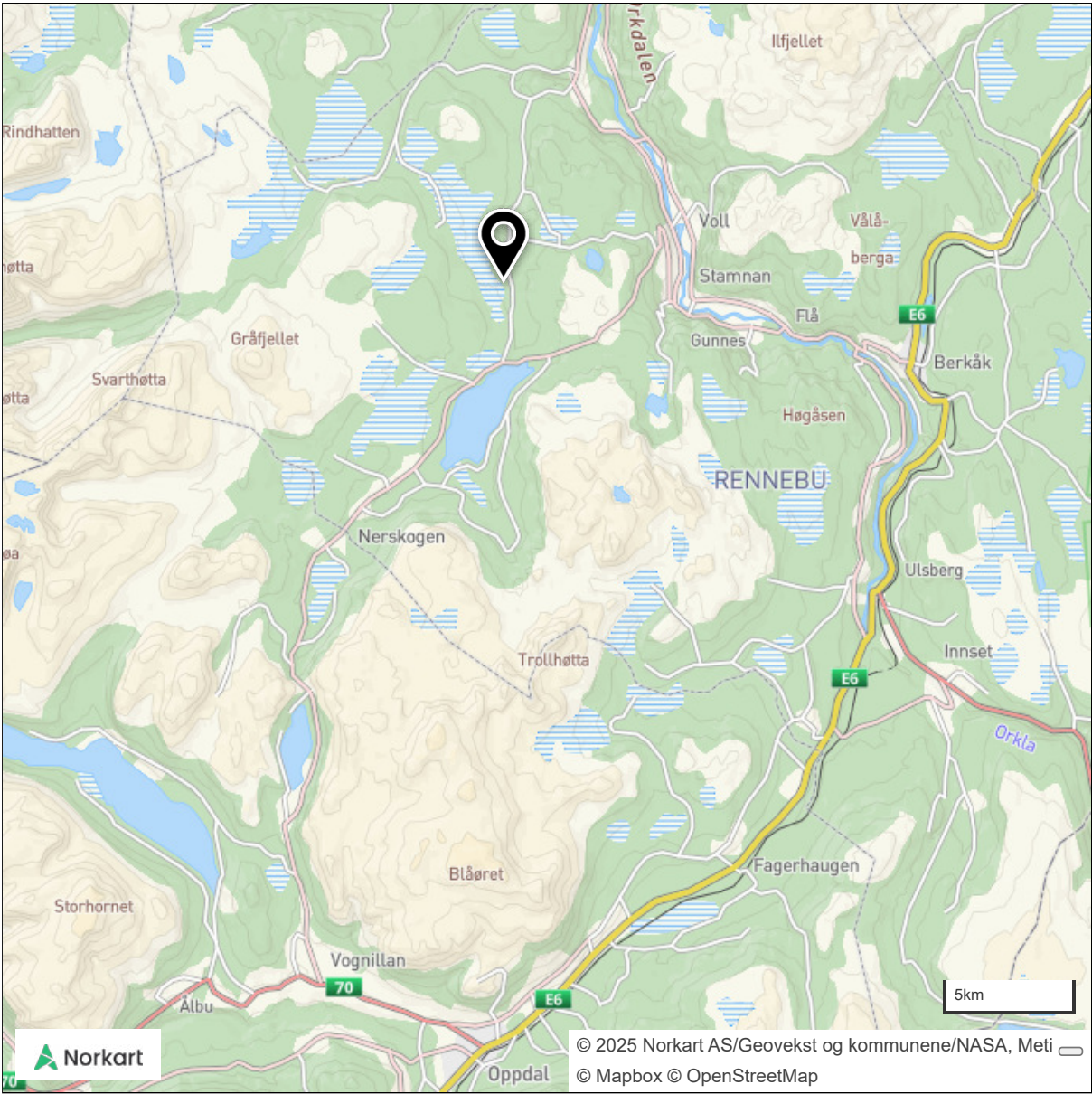
⚽ Nerskogen skole ballbinge Ballspill	9 min	🚗
⚽ Trollvang grusbane Fotball	9 min	🚗

Dagligvare

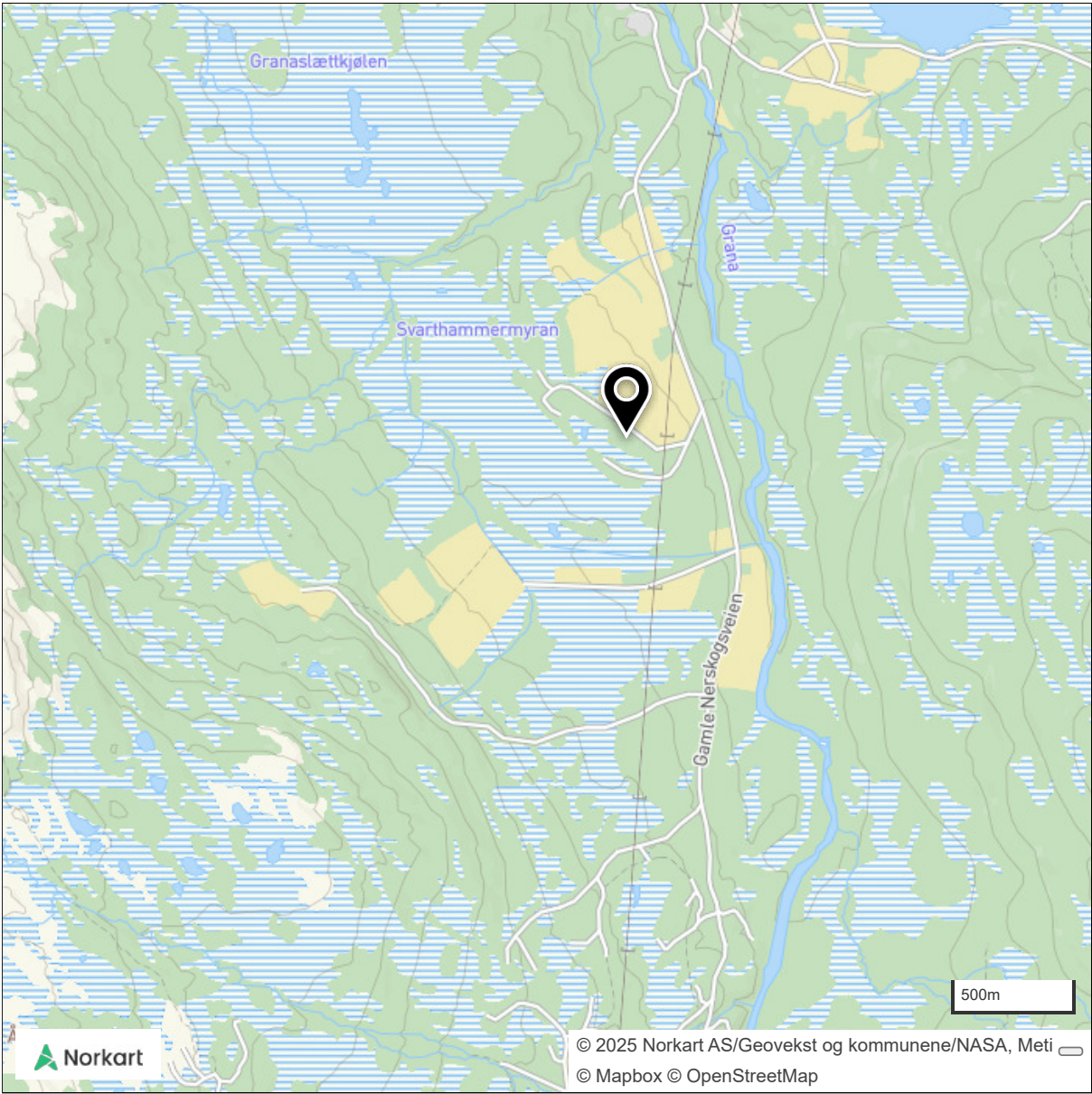
Joker Nerskogen Søndagsåpent	8 min	🚗
Joker Rennebu Post i butikk, PostNord	13 min	🚗



Svarthamran 39



Svarthamran 39



Svarthamran 39





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 musikkanklegg 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

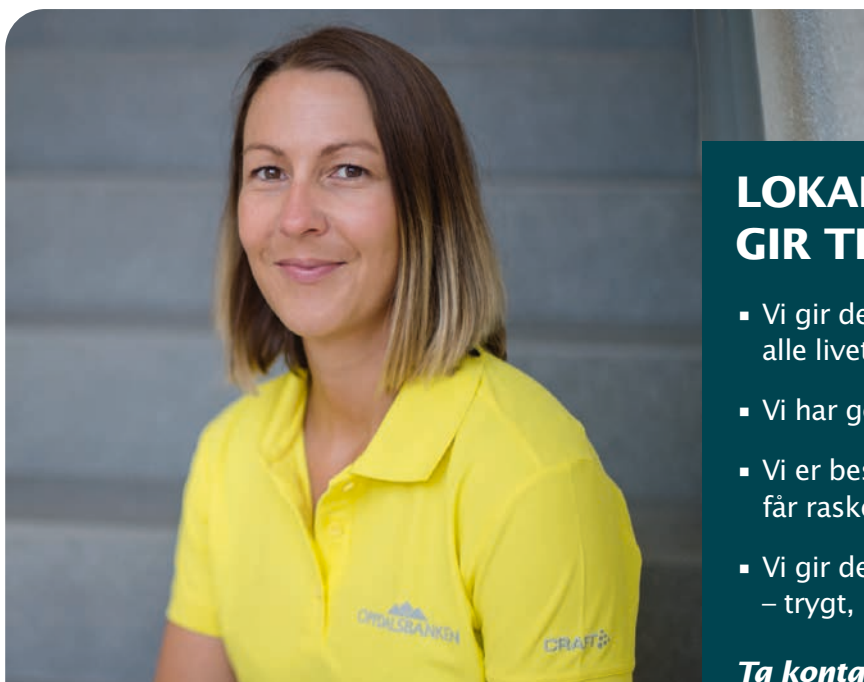


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

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**.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

Adresse: Svarthamran 39
7393 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre