



aktiv.

Revhaugveien 55, 7335 JERPSTAD

**Resdalen - Koselig hytte med
tilbaketrukket beliggenhet.
Sommervei. Innlagt strøm.**



Eiendomsmegler

Anders Skjetne Rygg

Mobil 917 58 829

E-post anders.skjetne.rygg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla

Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 400 000,-
Omkostn.: Kr 54 140,-
Total ink omk.: Kr 1 454 140,-
Selger: John-Arne Tørset
Kine Merete Tiset

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total: 42/42 m²
Tomtstr.: 1029.1 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 513, bnr. 13

Oppdragsnr.: 1702240190

Velkommen til Revhaugveien 55!

Flott opparbeidet eiendom beliggende i naturskjønne Resdalen i Meldal. Hytta er oppført i laftet tømmer med torvtak. En stor veranda oppført i 2017 omkranser delvis hytta, mens en solid natursteinsmur er oppført i front av verandaen. Hytta har innlagt strøm. Sommervei helt frem til hytta.

Med sin beliggenhet utgjør Resdalen på mange måter porten til fantastiske Trollheimen. Rett utenfor inngangsdøra finner man dermed bokstavelig talt et tilnærmet uendelig turterreng. Her har man tilgang til severdigheter som Resfjellet, Jøldalen, Vålåskaret og ikke minst Trollhetta.

Hytta har vært gjenstand for flere oppgraderinger i noe nyere tid. Her nevnes blant annet ny natursteinsmur, ny veranda, malt og beiset innvendig og ny kjøkkeninnredning.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Egenerklæring	31
Tilstandsrapport	36
Info fra kommunen	52
Utslippssøknad	86
Energiattest	90
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

107 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg er det bod/utedo på 7 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1029.1 m²

Tomtebeskrivelse

I hovedsak naturtomt.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Resdalen omtrent 1 km fra Gravurfjellet. Beliggende i porten av Trollheimen har man her tilgang til et utrolig mangfold av tur- og friluftsmuligheter. Severdigheter som Jøldalshytta, Trollhetta, Resfjellet og Vålåskaret ligger innenfor rekkevidde.

Adkomst

Fra Å: Kjør opp Resdalsveien. Ta til venstre ved Svartbekkveien parkeringsplass. Står skilt ved veien, også skilt med Jerpstosæterveien. Følg Jerpstosæterveien og ta første vei til høyre (Svartbekken Bomvei). Her er årsavgift kr. 700,- og enkeltttur kr. 70,- Kommer til kryss hvor det står skilt Svartbekken. Ta til venstre mot Frostmyran. Følg veien til man kommer til et tydelig kryss. Hold da mot høyre. Kommer til nytt kryss. Hold også her til høyre ved grå hytte. Etter få hundre meter er hytta på venstre side.

Nb! Det er vanskelig å finne riktig vei uten å være kjent i området. Interessenter bør skrive ut kart og lese veibeskrivelsen nøye for å være sikker på å finne fram.

Bygningssakkyndig

Egil Indergård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):
Hytta er oppført i tømmer, og er anlagt på pilarer. Koblavinduer og torvtak som takteking. Det er innlagt vann fra egen brønn til servant på wc og kjøkkenbenk. Avløp går ut i grunn.

Stor terrasse på 107m²

Innhold

1.etg: Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og bod/utedo med egen inngang.

Det er etablert et lite rom på 1m² under hytta for oppbevaring av mat.

Standard

Utdrag fra rapport utført av takstmann (se rapport i salgsoppgaven for nærmere info):

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmer/trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

KJØKKEN

Kjøkkenet har malt furugulv og tømmervegger Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Toalettrommet har forbrenningstoalett og servant. Furugulv og tømmer / panel på vegger. Det er ikke ventil i rommet, kun over vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er lagt vann i til hytta fra egen brønn. Plast vannrør og avløp. Det er lag vann til kjøkkenbenk og servant på toalett. Det er ikke godkjent avløp fra hytta og avløp fra servant og kjøkken går ut i grunn.

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter, montert i kjøkkenbenk.

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 TG2:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag - 2

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tomteforhold > Drenering

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Forhold som har fått TG3:

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.

Parkering

På egen gårdsplass.

Selger opplyser om at det er ca. 20 minutters skitur fra Jøldalsveien vinterstid. Den er vinterbrøytet. Det er flere som har ervervsløype i området, hvilket gjør at tilbud om transport opp til hytta kan være mulig. I følge selger må man for å komme til vinterparkering gjennom bom som koster ca, kr 70,- per gang (årsavgift 700,-)

Fra opprinnelig vinterparkering ved Resdalsveien er det omtrent 6 km å gå.

Diverse

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

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.

Det er vedlagt tegninger av hytta i prospektet. Det vises her terasse ved ingnangsparti og rundt mot tilbygget bod og toalett. Romslig terasse i forkant og steinmur er ikke inntegnet. Det er ikke kjent at dette er søkt og godkjent. Ev. konsekvenser rundt dette vil være kjøpers ansvar og risiko. Konf. megler ved ev. spørsmål.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 400 000

Kommunale avgifter

Kr 1 147,- for 2024

Info kommunale avgifter

I kommunale avgifter inngår feiing og tilsyn.

Det betales i tillegg kr 1988,- for fritidsrenovasjon til ReMidt.

Formuesverdi sekundær

Kr 209 568,- pr. 31.12.2022

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 513, bruksnummer 13 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ingen tinglyste heftelser/rettigheter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Privat vann fra brønn. Nb! Takstmann opplyser følgende: «Det er lagt vann i til hytta fra egen brønn. Plast vannrør og avløp. Det er lagt vann til kjøkkenbenk og servant på toalett. Det er ikke godkjent avløp fra hytta og avløp fra servant og kjøkken går ut i grunn.» Det var lagt inn vann da dagens eiere kjøpte. Dette er ikke godkjent og det vil være kjøpers ansvar og risiko. Konf. megler ved ev. spørsmål.

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter, montert i kjøkkenbenk.

Forbrenningstolett i hytta samt utedo i bod/uthus .

Privat vei.

Veien opp til hytta er bomvei. Årsavgift for veien er ca. kr 500,-.

Det må i tillegg beregnes ca. 500,- i året for drift og vedlikehold av vei. Ved ev. vinterbrøyting må ekstra kostnader påregnes.

Følgende var beskrevet i prospektet da dagens eiere kjøpte eiendommen:

"Installasjonsarbeidet på hyttens VVS-anlegg for varmt og kaldt tappevann til kjøkkenvask og baderomsvask er ferdigstilt og i følge selger utført av rørlegger, og det

er gitt utslippstillatelse. Utslippstillatelsen foreligger, men det gjenstår graving av rør og installering/graving av gråvannsanlegg med infiltrasjon samt sortvannstank før det nyinstallerte VVS-anlegget kan tas lovlig i bruk. Det må foreligge ferdigattest på anlegget før det kan tas i bruk.

Godkjent utslippstillatelse ligger vedlagt i prospekt. Utslippstillatelsen innebærer montering av gråvannsanlegg, samt tett tank for sortvann. Meldal kommune opplyser at man etter innvilget utslippstillatelse har 3 år på å ferdigstille anlegget. Innvilget utslippstillatelse vil i følge Meldal kommune innebære økte kommunale avgifter fra 2019.

Det er selskapet Jordet Atv Support og Entreprenør AS som er oppført som ansvarlig søker i utslippstillatelsen og som således må stå for utbyggingen. Ny eier bærer kostnadene for dette.

Selger opplyser om følgende vedr. brønnen:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke gis garanti på følgende: vannvolum, vannmengde, vannkvalitet, drikkevannskvalitet, varighet, frostsikring, brønnkvalitet etc. Dette er en brønn med et vannledningssystem som ble laget og gravd ned lenge før vårt eie av forrige eier sammen med øvrige hytteeiere i området. Brønn er så vidt oss bekjent ikke registrert i kommunens register eller andre register. Vi vet ikke om vannet holder drikkekvalitet, da vi aldri har sendt inn vannprøve. Mulig det har vært gjort av andre tilknyttet ledningsnettet."

Merk at ovennevnte ble opplyst i prospekte da dagens eiere kjøpte eiendommen. De har ikke gjort noe mer med ferdigattest eller ferdigstillelse av anlegget, og har ingen nærmere kjennskap til det enn det som ble opplyst da de kjøpte eiendommen. Tillatelsen som er gitt er fra 2018. Interessenter anbefales å kontakte kommunen ved ev. spørsmål rundt dette.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, nåvørende.

Se reguleringsplan for Svartbekken hyttefelt i salgsoppgaven.

Det er reguleringplaner under arbeid i området. Dette gjelder Frostmyran - Bjugnan hyttefelt. Kommunen har ikke sendt over saksinfo rundt denne planen, men megler har funnet informasjon på kommunens hjemmeside. Her er link til planforslag: <https://www.arealplaner.no/5059/arealplaner/755>

Her står bl.a. følgende: "Reguleringsplan for Frostmyran Bjugnan hyttefelt som presenteres her, bygger videre på reguleringsplan for Svartbekken hyttefelt. Kjernen i den nye planen er fortetting med hyttetomter innenfor utmarksteigene til Inge Jordet og Ola Lund. De ønsker begge ti nye tomter hver innenfor sine arealer. Alle tomtene skal ha sommervei helt frem. Det er en

mulighet for at det bygges vei sørover inn over kommunegrensen til Rennebu. Denne veien vil ta av fra Jøldalsveien ved Druggu. Veien sørover ned på Jøldalsveien vil kun bli brukt som vintervei. Det legges ikke opp til gjennomkjøring. Veien vil bli stengt med bom og nøkkel på kommunegrensen om sommeren."

Merk at dette er ikke en ferdigbehandlet plan. Det anbefales å kontakte kommunen ved ev. spørsmål.

Adgang til utleie

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

35 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 400 000,00))

54 140,- (Omkostninger totalt)

1 454 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 54 140

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingshonorar kr 14 900,-, markedsføringspakke kr 13 900,-, visninger kr 1990,-, samt dekning for alle dokumenterte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, er det avtalt at oppdragsgiver skal betale alle dokumenterte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Skjetne Rygg
Eiendomsmegler
anders.skjetne.rygg@aktiv.no
Tlf: 917 58 829

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93
7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

16.06.2025





















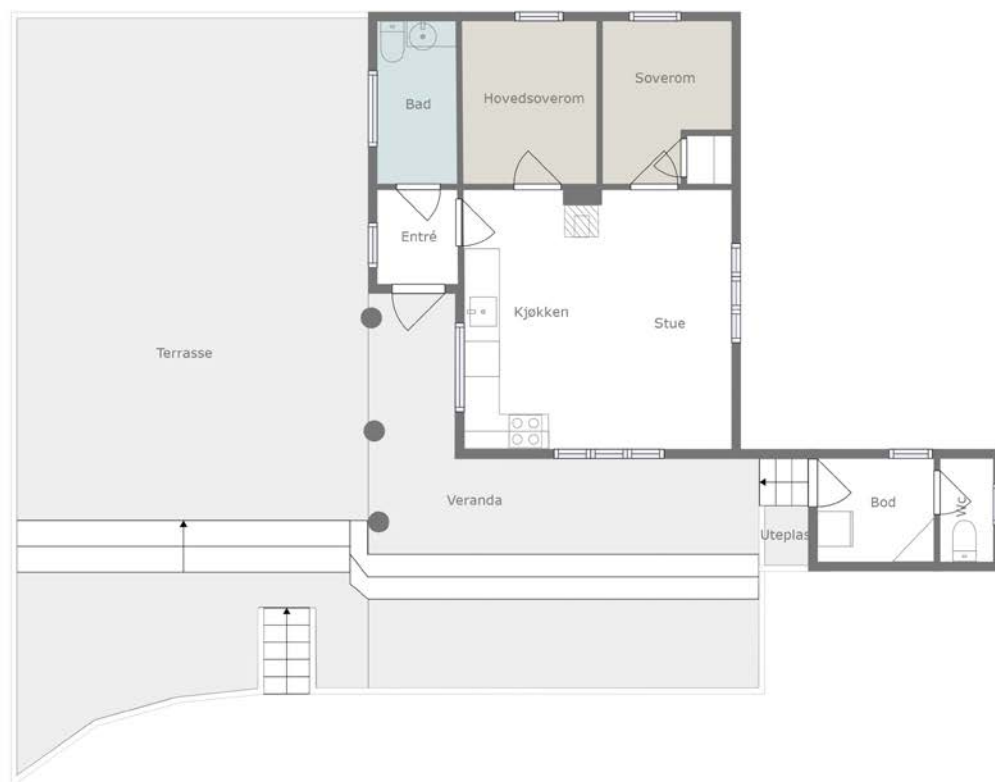












Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240190	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kine Merete Tiset	John-Arne Tørset
Gateadresse	
Revhaugveien 55	
Poststed	Postnr
JERPSTAD	7335
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1702240190

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
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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
- 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 1702240190

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine merete Tiset	088f8208ff39de9217f3f452 cef93652988a10ab	30.06.2024 12:50:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Arne Tørset	926fc902a813e1437a38575 fe8c3cc9049800dc4	30.06.2024 14:39:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240190

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Revhaugveien 55, 7335 JERPSTAD

 ORKLAND kommune

 gnr. 513, bnr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 15.06.2025

Rapportdato: 15.06.2025

Oppdragsnr.: 18900-1452

Referansenummer: GH7576

Autorisert foretak: Boligtaksering Egil Indergård AS

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.

Rapportansvarlig

Egil Indergård
Uavhengig Takstingeniør
egil@lokaltakst.no
411 41 063



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 er oppført i tømmer, og er anlagt på pilarer. Koblavinduer og torvtak som takteking. Det er innlagt vann fra egen brønn til servant på wc og kjøkkenbenk. Avløp går ut i grunn. Stor terrasse på 107m2

Fritidsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av metall på en side av hytta. Veggene har tømmerkonstruksjon. Takkonstruksjonen har ås /sperrekonstruksjon. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmer/trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Innvendig har boligen malte glatte dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har malt furugulv og tømmervegger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har forbrenningstoalett og servant. Furugulv og tømmer / panel på vegger. Det er ikke ventil i rommet, kun over vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er lagt vann i til hytta fra egen brønn. Plast vannrør og avløp. Det er lag vann til kjøkkenbenk og servant på toalett. Det er ikke godkjent avløp fra hytta og avløp fra servant og kjøkken går ut i grunn. Varmtvannstanken er på ca. 20 liter, montert i kjøkkenbenk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det er trolig ikke lagt drenerør, men naturlig avrenning i grunn. dDt er ingen tegn til at vannansamlinger på tomten er et problem. Hytta er anlagt på pilarer. Det registreres ikke vesentlige skjevheter eller utglidninger i pilarer. Terrenget har svak helling. Det er privat brønn.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

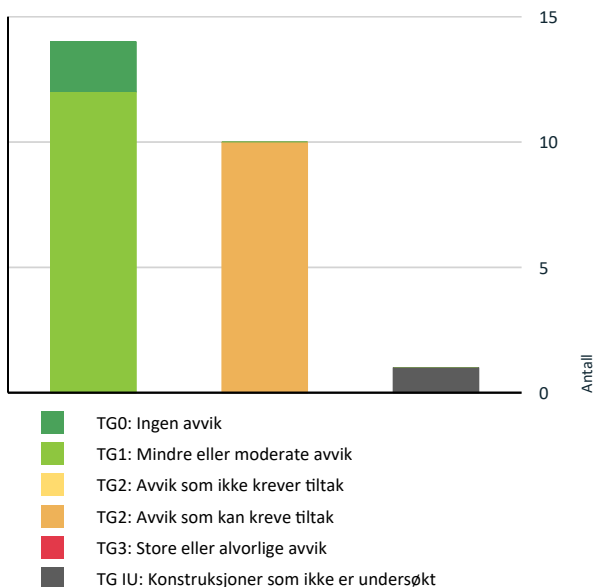
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

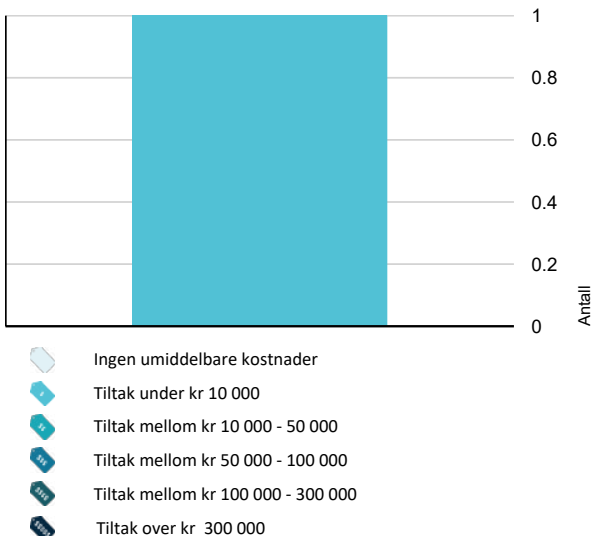
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

! TG 2 Nedløp og beslag - 2

Det trerenner på en side av hytta.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall på en side av hytta.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har ås /sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak.

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av trevirke, anlagt på pilarer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tømmer/trepanel.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt på soverom

Konsekvens/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.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er etablert et lit rom på 1m2 under hytta for oppbevaring av mat. Tilkomst via luke i gulv.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har malt furugulv og tømmervegger

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har forbrenningstoalett og servant. Furugulv og tømmer / panel på vegger. Det er ikke ventil i rommet, kun over vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Det er lagt vann i til hytta fra egen brønn. Plast vannrør og avløp. Det er lag vann til kjøkkenbenk og servant på toalett. Det er ikke godkjent avløp fra hytta og avløp fra servant og kjøkken går ut i grunn.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 20 liter, montert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.

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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Etterspør samsvarserklæring

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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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?
Nei

📌 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 forenklete 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

📌 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er trolig ikke lagt drenerør, men naturlig avrenning i grunn. Det er ingen tegn til at vannansamlinger på tomten er et problem

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er anlagt på pilarer. Det registreres ikke vesentlige skjevheter eller utglidninger i pilarer.

📌 TG 0 Terrengforhold

Terrengen har svak helling

📌 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

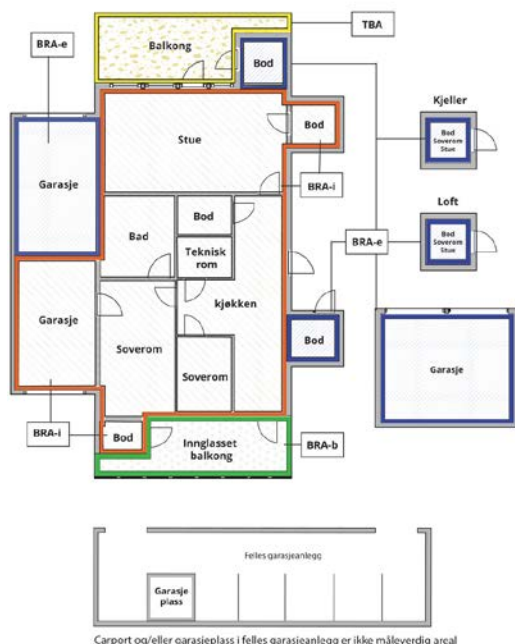
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 byggt teknisk 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42			42	107
SUM	42				107
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Stue, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod / utedo	

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	42	0
Bod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2025	Egil Indergård	Takstingeniør
15.6.2025	Egil Indergård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5059 ORKLAND	513	13		0	1029.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Revhaugveien 55

Hjemmelshaver

Tørset John-Arne, Tiset Kine Merete

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 260 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2024	
2	28.06.2024	
3	28.06.2024	
4	28.06.2024	
5	28.06.2024	
6	28.06.2024	
7	15.06.2025	

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 elektrofaglig 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 funksjonssprøving 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:** Byggverkets 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](#)

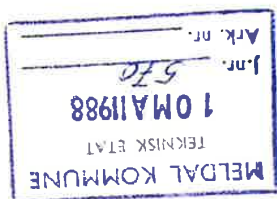
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/GH7576>

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



Meldal kommune, Teknisk etat.

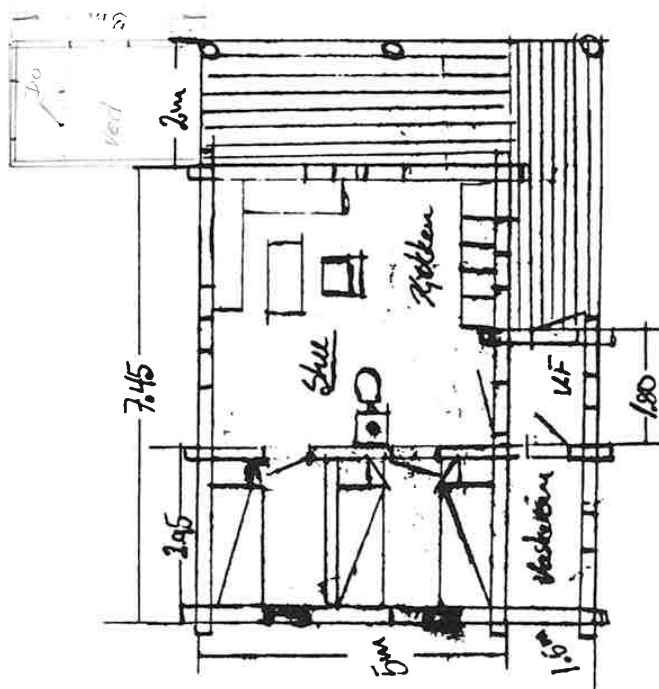
Jeg ber med dette om løyve til å føre opp tilbygg for ved og dø som vist på vedlagte skisser.
 Tilbygget er tenkt oppført i bindingsverk med kledning av "valant" bord.
 Vedlegger også kopi av målebrev.

Vennlig hilsen

P. A. Abild

Clar Aukrustsvei 11

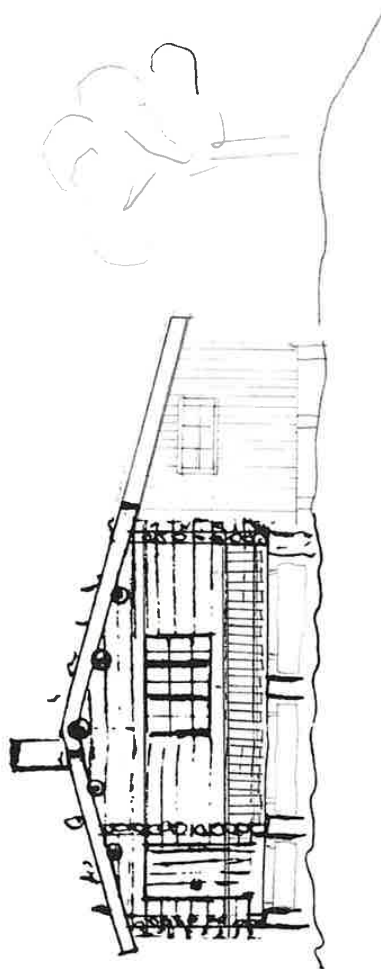
7034 Tinnelheim



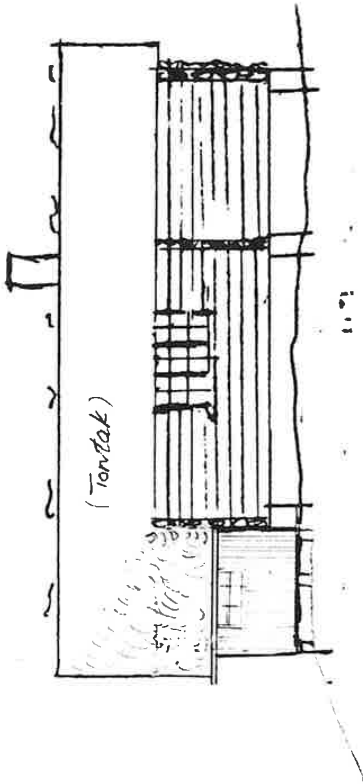
plan

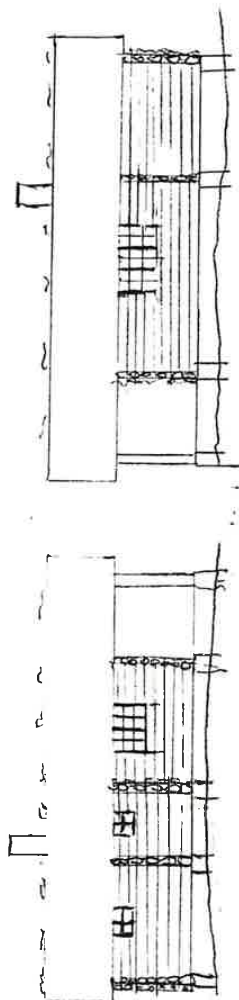
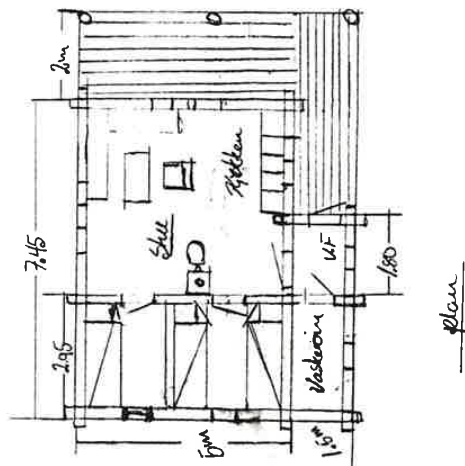
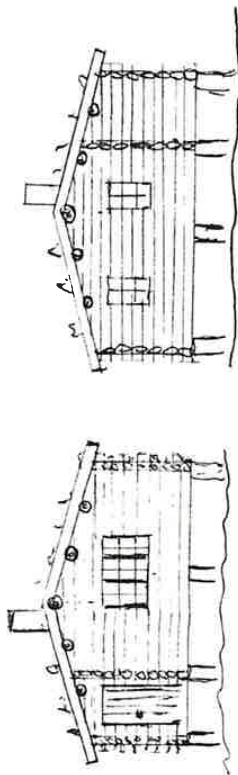
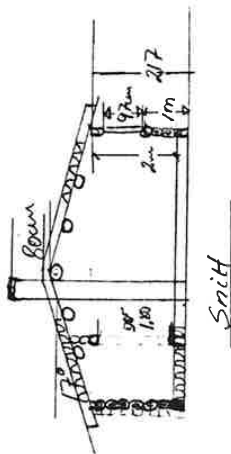
109/88
F-18

104/88
F. 18



109/88
F. 18





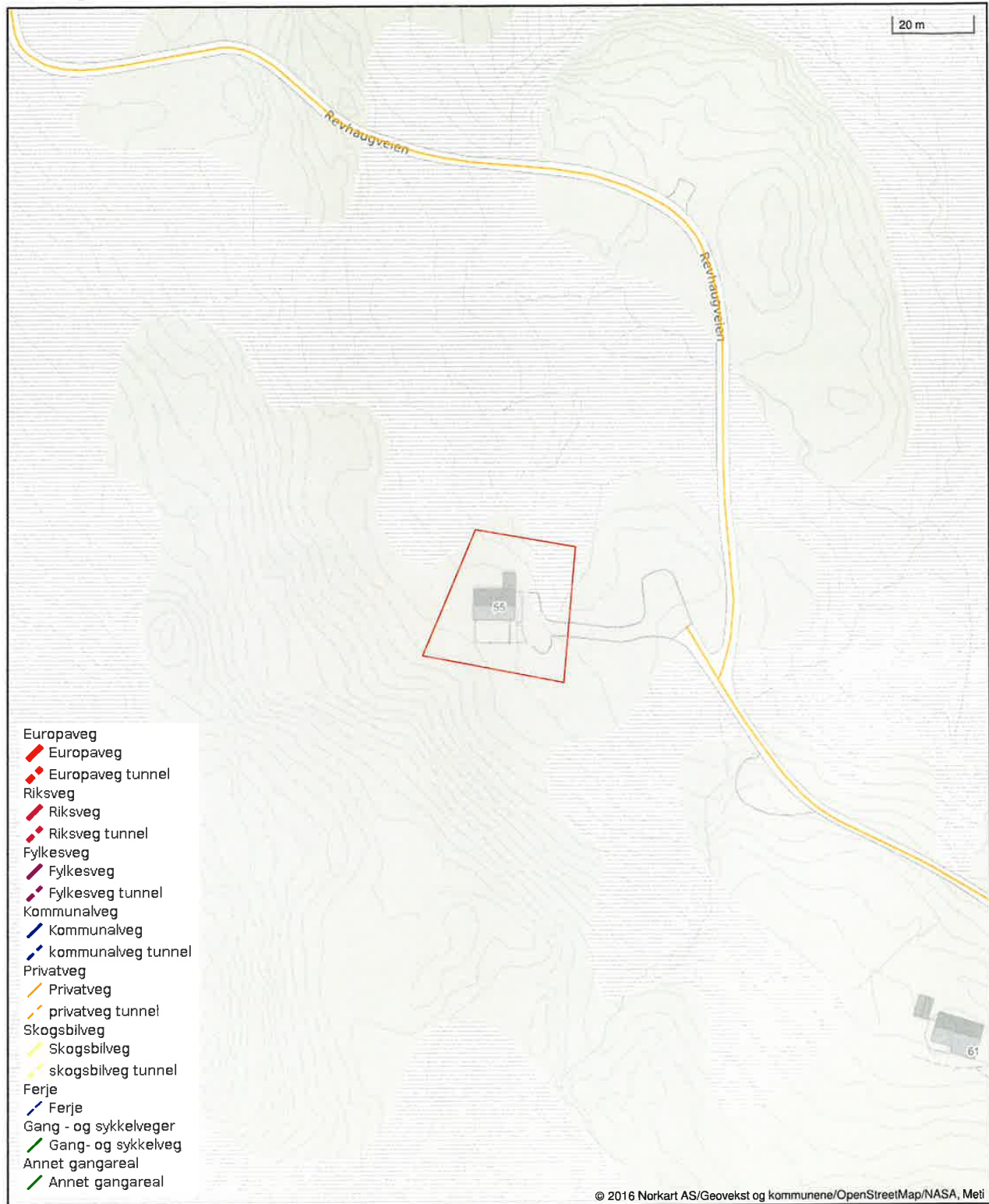
Måstätt 1:100
Hyttebygging Björn Udd

Byggnadsritning
20/10/15
F 4/15

Vegstatuskart for eiendom 5059 - 513/13//



20 m



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Reguleringsplan for **Svartbekken hyttefelt**

Planbeskrivelse og bestemmelser



Plannavn	Svartbekken hyttefelt
Plantype	Områderegulering
Nasjonal PlanID	1636 20130002
Planstatus	Vedtatt
Dato	11.09.2014



Reguleringsplan for Svartbekken hyttefelt

Med henvisning til Plan og bygningsloven § 12 betegnes denne reguleringen som en **områdereguleringsplan**.

Innhold:

- Beskrivelse
 - Innledning
 - Planprosessen
 - Planområdet
 - Planforslaget
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart

Ansvarlig for planforslaget: Meldal kommune

Interesserte grunneiere:

Inghild Rigstad	gnr / bnr.	110/1
Inge Jordet		110/2 og 112/2
Kari-Elin Lillemo		111/1
Per Inge Langeng		112/1
Rolf Erik Dragset		113/1
Ola Lund		113/2
Anne/Geir Olav Rise		113/6
Erik Stene		114/1
Even Haugen		115/2
Ottar Samskott		115/6 og 118/3

Godkjent:

Utarbeidet av:



mai 2014

v/ *Hans Christian Borchsenius*

forstkandidat

adresse: Ressveien 58, 7336 Meldal

telefon 918 11 623

Web: borchsenius.net

E-post: orkla.trebremsel@borchsenius.net

BESKRIVELSE

INNLEDNING

Svartbekken hyttefelt er et gammelt hyttefelt. Utbyggingen av hytter har skjedd gradvis over flere år. Utbyggingen har delvis skjedd som ombygging av grunneiernes setrer og delvis ut fra salg av tomter til private. Flere av dagens hytter er også resultat av tidligere planer vedtatt av Meldal kommune.

I 2010 gikk Meldal kommune i gang med å revidere kommuneplanens arealdel. I den forbindelse var det anledning til å komme med innspill. Da var det flere av grunneierne innenfor området til Svartbekken som presenterte forslag om nye tomter for hytter. Til sammen ønsket disse å få godkjent 95 tomter innenfor Svartbekken.

Gjeldende kommuneplan med arealdel ble vedtatt av kommunestyret 23. juni 2011.

I kommuneplan 2011 – 2022 ble det gitt åpning for 30 nye tomter innenfor Svartbekken. Disse kommer i tillegg til de tomtene som er godkjent i tidligere planer, men som ikke er delt fra eller bebygd ennå. Se utsnittet nedenfor hentet fra kommuneplanens tekstdel.

3.1 Resdalen

Resdalen er det viktigste utviklingsområdet for hyttebygging i kommunen, og kommunen ønsker å legge til rette for ca 300 nye fritidsboliger i planperioden. Det er 837 regulerte og eksisterende tomter innenfor byggeområdene, 180 av disse er ledige og rammen økes med 125 tomter i tillegg. Det vil si at øvre ramme for antall fritidsboliger i Resdalen settes til 962 enheter i planperioden.

Hele Resdalen er i gjeldende kommuneplan vist til byggeområder for fritidsbebyggelse og området er også regulert. For å ivareta friluftsliv, natur, kulturminner, landbruk, reindrift og landskapsinteresser er byggeområdene redusert slik at de omfatter det som er realistiske byggeområder. Byggeområder som er tatt ut av planen vises til fremtidig LNFR. Det er vist hensynssone for reindrift der det er drivings- og flytteleier. Der skal det ikke plasseres nye hyttetomter. Ett byggeområde, Kåsan, er utvidet.

Byggeområdene kan omstruktureres innenfor felles reguleringsplan og med en øvre ramme for hvor mange tomter det kan tillates innenfor hvert byggeområde.

Tabellen under viser byggeområdene og øvre ramme for antall tomter i hvert område:

Byggeområder Resdalen	Gjeldende reguleringsplan/ kommuneplan	Innspill antall nye tomter	Antall godkjente tomter	Antall regulerte ledige tomter	Antall nye tomter planforslag	Maks antall tomter i byggeomr i planperioden
Vålaskaret	Delplan A1 (2006), Resvatnet hyttegrenn (2009)	0	105	29	10	115
Krokbekken	Delplan A2 (2006)	13	156	12	20	176
Langlia	Delplan A2 (2006), Delplan E (2006)	81	202	38	10	212
Tittjønna	Delplan B (2006)	0	22	2	0	22
Kåsan	Eks byggeområde i K-planen	Ikke angitt	10	0	40	50
Blautsetet	Blautsetet hyttefelt (1999)	0	5	2	0	5
Hattan	Delplan C (2006)	14	84	23	10	94
Svartbekken	Delplan C (2006), Delplan D (2006), Forlengelse Frostmyrveien (2008)	95	76	10	30	106
Storslåtta	Delplan E (2006), Mausetra (2008)	14	177	64	5	182
Sum			837	180	125	962

Det er en klar føring fra planmyndighet om at videre utbygging av tomter innenfor hyttefeltene skal skje som en samlet reguleringsplan uavhengig av eiendomsgrenser.

Grunneierne har engasjert Borch Energi og Landskap for å utarbeide forslag til reguleringsplan. Borch Energi og Landskap har inngått avtale med Meldal kommune om at planen kan fremmes som områderegulering forutsatt at forslaget utarbeides i tråd med overordnet plan. Det kreves også at planansvarlig i kommunen involveres i arbeidet og kan godkjenne planforslaget før det fremmes for 1.gangs behandling.

Gjennom en åpen prosess har alle grunneierne innenfor Svartbekken blitt enige om hvordan de 30 nye tomtene skal fordeles.

På kartet tilhørende reguleringsplan for Svartbekken er alle tomtene nummerert. Følgende nummereringssystem er benyttet:

- 1 – 30 ny tomter
- 31 – 34 tidligere godkjente tomter – ikke fradelte/ikke bebygd – består som ledig gnr/bnr
- eksisterende tomter, tidligere fradelte tomter

PLANPROSESSEN

I juni 2013 ble det varslet om at det var satt i gang arbeid med reguleringsplan for området Svartbekken. Det ble både annonsert i lokalavis og sendt brev til offentlige instanser, alle grunneiere og eiere av eksisterende hytter i området.

Følgende tilbakemeldinger ble gitt:

NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

- Positivt med bestemmelser om byggegrense mot vassdrag
- Mener vannkilde og innlegging av vann bør avklares nå, tas inn i planen

Sametinget

- Mener det der sannsynlig at det kan være samiske kulturminner
- Må på befaring, totalt 5 uker for 2 personer + 2 uker etterarbeid
- Kostnad 405.681,- kr – må ha bekreftelse

Reindriftsforvaltningen

- Støtter Trollheimen sijte som ønsker befaring
- Søknad om oppsetting av gjerder skal behandles i samråd med reindrifta
- I landbruksområder må Reindriftsloven gjelde på lik linje med jordloven og skogloven
- Vil ikke komme med innsigelser, men krever befaring

Trollheimen Sijte

- Ønsker befaring

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

- Pga. ferieavvikling må det påregnes noe lengre saksbehandlingstid på alle saker
- Ingen spesielle kommentarer
- Krever ikke befaring
- Ordlyden i bestemmelsene må endres slik at de harmonerer med ny plan og bygningslov

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

- Generell uttalelse fra miljøvern, ellers ingen merknader
- Vil komme tilbake med endelig uttalelse når planen sendes på høring

Statens vegvesen

- Reguleringsplanen grense til Fv. 487 – 80 km/t
- Ber om at det tegnes inn siktlinjer med avstandsbetegnelser på reg.plankartet

--- private ---

Pål Glimen

- I tråd med hva han selv ønsker (112/9) ang. ny adkomst vei, alle tiders!!
- Planen ser gjennomarbeidet og spennende ut

I november 2013 foretok Borch Energi og Landskap en befaring sammen med planansvarlig i kommunen. Som en følge av tilbakemeldingene etter varselet om oppstart og konklusjoner fra felles befaring, ble det gjort følgende endringer:

- A. Tomt 9 (Rolf Erik Dragset) flyttes litt nordover
- B. Tomt 24 (Ola Lund) flyttes litt øst
- C. Tomt 25 (Ola Lund) flyttes til nord for tomt 26

Alle endringer er begrunnet med kravet om 50 meters byggegrense mot vassdrag

Kostnadsoverslaget fra Sametinget ble avvist av grunneierne, og Borch Energi og Landskap tok den 26. august 2013 kontakt med kommunen og ba om bistand til å avklare dette spørsmålet. Kommunen har gjennom kommunikasjon med sametinget avklart at den eneste mulige løsningen er å endre planområdets avgrensning slik at områder som ikke berøres av ny bebyggelse eller infrastruktur holdes utenfor. Kommunen har varslet Sametinget, Fylkesmannen og Fylkeskommunen om at dette vil bli gjort, men samtidig presisert at dette er uheldig da det bidrar til at den samlede plansituasjonen i kommunen blir mer uoversiktlig og mindre oppdatert. Sametinget har, basert på revidert plangrense, sendt revidert kostnadsoverslag som er godtatt av grunneierne. Befaring er planlagt gjennomført i høringsperioden.

PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Svartbekken hyttefelt ligger i Resdalen på sydsiden av Resa. Mot syd og vest grenser hyttefeltet mot Trollheimen Landskapsvernområde.

Arealet er 1.486 dekar.

Laveste punkt er 440 moh. (i nord mot Resa), høyeste punkt er 730 moh.

Topografi – vegetasjon

Arealet fremstår i dag som typisk myr- og fjellskog terreng. Boniteten er lav og hovedtreslaget er naturlig forynget furu – lite plantet gran. Videre står det mye bjørk spredt fordelt. De deler av området hvor det er verdifullt tømmer og ved og tilfredsstillende tilvekst, skal forbli areal for skogproduksjon. På bakken vokser det mye røsslyng og andre urter. Store deler av området er myrlendt og fuktig. Disse arealene vil ikke bli berørt av hytteplanen. Området har relativt liten verdi som beite for husdyr. Det egner seg ikke for oppdyrking.

Reindrift

Det drives tamreindrift i området. Det er lagt inn hensynssone for drivningslei i tråd med kommuneplanen. Ingen hyttetomter eller nye veier er foreslått innenfor hensynssonen.

Kulturminner

Det er tidligere foretatt registrering av kulturminner.

Biologisk mangfold

I følge Naturbasen til Miljødirektoratet er det ikke registrert spesielle naturtyper, rødliste arter eller andre viktige kategorier som kommer i konflikt med planforslaget.

Grunnforhold, flomfare, rasfare mm.

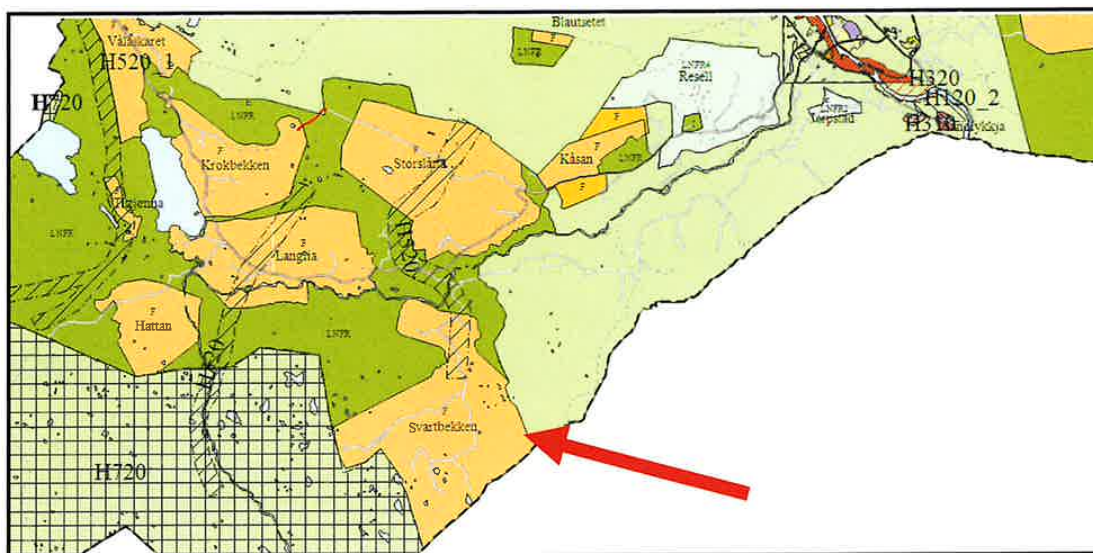
Inge spesielle hensyn. Hele området ligger ovenfor vernskoggrensen

Eiendomsforhold

Planområdet strekker seg over utmarksteiger til flere private grunneiere. Dette er følgelig et eksempel på godt samarbeid over eiendomsgrensene.

Overordnede planer

På grunnlag av innspill da kommuneplanen ble revidert, ble de de aktuelle områdene i Resdalen delt opp i hyttefelt. Oversiktskartene nedenfor viser hvordan de forskjellige hyttefeltene ligger i forhold til hverandre.



Gjeldende reguleringsplaner

Hele planområdet er tidligere regulert. Planområdet berører følgende reguleringsplaner:

- Deler av R0007 – Resdalen, delplan D
- Deler av R0008 – Resdalen, delplan D
- R0079 – Resbogen grustak
- R0084 – Endring av Resdalen, delplan D (Forlengelse av Frostmyrveien)

PLANFORSLAGET

A. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 30 nye hyttetomter. Tomtene skal være inntil 1500 m². Tomtene er plassert mest mulig samlet. Da oppnår man at behovet for veibygging blir minst mulig, samtidig som at mest mulig areal forblir uberørt natur. På den måten blir friarealet større både for de som har hytte og de som ferdes i terrenget.

Videre er det bevisst unngått å plassere hytter på spesielt idylliske og naturskjønne steder. I planforslaget er det også innarbeidet et ønske om at området fortsatt skal fremstå med høy grad av naturpreg og fritt tilgjengelig for allmennheten. Det er lagt vekt på at hyttene ikke skal komme for mye til syne i skogen, samtidig som det skal være utsikt og åpenhet rundt tomtene.

Alle nye tomter er lagt slik at bebyggelsen kan plasseres mer enn 50 meter fra bekk.

Det legges opp til at alle hyttetomtene skal fradeles og selges som selveiende tomter.

B. Adkomst – Parkering

Det planlegges at det skal bygges sommervei helt frem til alle 30 tomtene. I tillegg vil enkelte snuplasser og møteplasser bli opparbeidet. Her har hytteeierne også anledning til å sette fra seg tilhengere og materialer i korte perioder. Også hvis det er mye besøk og flere biler til én hytte, kan snuplasser og møteplasser benyttes som ekstra parkeringsplass.

Vinterparkering blir der «Resdalsveien sør» møter «Resdalsveien nord». Denne parkeringsplassen er privat (Meldal Saualslag). Avgift betales til ansvarlig entreprenør. Satser kunngjøres ved skilt.

Det vil ikke bli oppmerkede parkeringsplasser med tilviste plasser hvor hver hytte. Dette gjelder sommerparkering og vinterparkering.

C. Vann – Avløp

Det er opp til hver grunneier og hver tomteeier å planlegge vannkilde.

Den enkelte hytteeier kan i fremtiden søke om å få legge inn vann og søke om utslipstillatelse. Det må da legges opp til felles anlegg som flere hytteeiere samarbeider om.

Et mindre antall eksisterende drikkevannskilder er regulert til formålet «drikkevann» på plankartet. Denne oversikten over eksisterende drikkevannskilder er ikke komplett.

D. Elektrisk strøm

Kvikne- Rennebu Kraftlag har lagt ut strøm i området. Det blir opp til den enkelte grunneier og hytteeier om elektrisk strøm skal føres frem i bakken til tomtene.

E. Renovasjon

Meldal kommune har tvungen hytterenasjon.

F. Steinbrudd og massetak

Reguleringsplan for Resbogen grustak ble vedtatt 4. september 2008. Dette grustaket ligger innenfor Svartbekken hyttefelt. Uttak av masser fortsetter. I reguleringsplanen for grustaket ble det gitt anledning til å ta ut grus ned til 17 meter under opprinnelig terrengnivå. Det kan

tas ut opp til 30.000 m³ grus. Frist for siste uttak og opprydding av grustaket er 31. desember 2040. Det er utarbeidet driftsplan som Bergvesenet har ansvaret for å følge opp.

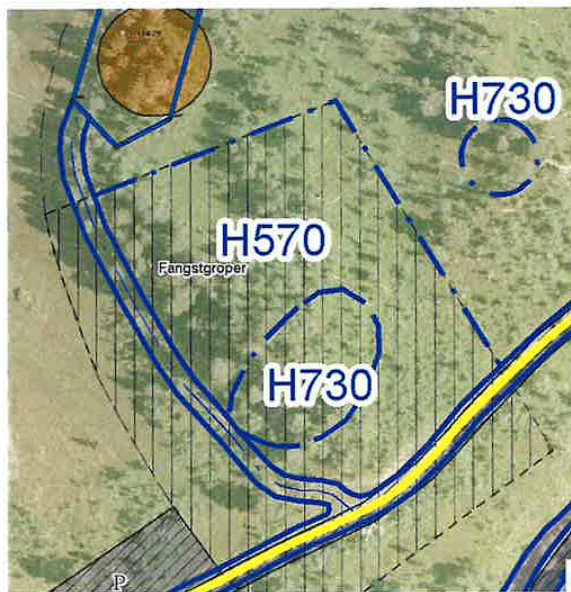
G. Kulturminner

Hensynssoner for kulturminner er videreført fra bevaringsområder i tidligere vedtatt plan.

Automatisk fredede kulturminner er lagt inn som båndleggingsområder etter lov om kulturminner (Hensynssone D). Der kulturminnet er registrert som flateobjekt i askeladden, er denne flaten lagt til grunn for båndleggingsområdet. Der det kun er registrert punkt er det lagt inn en 10 m buffersone for at kulturminnet skal fremstå tydelig på kartet, selv om det i bestemmelsene refereres til en 5 meters belte rundt kulturminnets synlige ytterkant.

Ikke fredede kulturminner og kulturminner uten avklart vernestatus er lagt inn som Hensynssone for bevaring av kulturminner og kulturmiljø (Hensynssone C). Dette er også i enkelte tilfeller brukt som buffersone rundt båndleggingsområdene og følger avgrensning gitt i nåværende plan.

I planforslaget er det regulert inn ny avkjørsel til eiendommen 114/25. Denne vil gå i kanten av et myrområde langs foten av en liten kolle, og vil gå gjennom et bevaringsområde i tidligere plan. Konsulent og planansvarlig i kommunen har befart området og konkluderer med at dette ikke kommer i konflikt med selve kulturminnet som er lokalisert oppe på kollen. I planforslaget er selve kulturminnet lagt inn som båndleggingsområde med den utstrekningen det har i askeladden, mens hensynssonen rundt foreslås redusert slik at området sør for vei og vest for stikkvei til 114/25 tas ut.

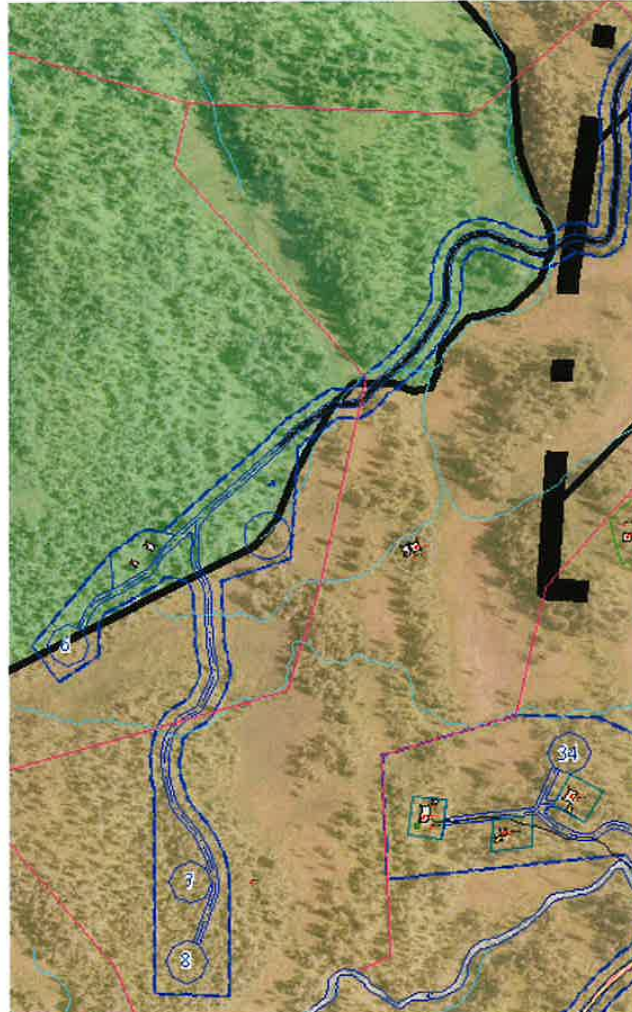


Planforslag vist med blå avgrensningslinjer over gjeldene reguleringsplan og ortofoto fra 2007.

H. Forhold til overordnet plan

Planforslaget er i tråd med overordnet plan med ett unntak:

Eksisterende seterveg til seter på 111/1 går like utenfor avgrensningen av området for fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Denne foreslås regulert til bilveg, og en ny tomt (tomt 6) plasseres ved setra helt i grensen av området. Terrenget i området gjør at dette er det mest skånsomme og hensiktsmessige trasévalget for vei videre til tomt 7 og 8.



Planforslag vist med blå avgrensningslinjer over gjeldene kommuneplan og ortofoto fra 2007.

I. Risiko og sårbarhet (ROS-analyse)

Hendelse/ situasjon	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
Grunnforhold og risiko for ras	1	2	2	Sjekk av aktsomhetskart for snøskred og steinsprang viser ingen utløsnings- eller utløpsområder i nærheten av eksisterende eller planlagt bebyggelse eller infrastruktur
Støy	2	2	4	Grustak kan medføre noe støy for de tomtene som ligger nærmest selve grustaket og transportstrekninger. Likevel anses dette som akseptabelt da grustaket ikke er i kontinuerlig drift. Grustaket drives av grunneier selv, og grus hentes ved behov for veibygging og vedlikehold i nærområdet.
Flom	2	2	4	Ingen tomter er plassert slik at bebyggelsen er utsatt for flomskader. Enkelte veier må krysse våte partier og små bekker slik at partier av veien periodevis kan få redusert fremkommelighet.
Forurensning	1	2	2	Planen gir ikke komplett oversikt over åpne drikkevannskilder, og det er derfor alltid en viss risiko for at tiltak kan komme i konflikt med disse. Planen stiller krav om felles avløpsanlegg for flere enheter dersom det skal legges inn vann. Eventuell risiko for konflikt mellom utslippstillatelser og eksisterende drikkevannskilder bør avdekkes gjennom byggesaksbehandlingen.

ROS-analysen er utført i henhold til følgende risikomatrise:

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
Sannsynlighet:					
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn
- Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen
- Grønt indikerer akseptabel risiko

REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 12 - 7

i tilknytning til reguleringsplan for

Svartbekken hyttefelt

Vedtatt av Meldal kommune, kommunestyret 11.09.2014, Sak KS-043/14

A. GENERELT

Planområdet:

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelse og arealbruk være som vist på plankartet.

Planen erstatter følgende reguleringsplaner:

- Overlappende deler av R0007 – Resdalen, delplan D
- Overlappende deler av R0008 – Resdalen, delplan D
- R0079 – Resbogen grustak
- R0084 – Endring av Resdalen, delplan D (Forlengelse av Frostmyrveien)

Planområdet reguleres til formålene:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)
Område for fritidsbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)

B. AREALBRUK

1. Fellesbestemmelser

1.1. Retningslinjer og utfyllende bestemmelser

Det vises til de til en hver tid gjeldende *"Retningslinjer for grunnutnytting av utmarksareal til hytte/fritidsbebyggelse i Meldal kommune"*.

1.2. Mindre vesentlige unntak

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av Plan- og bygningsloven samt forskriftene til loven.

1.3. Vannforsyning

Det er opp til hver grunneier og hver tomteeier å planlegge vannkilde.

Den enkelte hytteeier kan i fremtiden søke om å få legge inn vann og søke om utslippstillatelse. Det må da legges opp til felles anlegg som flere hytteeiere samarbeider om.

Det er anledning til å søke om private eller felles brønner i samråd med grunneier og kommunen.

1.4. Avløp – avtrede

Dersom vann føres inn i hyttene, skal det søkes om utslippstillatelse. For områder med inntil 7 hytteenheter skal saken behandles av kommunen etter "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg", med retningslinjer.

Hver hytte skal være utstyrt med nødvendig avtrede. Kommunen kan påby at det benyttes biologisk komposteringstolett eller privat forsynt med tett beholder, og at spillvann (gråvann) føres til synkekum eller synkegrøfter.

Kjemikalieklosett tillates ikke.

Utslagsplass for spillvann må plasseres og vedlikeholdes slik at den blir minst mulig skjemmende, slik at det ikke blir tilsig til bekker, vann og drikkevannskilder.

Eventuell synkebrønn og avløpsrør må legges lengst mulig unna bekker, vann og drikkevannskilder, og slik at det ikke blir tilsig til disse.

1.5. Vinterparkering

Før det gis delingstillatelse til nye tomter skal det foreligge en langsiktig avtale for bruk av vinterparkeringsplassen ved Resdalsveien. Kopi av avtale skal vedlegges delingssøknad.

2. Bebyggelse og anlegg - PBL § 12-5 pkt.1

På plankartet er alle tomtene nummerert. Følgende nummereringssystem er benyttet:

1 – 30	ny tomter
31 – 34	tidligere godkjente tomter – ikke fradelt/ikke bebygd – består som ledig
gnr/bnr	eksisterende tomter, tidligere fradelte tomter

2.1. Fritidsbebyggelse

2.1.1. Bebyggelsen

Hyttenes plassering er vist på kartet til reguleringsplanen med oransje farge. Hyttene skal plasseres slik at nedsatt pel i midten kommer innenfor yttervegg på hovedbygning. Nøyaktig hjørnepunkter blir fastsatt ved kartforretning og oppmåling.

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form og eksteriør passer inn i landskapet, naturen og omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen bør generelt plasseres lavest mulig i terrenget. En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg skal tilstrebes.

Tomtene 1 – 34 kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 15 og 35 grader. Knekk i takvinkel bør unngås. Høyde på grunnmur/pilarer og hus skal holdes så lav som mulig.

Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Kommunen kan forlange hytta malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte.

Blanke plater på tak tillates ikke brukt.

Hovedhus, anneks og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

Oppsetting av gjerde er ikke tillatt uten godkjenning fra kommunen. Gjerde kan ikke settes opp utenfor fradelt tomt for fritidsbebyggelse og kan bare godkjennes dersom gjerdet ikke kommer i konflikt med beite- og reindriftsinteressene. Søknad om oppføring av gjerde skal forelegges reindriftsnæringa.

2.1.2. Grad av utnyttelse:

Det kan oppføres inntil 3 bygninger på hver tomt. Der forholdene ligger til rette for det, kan det tillates oppført bygg med oppstuggu eller tilsvarende. Oppstuggu skal holdes så lav som mulig, og kan maksimalt utgjøre inntil 50 % av bruttoarealet for hovedetasjen.

Samlet tillatt bebygd grunnflate eksklusive altaner er 150 m². Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

Tomtenes areal skal være inntil 1,5 dekar.

2.1.3. Vegetasjon og terreng

Byggearbeider må utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Felling av større trær og andre trær utenom egen hyttetomt i hytteområdet når målet er å skaffe bedre utsikt eller bedre lysforholdene for egen hytte, skal kun gjøres etter avtale med grunneier. Hytteeiere i umiddelbar nærhet skal informeres hvis dette i vesentlig grad berører innsynet mellom hyttene. I så fall skal disse hytteeierne ha rett til å nekte felling. Grunneier har dog det endelige ordet i slike saker.

Det er ikke tillatt innenfor utbyggingsområdet å foreta uttak av løsmasser slik at det kan virke skjemmende. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende og i samråd med kommunen. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Det er ikke tillatt å ta torv til tak innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg på eget tun.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til vernskogen. Store karakteristiske trær bevares, der disse ikke kommer i direkte konflikt med oppføring av bebyggelse.

2.2. Steinbrudd og massetak

Driften skal følge en driftsplan godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning. Driftsplanen skal utarbeides etter de krav Direktoratet for mineralforvaltning stiller til slike planer og etter de krav som stilles i reguleringsplanen. Driftsplanen skal normalt ajourføres hvert 5. år eller etter nærmere avtale med Direktoratet for mineralforvaltning. Direktoratet for mineralforvaltning fører tilsyn med at driften skjer i samsvar med driftsplanen. Før uttak av grus kan begynne skal skogen hogges. Torv og organisk humuslag skal tas vare på. Uttak av grus skal følge Driftsplan for Resbogen grustak. Grunneier er ansvarlig for driften av grustaket. Det kan tas ut grusmasser ned til 17 meter lavere enn dagens terrengnivå. – målt fra toppen av åsen. Det kan tas ut opp til 30.000 m³ grus. Hele området planeres, torv og organisk humuslag dekkes over og det legges til rette for skogproduksjon når uttaket av grus er avsluttet. Opprydding og ferdigstilling til skogbruksareal etter avsluttet grusuttak gjøres under grunneiers ledelse og kostnad. Frist for avslutning av grustaket er 31. desember 2040.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - PBL § 12-5 pkt.2

3.1. Vei

Veiformålet omfatter både kjørevei og annet veiareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger mm. Kjøreveier skal opparbeides med minimum 3 meter og maksimum 3,5 meters bredde. I sterke horisontalkurver kan veibredden

utvides noe. Skjæringer / fyllinger skal utjevnes og tildekkes med torv fra veitraseen eller tilsåes.

Adkomstveier kan benyttes av alle eiere av hyttetomter i området og av grunneierne.

Alle veier som fremkommer på kartet kan benyttes i forbindelse med landbruksnæring. Det er ikke anledning til å bygge veier ut over de som allerede er bygd, og de som er vist i planen.

Grunneier til veiarealet er den grunneier som eide arealet før veien ble bygd, altså eierform «annen». Bruken av veien og vedlikeholdet av veien styres av veiforeningene.

3.2. Parkering

Om sommeren:

Der vei er regulert helt frem til tomtegrense skal parkeringsareal opparbeides inne på selve tomten. Der vei ikke er regulert helt frem til tomtegrense skal det benyttes nærmeste regulerte parkeringsplass.

Om vinteren

Felles vinterparkering er på parkeringsplassen der Resdalsveien møter Råka (Resdalsveien Sør).

Alle parkeringsplassene er felles for alle eiere av hyttetomter i planområdet. Grunneierne som står bak denne planen kan også benytte seg av parkeringsplassene. Fordeling av plassene skjer i samråd med grunneier.

3.3. Adkomststier

Tomter der hytteeier ikke ønsker vei helt frem, skal ha stiadkomst i terrenget fra nærmeste parkeringsplass. Kommunen kan etter søknad godkjenne at sti som går over spesielt bløte partier opparbeides med grus og duk. Dette gjelder bare på de partiene av traseen hvor terrenget ødelegges av gangtrafikk.

4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift - PBL § 12-5 pkt.5

4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, reindrift, vilt- og fiskepleie.

4.2. Seterområde

I disse områdene gjelder de samme bestemmelser som for 4.1.

**5. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
PBL § 12-5 pkt. 6**

5.1 Bruk av vann og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tomtene 1 – 34 kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag.

5.2 Drikkevannskilder

Drikkevannskilder skal tas hensyn til og benyttes etter grunneiers samtykke.

6. Hensynssoner – PBL § 12-6

6.1. H520 – Drivningslei reindrift

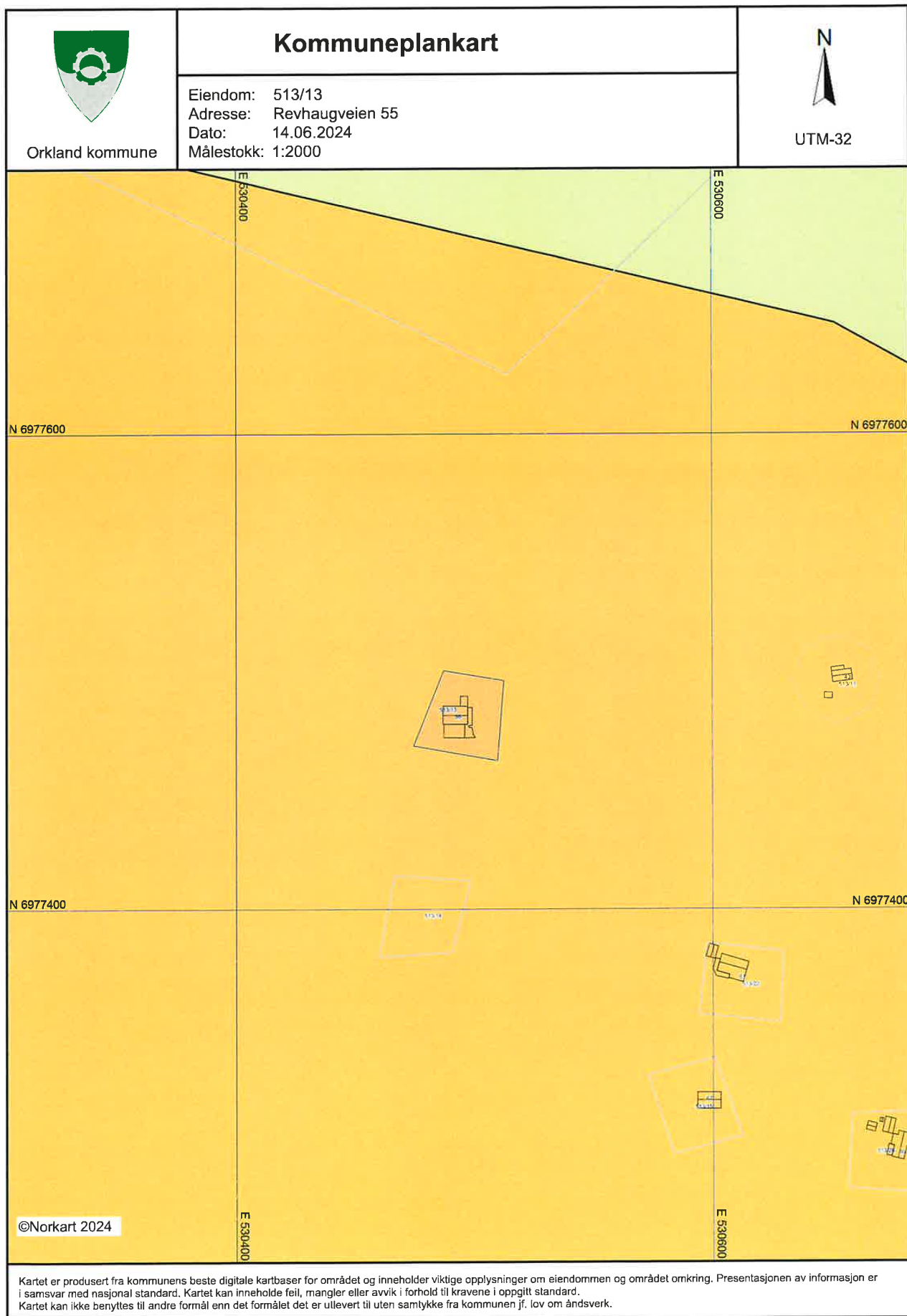
Innenfor hensynssonen skal det utvises særskilt varsomhet i forhold til reindriften. All tilrettelegging av ferdsel skal kanaliseres utenom hensynssonene.

6.2. H570 - Bevaring kulturmiljø – Hensynssone C

Innen bevaringsområdet med fangstgroper, jernvinneanlegg, kullgroper og tjæremiler i myr må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må det gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen)

6.3. H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner – Hensynssone D

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Båndlegginggrense

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



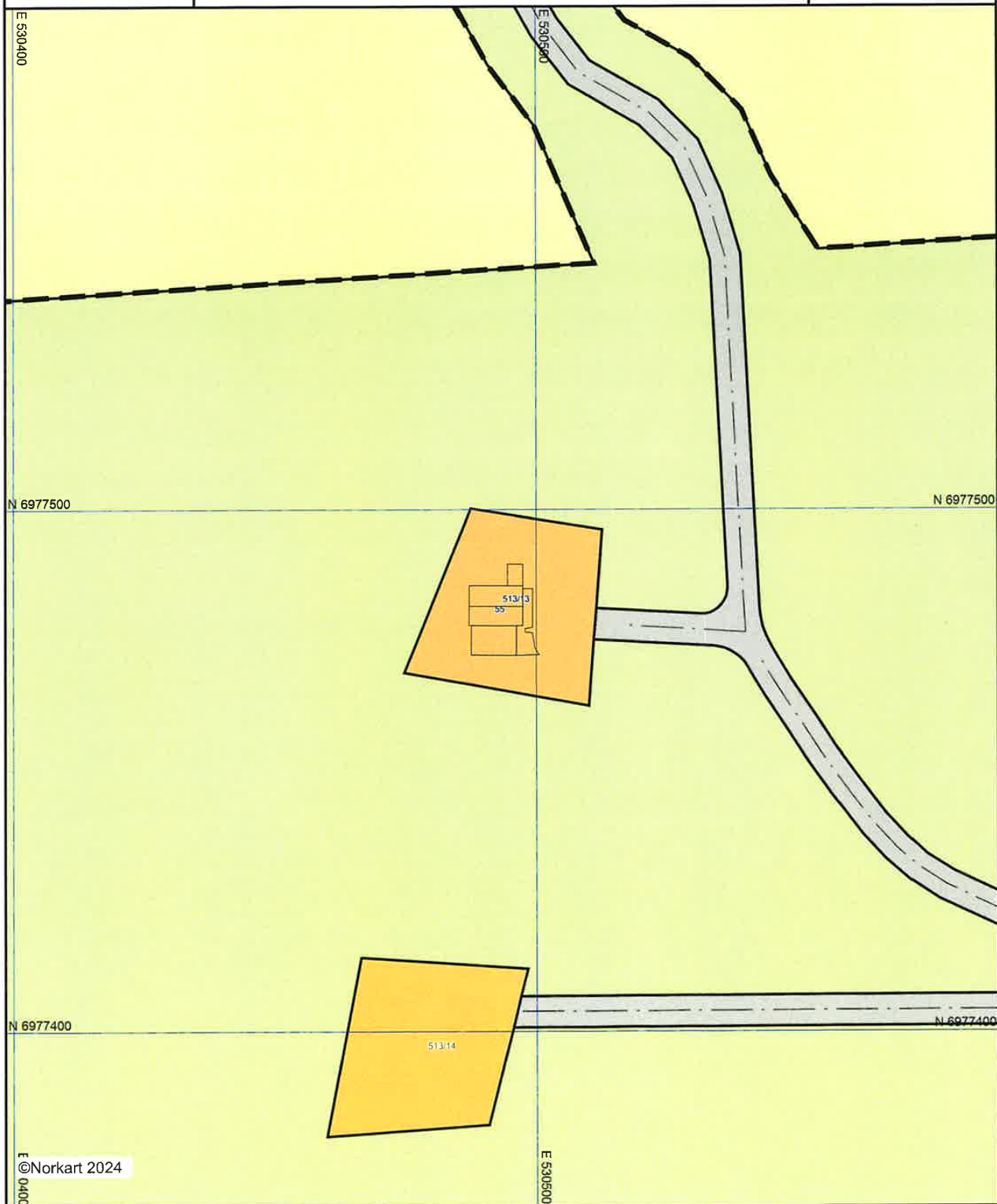
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 513/13
Adresse: Revhaugveien 55
Dato: 14.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan PBL 2008
 Fritidsbebyggelse

 Veg

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje



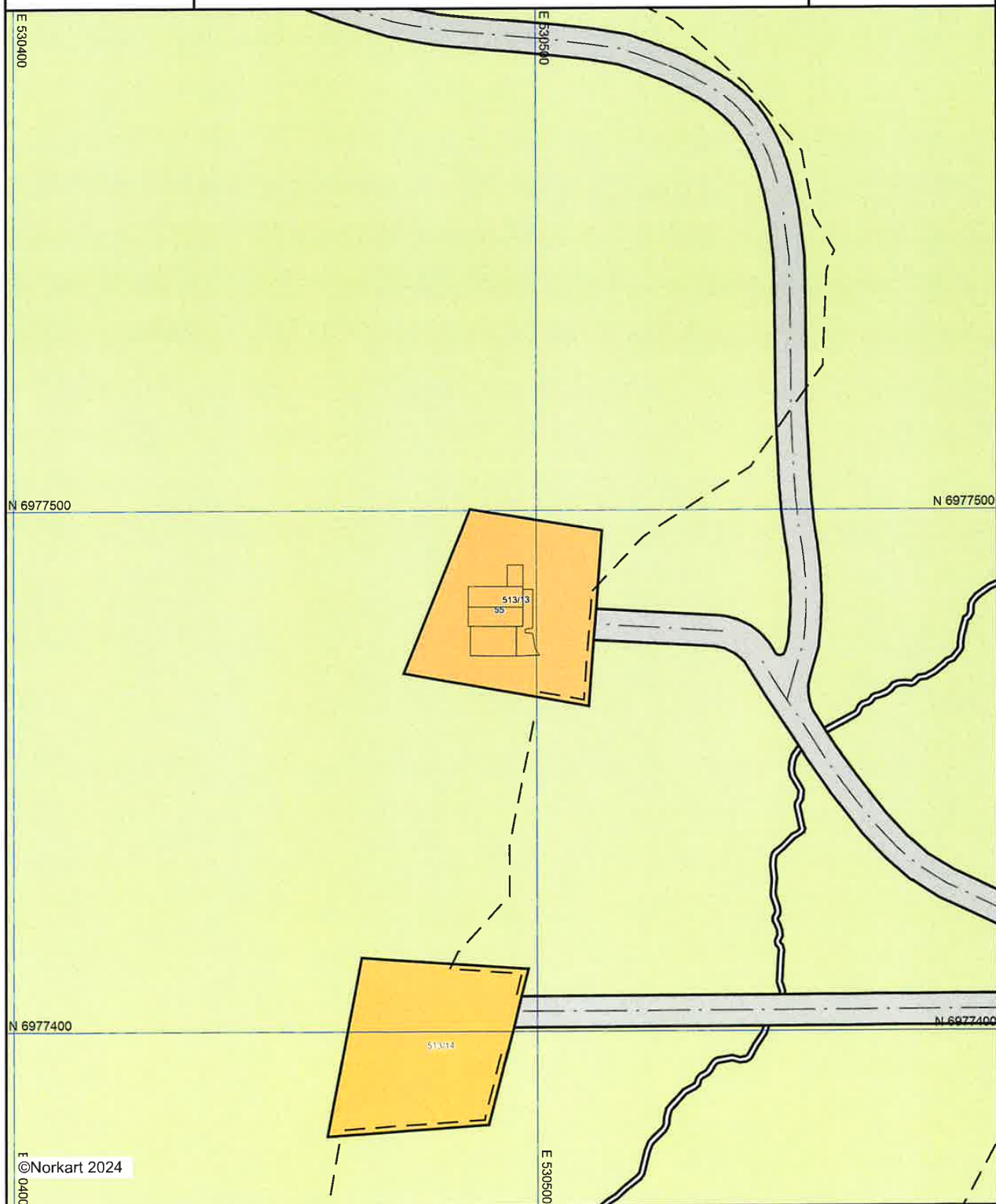
Orkland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 513/13
Adresse: Revhaugveien 55
Dato: 14.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Fritidsbebyggelse
-  Veg
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 14.06.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Orkland kommune

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	513	Bruksnr.	13	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 113197383

Bygningstype Fritidsbolig

Bygningsnummer 10681340

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Revhaugveien 55, 7335 JERPSTAD

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1. etasje	Vedovn	Jøtul AS	JØTUL 8

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
26.09.2022	Tilsyn	26.09.2022	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 113197383

BruksenhetId 6256052377

Bygningstype Unummerert

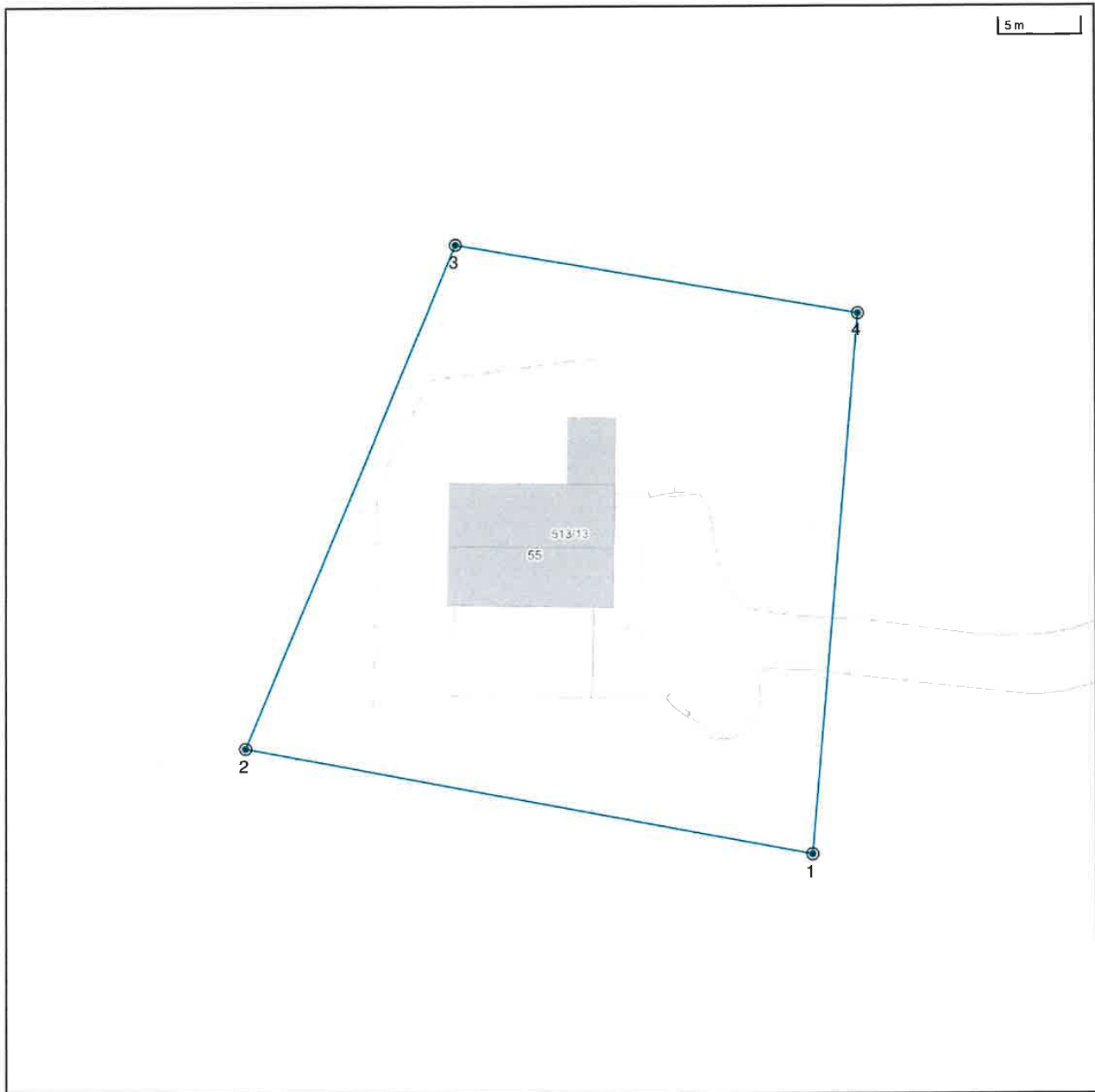
Bygningsnummer 10681340

Bruksenhetsnummer 0000

Eiendomskart for eiendom 5059 - 513/13//



5 m



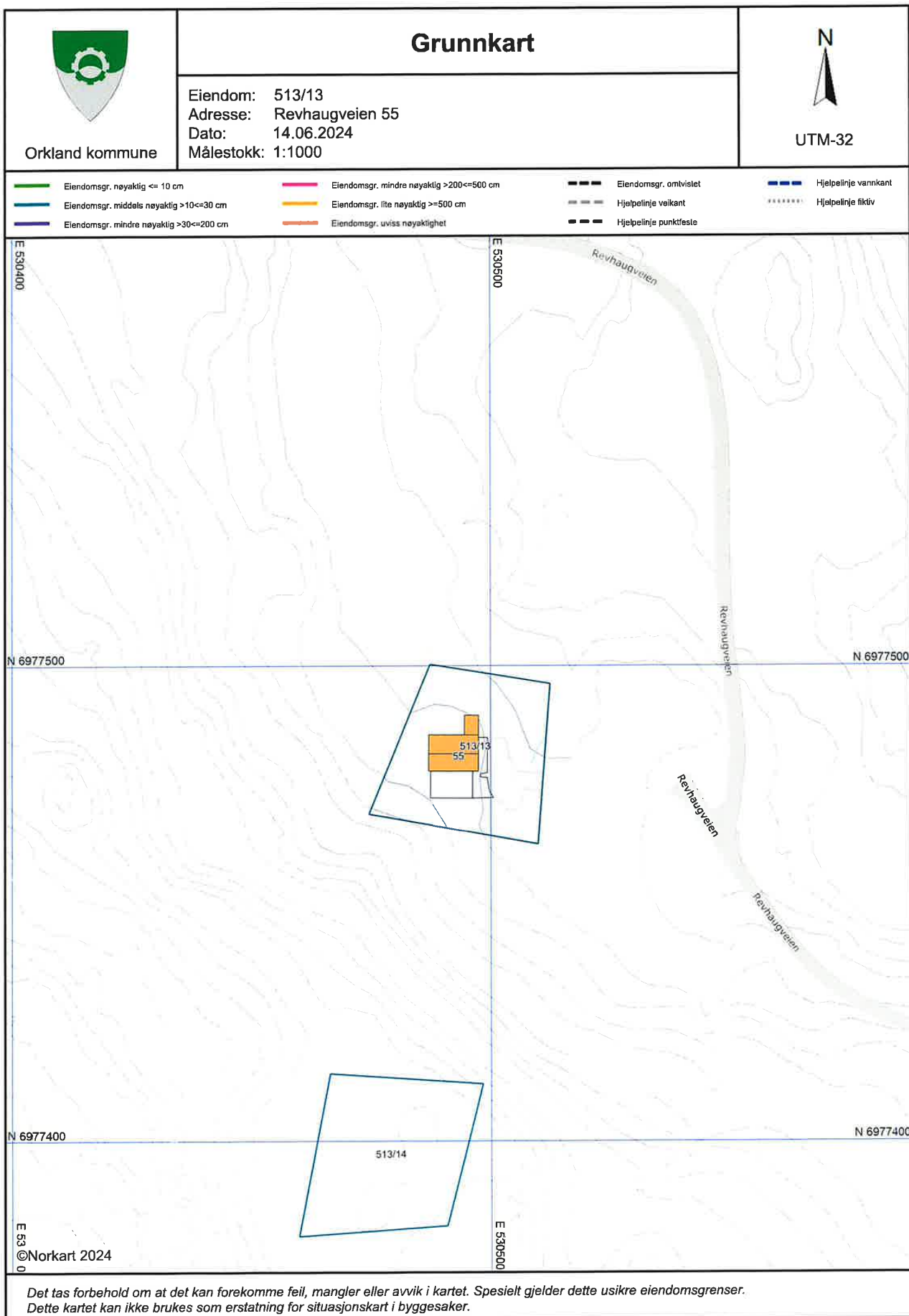
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 029,10 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6977480,99	Øst 530495,87

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6977462,44	530509,91	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,88	
2	6977468,77	530474,49	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,98	
3	6977500,3	530487,33	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,04	
4	6977496,22	530512,48	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,48	





Jordet Atv Support og Entreprenør AS
Kvamsveien 6

7336 MELDAL

Deres ref: .

Vår ref: 18/1465-2/AMGR

Vedtaksdato, 09.07.2018

Delegert sak

Utvalg/styre:	Saksnummer
Hovedutvalg for Landbruk og tekniske tjenester	169/18

Vedtak gjort i medhold av delegeringsreglement for Meldal kommune.

Svar på søknad om tillatelse til tiltak gnr.113 bnr.13-Utslippsøknad og montering av gråvannsanlegg, samt tett tank for sortvann.

VEDTAK:

1. Etter delegert myndighet, og i henhold til Plan og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4 godkjennes søknad om bygging av avløpsanlegg for gråvann og tett tank på eiendommen gnr. 113 bnr. 13
2. Etter delegert myndighet og i henhold til Forurensningslovens § 7 og Forurensningsforskriften § 12-5 godkjennes søknad om utslippstillatelse for gråvann på eiendommen gnr. 113 bnr. 13
3. Erklæring om ansvarsretter godkjennes.

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Tett tank skal ha automatisk varselordning for full tank (nivåvarsler).
2. Omfanget av gråvann må være tilpasset gråvannsfilterets kapasitet, og filteret må følges opp med jevnlig service/vedlikehold ihht instruks fra forhandler.
3. Infiltrasjonsgrøft må utføres i samsvar med VA miljøblad nr 59.

365#2553 631818b14a8-49ee-95d0-bd3adbfed73

Ansvar

Avløpsanlegget kan ikke tas i bruk før det foreligger **ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10. Før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest må søknad om ferdigattest leveres til kommunen så snart som tiltaket er ferdig.

Det gjøres oppmerksom på at dersom bruken av anlegget endres, f. eks hvis utslippet øker vesentlig, kreves det ny søknad om utslippstillatelse, jfr. Forurensningsforskriftens § 12-3. Vi gjør også oppmerksom på at utslippstillatelser kan oppheves eller trekkes tilbake med hjemmel i Forurensningslovens § 18.

Abonnenten skal sørge for at anleggene som skal tømmes er lett tilgjengelig for tømming med stor bil, og at tømming av slam fra tett tank er mulig fra bilen. Tett tank skal ikke plasseres mer enn 50 meter fra kjørbare veg og med en høydeforskjell på mindre enn 7 meter.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 21.9.

Henvendelse fra:

Jordet ATV Support entreprenør AS v/Hallgeir Jordet
Kvamsveien 6
7336 MELDAL

Saksopplysninger:

Tiltakshaver: **Hallgeir Jordet**

Dokumenter i saken:

Søknad om utslippstillatelse, og bygging av mindre avløpsanlegg mottatt ligger til grunn for behandlingen. Søknaden er vedlagt gjenpart av nabovarsel, erklæring om ansvarsretter, situasjonsplan, tegninger, dokumentasjon av anleggene og monteringsanvisning.

Beskrivelse:

Søknaden gjelder montering av tett tank på **3m³** for sortvann fra Jets-toalett med vacuumator, samt montering av egen gråvannstank m/infiltrasjon iht. gjeldene forskrifter for sanitærvann.

Saksbehandlerens vurdering:

Søknaden er vedlagt gjenpart av nabovarsel som er underskrevet av naboer. Det er ikke mottatt merknader eller protester til tiltaket.

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan "**Svartbekken hytteområde**".
Tiltaket vurderes til å være i samsvar med planen.

Det foreligger godkjent veg som kan benyttes for tømming av anlegget.

363402554_63181181-7ae8-48ee-85c0-fbdadd16ed1_4

Vurdering av foretaket:

Jordet ATV Support entreprenør AS erklærer om ansvarsrett for følgende funksjoner/oppgaver:

SØK: ansvarlig søker på tiltaket

PRO: ansvarlig prosjekterende og dokumentasjon

UTF: graving ledning og tank, samt infiltrasjonsgrøft for gråvann.

Foretaket har sentral godkjenning som samsvarer med de omsøkte funksjoner/oppgaver.

Foretaket angir i sin søknad at de har utarbeidet en tiltaksplan, og at tilstrekkelige kvalifikasjoner er satt av til denne oppgaven.

Ansvarlig prosjekterende erklærer også at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret iht. pbl jf. SAK10 § 12-3, samt at når det gjelder den utførende delen så erklærer også foretaket om at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf. SAK10 § 12-4.

Vedtaket kan påklages i henhold til lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra melding om avgjørelsen er mottatt.

Med vennlig hilsen
Meldal kommune

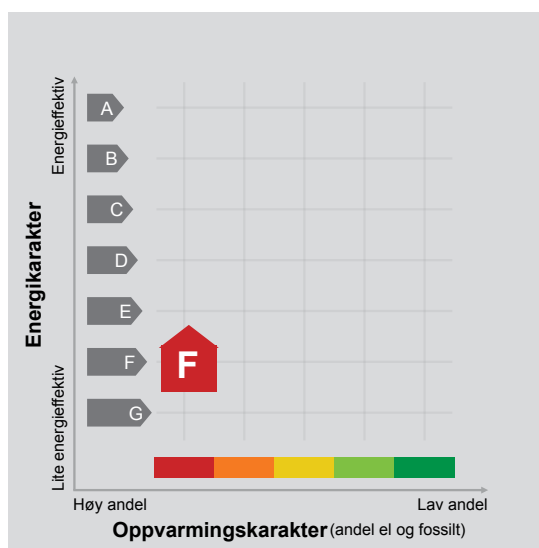
Alf Martin Granheim
saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

36372555 031818b-4ae8-49ee-95d0-bd4d8b1e6df5

ENERGIATTEST

Adresse	Revhaugveien 55
Postnummer	7335
Sted	JERPSTAD
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	513
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10681340
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	abdd9309-e7ba-424e-92fb-97bdf8c7adc2
Dato	29.06.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Etterisolering av yttervegg

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 05 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Revhaugveien 55
Postnummer: 7335
Sted: JERPSTAD
Kommune: Orkland
Bolignummer: H0101
Dato: 29.06.2024 4:26:56
Energimerkenummer: abdd9309-e7ba-424e-92fb-97bdf8c7adc2

Kommunennummer: 5059
Gårdsnummer: 513
Bruksnummer: 13
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 10681340

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Revhaugveien 55

Høyde over havet

644 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 🚗
🚍 Resdalsveien Linje 460	24 min 🚗 13.7 km
🚍 Å sentrum Linje 460	24 min 🚗 14 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 6 min 🚗
Trondheim	1 t 42 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Svorka Parkeringsplass Reslia hytt...	24 min 🚗
🚗 Svorka Helgetunmarka	32 min 🚗

Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 1.5 km



- Alpin
- Løkken alpinbakke
 - Kjøretid: 37 min
 - Skitrek i anlegget: 1

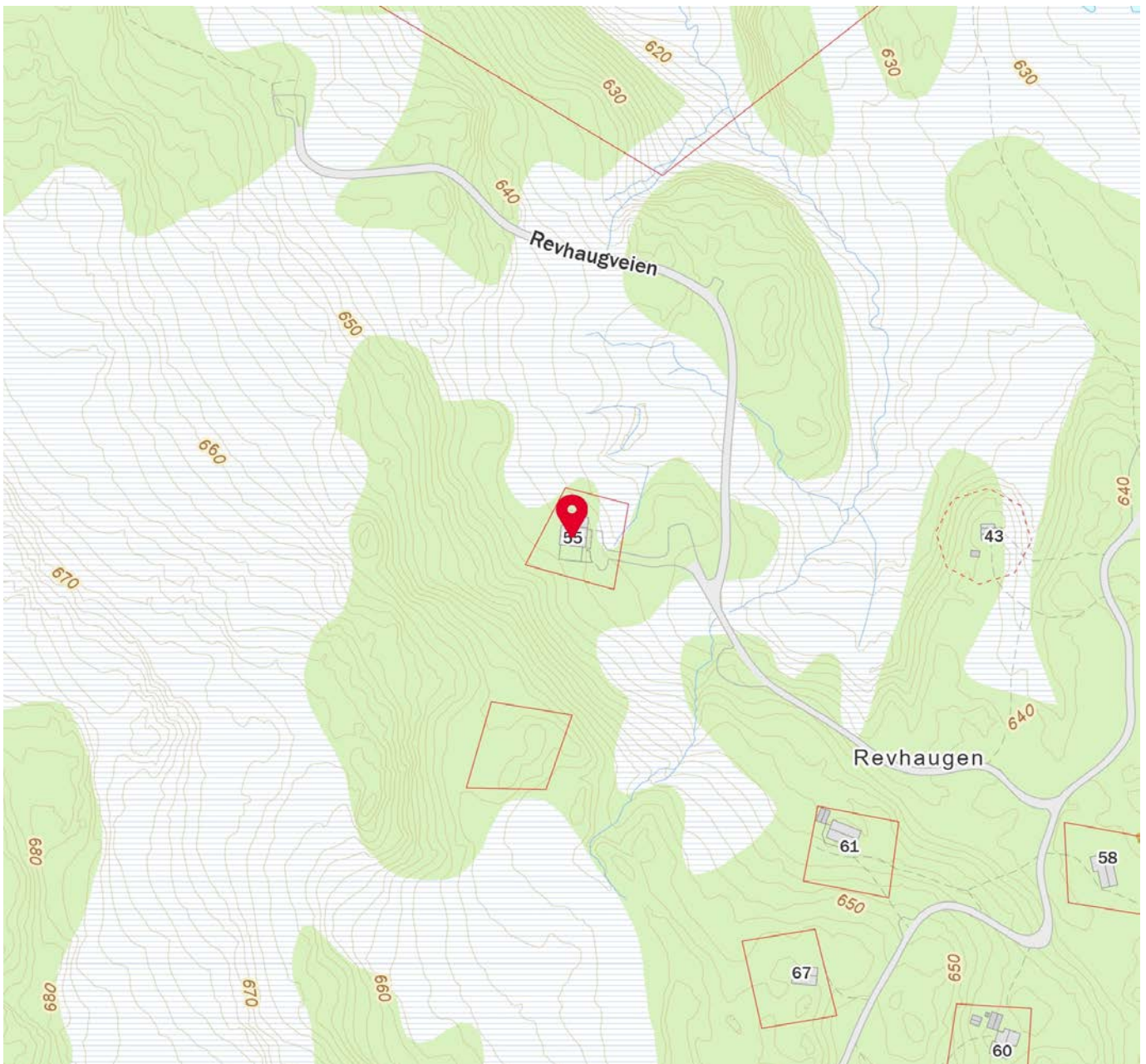


Sport

⚽ Storås skole -gymsal Aktivitetshall	8.5 km
⚽ Å skole Aktivitetshall, ballspill	25 min 🚗 14.2 km

Dagligvare

Coop Prix Å Post i butikk, PostNord	24 min 🚗 14.1 km
Spar Meldal Søndagsåpent	30 min 🚗 20.7 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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 ikraftttredelse 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: Revhaugveien 55
7335 JERPSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Skjetne Rygg**Oppdragsnummer:** 1702240190**Telefon:** 917 58 829
E-post: anders.skjetne.rygg@aktiv.no

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:

01.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre