

aktiv.

Øvre Granslættet 13, 7393 RENNEBU

**Velholdt, romslig og innholdsrik
familiehytte på Nerskogen**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Britt Larsen
Harald Larsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2014
BRA-i/BRA Total 132/144 kvm
Tomtstr.: 1013.8 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 31
Oppdragsnr.: 1703240076

Velholdt, romslig og innholdsrik familiehytte på Nerskogen

Dette er en meget velholdt og pen fritidseiendom som egner seg godt til et familie med flere barn. Dette spesielt da den har 5 soverom og en stor loftsstue. Stua er romslig samt med en åpen kjøkkenløsning. Uteområdet er veldig innbydende med en stor gapahuk terrasse som går rundt hele hytta.

Hytta inneholder følgende:

1. etasje: Vindfang/gang, gang, stue, kjøkken/spisestue, tre soverom, bad og vaskerom (med Wc).

2. etasje: Loftsstue, bod samt to soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart	45
Selgers egenerklæring	48
Tilstandsrapport	53
Bygningstegninger	75
Energiattest	84
Reguleringsplankart med bestemmelser	90
Vedtekter for veilagets Svarthamran hyttefelt	94
Nabolagsprofil	97
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 132 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 175 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 87 m²

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

175 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Bod 2-3

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Ikke målbare arealer

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

Det er oppmålt 22 kvm med ikke måleverdige areal i loftetasje i hytta. Hyttas GUA er 161 kvm.

Det er oppmålt 7 kvm med ikke måleverdige areal i bod 2- 3. Bod 2-3 GUA er 12 kvm.

Det er oppmålt 3 kvm med ikke måleverdige areal i lekestuen. Lekestuens GUA er 3 kvm.

Bruksareal (BRA -E) av bod 2-3) er inntatt i eiendommens totale BRA i salgsoppgaven. Takstmannen har ikke inkludert dette i i totalen i sin rapport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eksternt areal: Bod med takoverbygg som henger sammen med fritidsbolig er lagt inn om BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1013.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på opplysninger samlet rapport for matrikkelenhet datert 19.08.2024. i Pent opparbeidet tomt. Flott og romslig terrasser som går rundt hele hytta og frem til uthus/boder/gapahuk og lekestue. Gruset innkjøring og singel. Flott steinsatt hage

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved avkjøring Granslettet sør som er 1,9 km nord for demningen ved Granasjøen.

Eiendommen ligger ca. 612 meter over havet. Med ei hytte med denne beliggenheten gir utallige muligheter for friluftsliv, enten du verdsetter det familievennlige eller går for det mer ekstreme. Her kommer man tett på naturen. Det er et rikt dyre- og fugleliv i området, og om du vil plukke sopp eller multer, så er hytta et utmerket utgangspunkt. Tyttebær og blåbær vokser faktisk på egen eiendom. Hytta ligger i jakt- og turterreng, og om du vil på fjelltur, så er både Ondusfjellet og Svarthetta innenfor rekkevidde. Det er også flere merkede turstier innover Trollheimen. Om du vil gå på langrennsski, så har hytta en optimal plassering. Det er kun 200 meter bort til preparert skiløype, og her kan du gå milevis i nydelige spor. Du kan sørover mot Nerskogen og inn i Oppdal, nordvestover mot Jøldalen, eller østover mot Furusjøen og Hestvatnet.

Avstander:

- Granasjøen (med badeplass og båtmuligheter): Ca. 3 km.
- Nærbutikk med søndagsåpent (Nerskogen Landhandel): ca. 11 km.
- Alpinanlegg Nerskogen: ca. 12 km.
- Jøldalshytta (parkering): ca. 20 km.
- Oppdal: ca. 38 km.

Eiendommen har flott beliggenhet og gode solforhold

Adkomst

Fra Oppdal følg Nerskogsvegen til nordenden av Granasjøen og ta av til venstre ved krysset ved demningen. Følg deretter veien nordover mot Grindal ca. 1,9 km til avkjøring på venstre side. Følg deretter veien mot sørvest ca. 120 meter. Eiendommen ligger da på venstre side.

Om du kommer nordfra (Riksveg 700 fra Orkdal/Meldal), tar du av til høyre i Grindal og kjører opp mot Nerskogen. Du får da avkjøringen til hyttefeltet på høyre side ca. 11 km etter Grindalskrysset.

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

Bygningssakkyndig

Roar Sørlien

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

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

Forhold som har fått TG2: AVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig

- Innvendige trapper

Våtrom

- 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Kjøkken

- 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg

Innhold

Hytta inneholder følgende:

1. etasje: Vindfang/gang, gang, stue, kjøkken/spisestue, tre soverom, bad og vaskerom (med Wc).
2. etasje: Loftsstue, bod samt to soverom.

For øvrig

- Arbeidsbod ved inngangsparti med hemsløsning.
- Overbygd inngangsparti.
- Gapahuk.
- Frittstående bod med flere rom (uisolert med med terrassebord.
- Lekestue.
- Romslig overbygd inngangsparti.
- Delvis overbygd terrassen.
- Grind ved inngangsparti og mot arealet sør for hytta.
- Stor terrasse som går rundt hytta og er koblet opp i mot boder, gapahuk og lekestue.

Standard

1. etasje

- Vindfang/gang: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Klesoppheng.
- Gang: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Trapp opp til 2. etasje. I gangen er det en innhuk med sikringskap.
- Stue: Panel med spotter i himling og panel på vegger. Laminat på gulv. Ovn. Pipen/veggen bak ovnen er forblendet med stein. Opplegg for Tv.
- Kjøkken/spisestue: Panel med spotter i himling og panel på vegger. Laminat på gulv. IKEA kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Splasguards på vegg bak oppvaskkum og koketopp. Lys under overskap. Nedfelt oppvaskkum og koketopp. Innebygd stekeovn og oppvaskmaskin. Varmepumpe. Dør ut til terrasse.
- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Køyeseng.
- Soverom 2: Panel i himling og på vegger. Tregulv.
- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Tregulv.
- Bad: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Dusjkabinett. Servantskap med heldekkende servant. Overskap med speil og lys. Høyskap. Vegghengt Wc.
- Vaskerom (med toalett): Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Vegghengt Wc. Benk med utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Vannfordelingsskap. Sluk

2. etasje

- Loftstue: Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Tregulv. Opplegg for Tv.
- Bod: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Hyller. Stålpipes.
- Soverom 4: Panel i himling og på vegger. Tregulv.
- Soverom 5: Panel i himling og på vegger. Tregulv.

Annet:

- Arbeidsbod ved inngangsparti: Her er det strøm og lys. Egen stigeløsning til hems.
- Gapahuk: Flott gapahuk med gjennomsiktige plater i himling.
- Eiendommen er delvis inngjerdet med skigard.

Innbo og løsøre

Dersom kjøper ønsker å overta enkelte møbler el.l., kan dette avtales direkte med selger. Ellers selges hytten uten innbo.

Selger har opplyst at kommoder og knaggrekker ikke medfølger.

Hvitevarer

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

Selger har opplyst at kjøleskap ikke medfølger.

Parkering

På egen gårds plass.

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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.

Selger har opplyst at avslutningen på radonbrønn er inne i vegglivet i innhuk i gang.

Energi

Oppvarming

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 12.07.2021.

Siste feiing ble utført 12.07.2021.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 8 643

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon og slamtømming foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 750 000 pr. 31.12.2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter har eiendommen følgende løpende kostnader pr. år:

- Veiavgift/velforeningsavgift: ca. kr 1.850,-
- Forsikring ca. kr 6.000,-
- Vann: ca. kr 1.400,-
- Renovasjon: ca. kr 1.419,-
- Tv leverandør (Alente): ca. kr 2.268,-
- Strøm: ca. kr. 6.000,-

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og er ikke kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Selger har opplyst at det foreligger en avtale med brøyter med veilaget. Hver enkelt oppsitter må melde fra når det skal brøytes inn til hytta.

Velforening

Eiendommen er tilknyttet veilaget Svarthamran hyttefelt. Det er pliktig medlemskap. Veilaget står for drift og vedlikehold av felles adkomstveg i Svarthamran hyttefelt på vegne av brukerne, og skal sørge for at veien er i god og brukelig stand.

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 13, bruksnummer 31 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5022/13/31:

18.06.1979 - Dokumentnr: 4215 - Rettighet

Rettighetshaver: Kraftverkene I Orkla Da Org.nr: 947 576 283 LEIEAVTALE Overført fra: Knr:5022 Gnr:13 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1994 - Dokumentnr: 54 - Rettighet Rettighetshaver: Nerskogen Skisenter AS
Org.nr: 957 551 572 LEIE AV AREAL ANLEGG OG DRIFT AV SKIHEIS. GJELDER OGSÅ "VARMESTUGGU". INNTATT DIV. BEST.

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt Overført fra: Knr:5022 Gnr:13 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet

Pant frafalles i gnr 39 bnr 30 og 31

Diverse påtegning

Feilaktig frafalt i gnr. 23 bnr. 15. 16 og 18. Gjeninnført etter tingl §18. 30.05.2016 ÅAS

08.06.2007 - Dokumentnr: 459293 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5022 Gnr:13 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 209586 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1635 Gnr:13 Bnr:31

16.11.2012 - Dokumentnr: 972832 - Bestemmelse om veg. Rettighet hefter i: Knr:5022
Gnr:13 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.11.2014.

Takstmann har skrevet følgende om lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innredet med bod på loftsplan som ikke er inntegnet på byggemeldte tegninger. Kontrollerte tegninger er datert 5/3-2013. Det er ikke inntegnet uteboder på situasjonsplan og ikke fremlagt opplysninger om disse er byggemeldt. Selger opplyser at dette vil bli byggemeldt og komme i orden opp mot Rennebu Kommune.

Selger har den 11.10.2024 oversendt epost fra Rennebu kommune. Her bekreftes at endringer er ført i matrikkel, men endringene er foreløpig ikke oppdatert i de offentlige kartene og tilgjengeliggjort der.

Oppdatert tegningsgrunnlag, plan 2. etg, er lagt inn og registrert på eiendommen gnr/ bnr 13/31.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Det foreligger tinglyst rett til veg. Veien driftes av veilaget Svarthamran hyttefelt. Det foreligger vedtekter for veilaget som er vedlagt salgsoppgaven. Det foreligger ikke endelig årsregnskap.

I årsmøtet i mai 2023 ble det vedtatt en sammenslåing av øvre og nedre veilag. Årsmøtet vedtok at variable kostnader knyttet til veivedlikehold skulle fordeles mellom brukere av øvre og nedre del etter en fordelingsnøkkel vedtatt av styret basert på den størrelsesorden som vi kunne utlede av tidligere kostnader. Faste kostnader, som beredskap, fordeles likt mellom alle i det sammenslåtte veilaget.

Brøyting av veien styres av en app som oppsitterne har tilgang til. Eventuell brøyting utenfor oppsatt avtale (helger, jul/nyttår, vinterferie og påske) kan bestilles av den enkelte og betales dirkete til brøyter.

Vann: Eiendommen er tilkoblet et privat vannverk som er felles for hele hytteområdet. Det foreligger rammeplan for avløp granslettet hytteområde (13.02.2006)

Avløp: Privat avløpsanlegg med septikktank i glassfiber. Det er gitt utslippstillatelse, men det er ingen ferdigattest for avløpsanlegget i Rennebu kommune sine arkiver.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Detaljreguleringsplank Granslettet, endring 2019 med PlanID 5022 2003 001, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger. Selger har opplyst at en fortrinnsvis ønsker en overtakelse i slutten av oktober eller begynnelsen av november.

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

4 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

112 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 740 Omkostninger totalt

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 628 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 631 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 9 500,- oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.10.2024



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Uteområde/fasade



Innkjøring og parkering

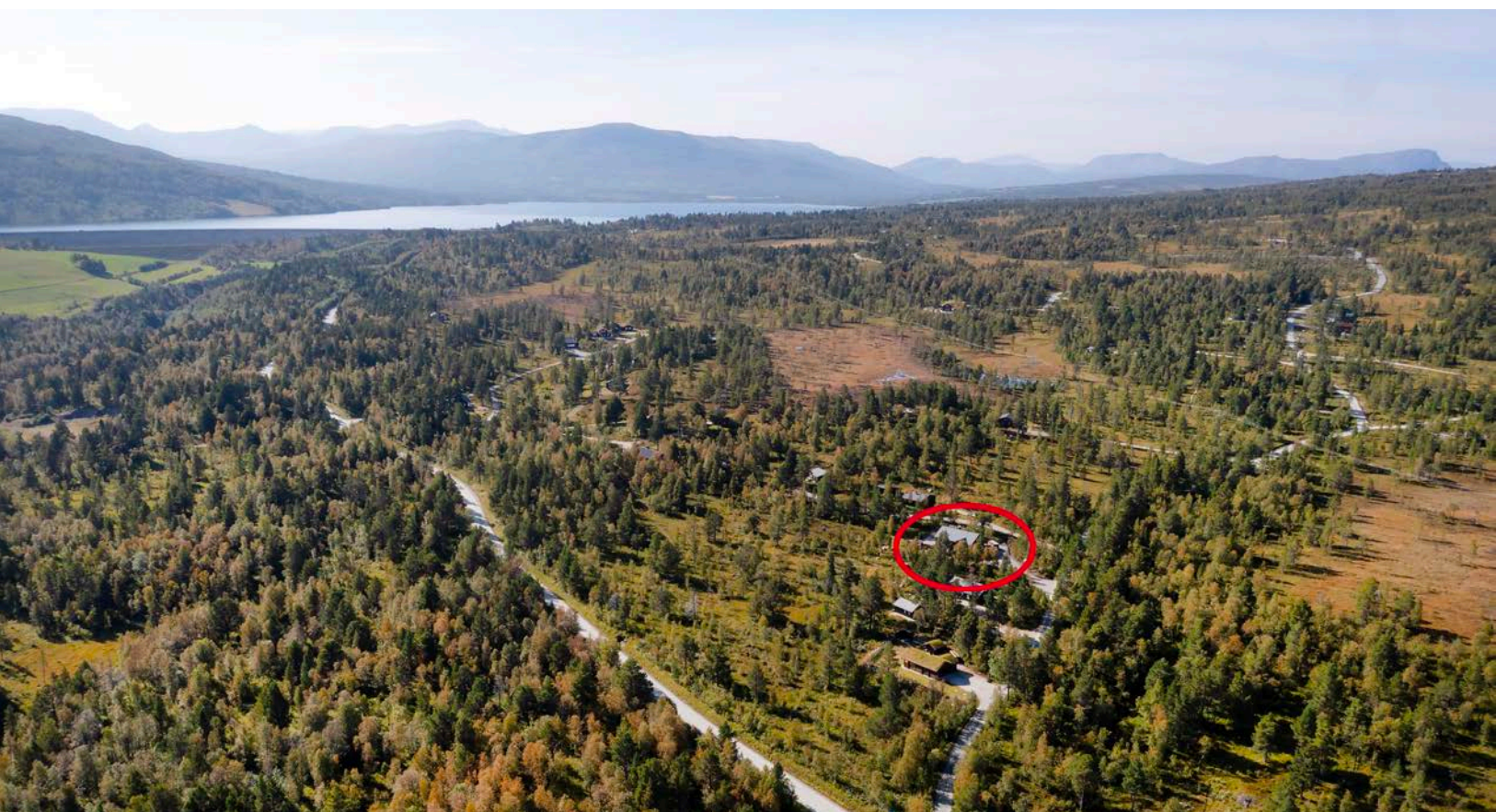


Oversiktsbilde





Oversiktsbilde med markering





Vindfang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang 1. etasje



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Overbygd terrasse/utsikt



Gapahuk



Gapahuk



Gapahuk



Uteområde/gapahuk



Kjøkken (1. etasje)



Detalj kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 3 (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Vaskerom (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Loftsstue (2. etasje)



Loftsstue (2. etasje)



Loftstue (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Soverom 5 (2. etasje)



Lekestue



Lekestue



Terrasse ved inngangsparti





Sportsbod



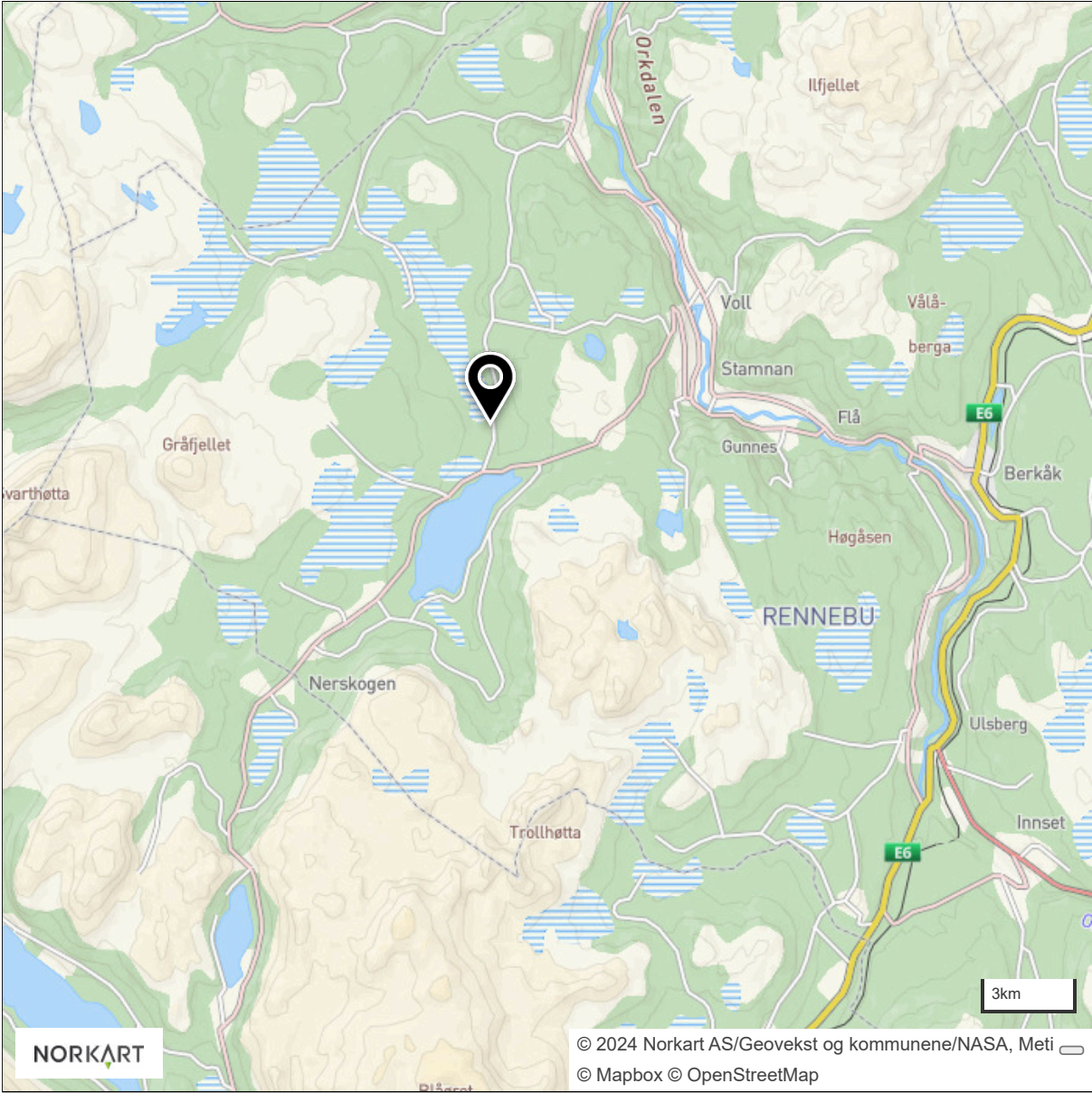
Bod 2



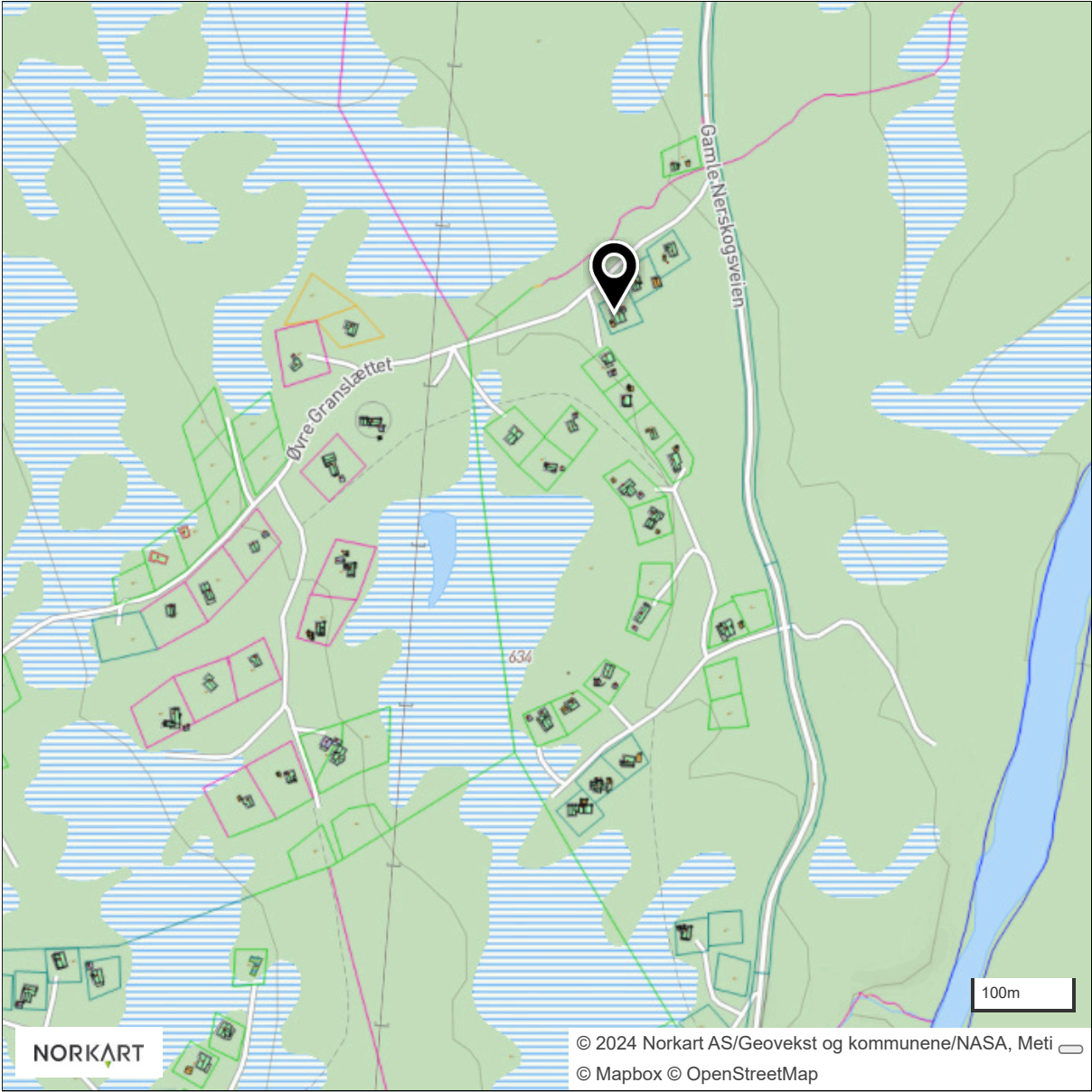
Velkommen på visning!

Vedlegg

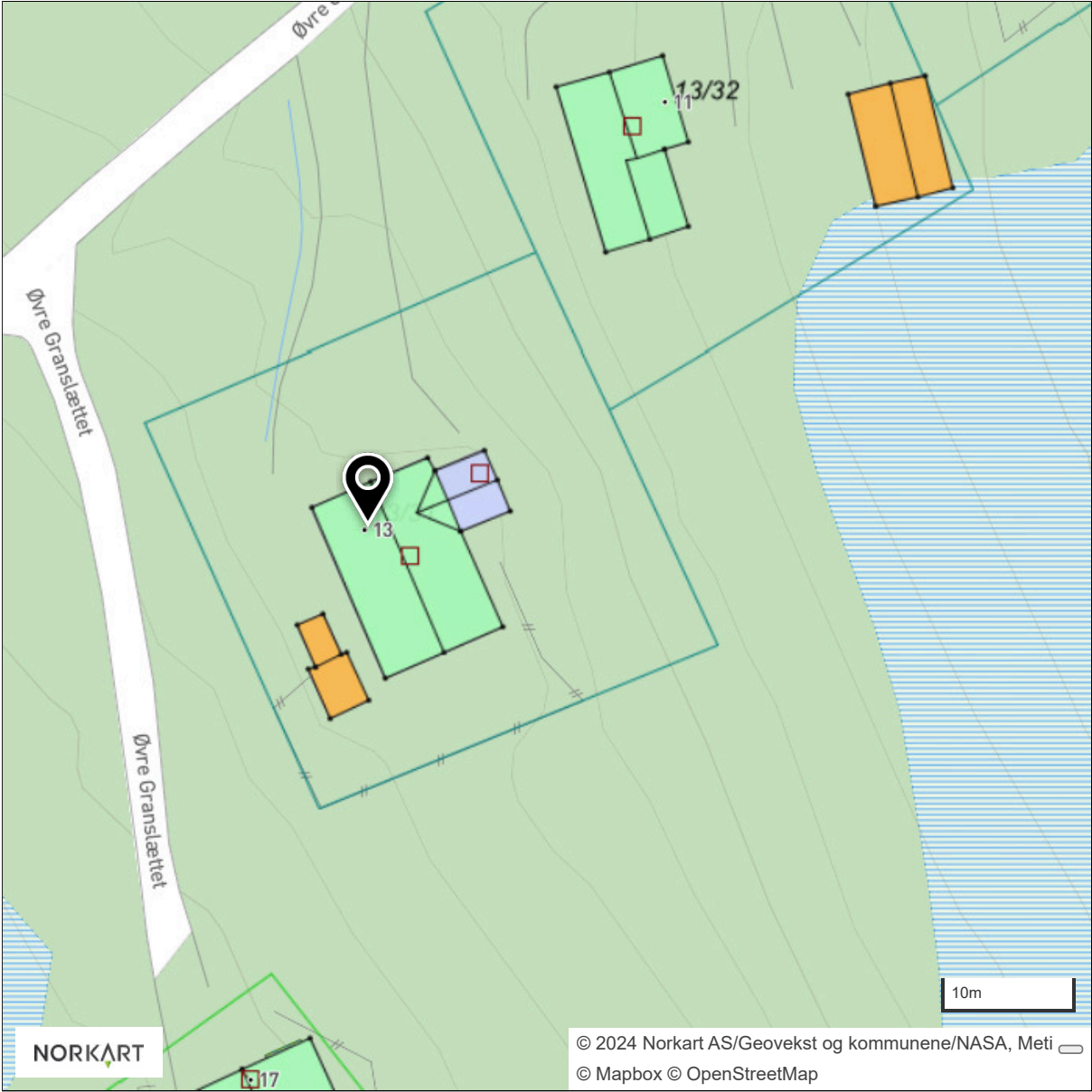
Øvre Granslættet 13



Øvre Granslættet 13



Øvre Granslættet 13



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240076	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Harald Larsen	Britt Larsen
Gateadresse	
Øvre Granslættet 13	
Poststed	Postnr
RENNEBU	7393
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalnr.	78317223

Document reference: 1703240076

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HL, BL

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av Byggmester Harald larsen ved bygging av hytta. Byggmester med sentral godkjenning. Godkjenning for våtrom, ildsted i tillegg.
Arbeid utført av	Byggmester Harald Larsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran 4 strøk. Sluk- og kantmembran ved nybygg i 2014
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Alt er byggemeldt til Rennebu kommune.
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt utført arbeid på el-anlegget ble gjort ved nybygg av ovennevnte.
Arbeid utført av	Arild Ristesund, autorisert installatør

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nybygg
Arbeid utført av	Byggmester Harald Larsen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1703240076

Tilleggs kommentar

I den kalde årstiden lukker vi ventilene når vi ikke er på hytta. Men, disse må åpnes igjen når vi kommer. Det er nødvendig pga tilluft og luft sirkulasjon og for å unngå mye dugg på vinduene.

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.





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Larsen	2ed6baf37648b32f88bab5a e28ede3ae6df46f80	14.08.2024 17:22:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Britt Larsen	f31fe4ace70dbb010465d42 3a3db462bdbfe9480	14.08.2024 17:21:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240076

- 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
-  Øvre Granslættet 13, 7393 RENNEBU
-  RENNEBU kommune
-  # gnr. 13, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 08.09.2024

Oppdragsnr.: 11278-1334

Referansenummer: HG2759

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Fritidsboligen er oppført med støpt plate på mark med isolerte grunnmurslementer.
Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående villmarkskledning. Taket er med saltaksform og takteking er med pappshingel.
Vinder er med 2- lags isolerglass og løse sprosser.

Det er etablert terrasse rundt om hele hytta med utvendige boder/ vedskjul som ligger med tilkomst fra terrassen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og pipebeslag er utført med stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående villmarkskledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med skrå åpne himlingsflater på loftsplan.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert terrasse av tre rundt hele hytta.
Selger opplyser at det er støpte fundament og bærebjelker av impregnert materialer. Rekkverket er med stående villmarksbord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser og tregulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn inne på stue.
Boligen har lakkert åpen tretrapp med returjelender på loftsplan.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel/flis. Flis er etablert rett over benkeplate i ca. 20cm høyde. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk .
Rommet har laminat benkeplate med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er levert fra Ikea og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvask- kum. Det er komfy, platetopp og komfyrvakt. På vegg bak oppvask og stekesone er det etablert plater.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap inne på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast. Avlufting av kloakk-anlegg er via Durgo-ventil inne i bod- loftsplan.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert inne på vaskerom.
Det er etablert luft/ luft varmepumpe inne på stue.
Sikringsskap er plassert i gang ved soverom.
Det er etablert brannvarsling i 1. etasje og loftsplan. Videre er det 6kg pulverapparat i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det er i følge selger etablert dreng-rør rundt om grunnmur.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med ukjent fundamentering. Videre er det støpt betongplate mot grunn.

Terreng er lett skrående og fremstår som en naturtom. Det er etablert en åpen drenggrøft på oversiden av hytta.

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast.

Det er septiktank med overløp til grøft.

Eiendommen er tilkoblet privat vannverk som er felles for hele hytteområdet.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2013.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

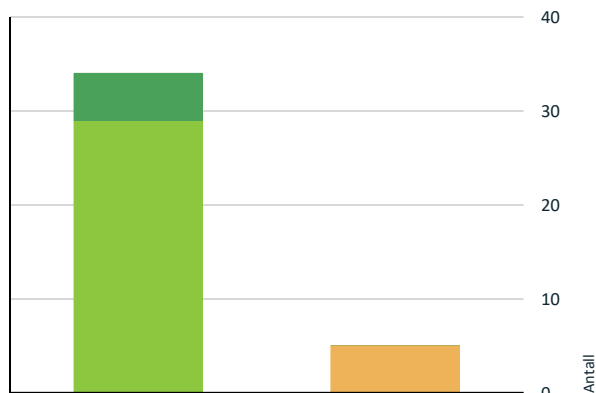
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innredet med bod på loftsplan som ikke er inntegnet på byggemeldte tegninger. Kontrollerte tegninger er datert 5/3-2013. Det er ikke inntegnet uteboder på situasjonsplan og ikke fremlagt opplysninger om disse er byggemeldt. Selger opplyser at dette vil bli byggemeldt og komme i orden opp mot Rennebu Kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2014

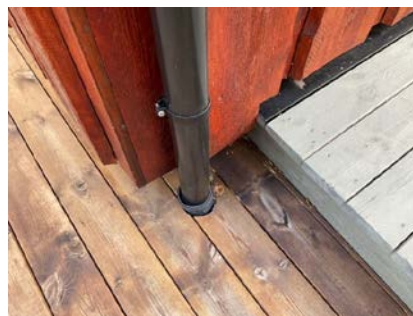
Kommentar
Kilde : Ferdigattest.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og pipebeslag er utført med stål.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående villmarkskledning.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med skrå åpne himlingsflater på loftsplan. Det er synlig luftesjikt ved raftkasser opp i konstruksjon. Oppe på loft er det ikke etablert inspeksjonsluker inn til blindloft. Det anbefales at det etableres inspeksjonsluker til blindloft slik at det er mulig å følge med tilstand. Det var ingen tegn til underliggende skader fra blindloft på befaringdagen.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og løse sprosser.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse av tre rundt hele hytta. Selger opplyser at det er støpte fundamenter og bærebjelker av impregneret materialer. Rekkverket er med stående villmarksbord.

Det er foretatt kontroll på høyde fra terreng opp til gulv, dette er med varierende høyde fra 40-53 cm. Det er vurdert til å være innenfor med tanke på krav som er satt i forhold til dette i TEK 17.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av tregulv og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er overliggende tilfarergulv over støpt betongplate i følge selger. Det er foretatt kontroll for høyde avvik inne på stue/ kjøkken og gang/ lite soverom, uten å registrere høydeavvik.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, dokumentasjon med kvitteringer er foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn inne på stue.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert åpen tretrapp med returjelender på loftspan.

Vurdering av avvik:

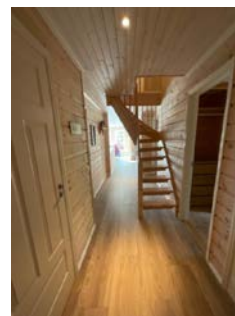
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Selger har ikke montert håndløper på vegg på grunn av at det blir trangt i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Ingen tiltak nødvendig.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

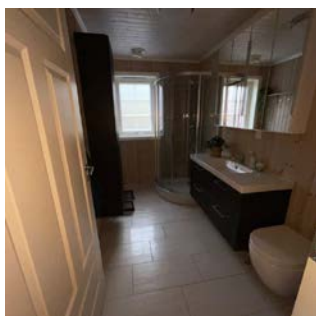
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dusjkabinett er plassert nært vindu.
- Badet har en våtzone hvor vegger er dekket av panel/tømmer/panelplater, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på renoveringstidspunktet.
- Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ingfen tiltak nødvendig, men badet må benyttes med dusjkabinett. -
Vindu i våtzone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett
og ingen dirkede vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp gulvflis ved dør til topp sluk. Det er jevnt fall mot sluk fra topp flis ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

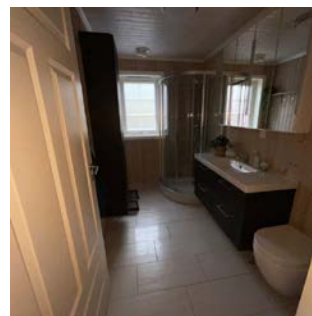
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom inn mot dusjkabinett uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/flis. Flis er etablert rett over benkeplate i ca. 20cm høyde. Taket har panel.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm fra topp flis ved dørterskel. På befaringsdagen var det ikke mulig å kontrollere funksjon på varmekabel da disse var avslått/ påsatt lav varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom under flis inn mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har laminat benkeplate med nedfelt skyllekum, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

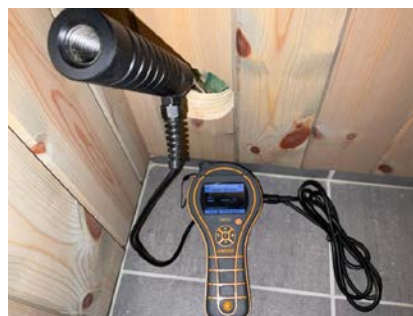
1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert fra Ikea og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvask- kum. Det er komfyr, platetopp og komfyrvakt. På vegg bak oppvask og stekesone er det etablert plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap inne på vaskerom.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avlufting av kloakk-anlegg er via Durgo-ventil inne i bod- loftsplan.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert inne på vaskerom.

1 TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert luft/ luft varmepumpe inne på stue. Denne er produsert i 2011, men montert på byggeår. Selger opplyser at det er tatt service i 2024.



Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i gang ved soverom.

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.
2015 Komplettering av loftsplan.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer ligger i skap.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert brannvarsling i 1. etasje og loftsplan. Videre er det 6kg pulverapparat i gang.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er i følge selger etablert drens-rør rundt om grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med ukjent fundamentering. Videre er det støpt betongplate mot grunn. Det ble ikke påvist tegn til sprekker/ riss på de deler av grunnmur som er synlig.

TG 0 Terrengforhold

Terreng er lett skrående og fremstår som en naturtom. Det er etablert en åpen drengroft på oversiden av hytta.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger og avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft. Eiendommen er tilkoblet privat vannverk som er felles for hele hytteområdet.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2013.



Bygninger på eiendommen

Bod 2-3

**Anvendelse**

Boder, vedbod.

Byggeår

2017

Kommentar

Kilde: Eier

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Lekestue

**Anvendelse**

Lekestue/ bod.

Byggeår

0

Kommentar

Noe usikkert byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	45			45		22	67
1. Etasje	87	7		94	175		94
SUM	132	7			175	22	161
SUM BRA	139						

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt areal: Bod med takoverbygg som henger sammen med fritidsbolig er lagt inn om BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er innredet med bod på loftsplan som ikke er inntegnet på byggemeldte tegninger. Kontrollerte tegninger er datert 5/3-2013. Det er ikke inntegnet uteboder på situasjonsplan og ikke fremlagt opplysninger om disse er byggemeldt. Selger opplyser at dette vil bli byggemeldt og komme i orden opp mot Rennebu Kommune.

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 2-3

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		5		5		7	12
SUM		5				7	12
SUM BRA	5						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Areal inkluderer også vedbod ved lav himlingshøyde.

Lekestue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

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

Kommentar

Ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

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	129	3
Bod 2-3	0	5
Lekestue	0	0

Kommentar

Fritidsbolig	Utebod er ikke innberegnet i arealoppsett.
Bod 2-3	2 boder, vedskjul ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.
Lekestue	Ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Harald Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	13	31		0	1013.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Granslættet 13

Hjemmelshaver

Larsen Britt, Larsen Harald

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
330 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	14.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	05.03.2013	Datert 5/3-2013 , Rennebu Kommune.	Fremvist	9	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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. Straks tiltak 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: 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 fuktinnhold 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 bolig-omsetningen. 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/HG2759>

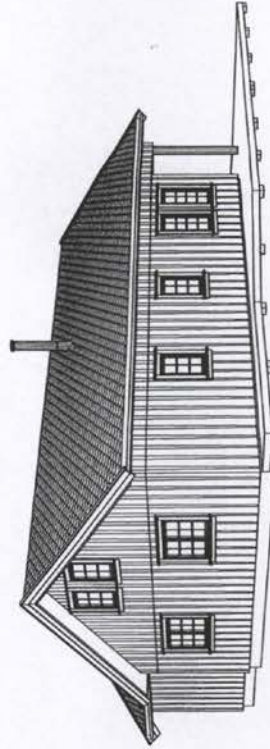
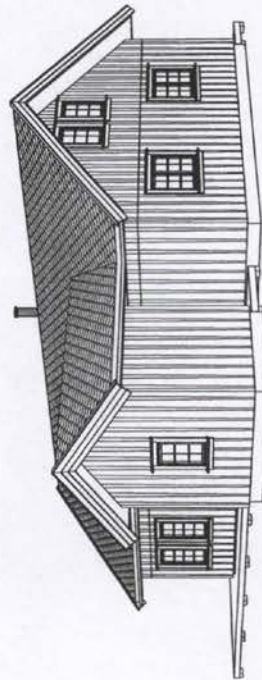
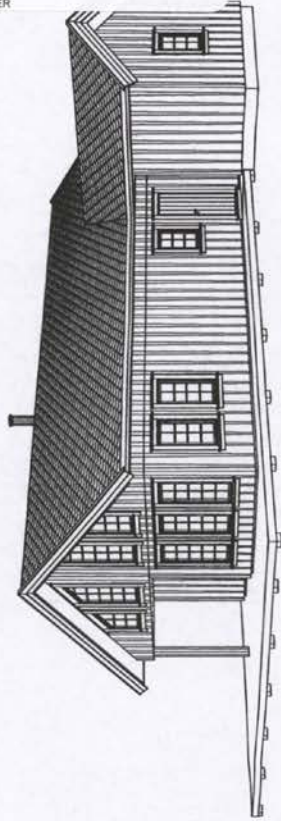
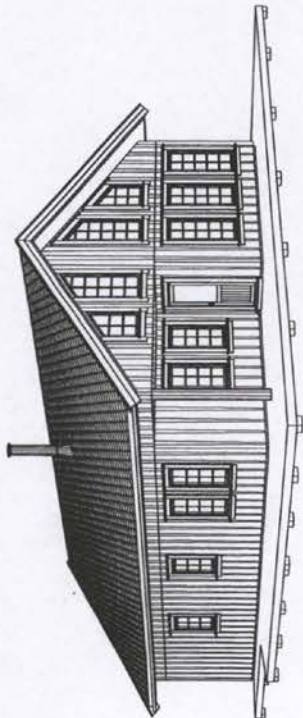
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

E1



Dokid: 13001859 (13/235-1)
4 STK. TEGNINGER



B 03.12.2012 Silen Oppdelering Plan
A 30.11.2012 Silen Oppdelering Plan

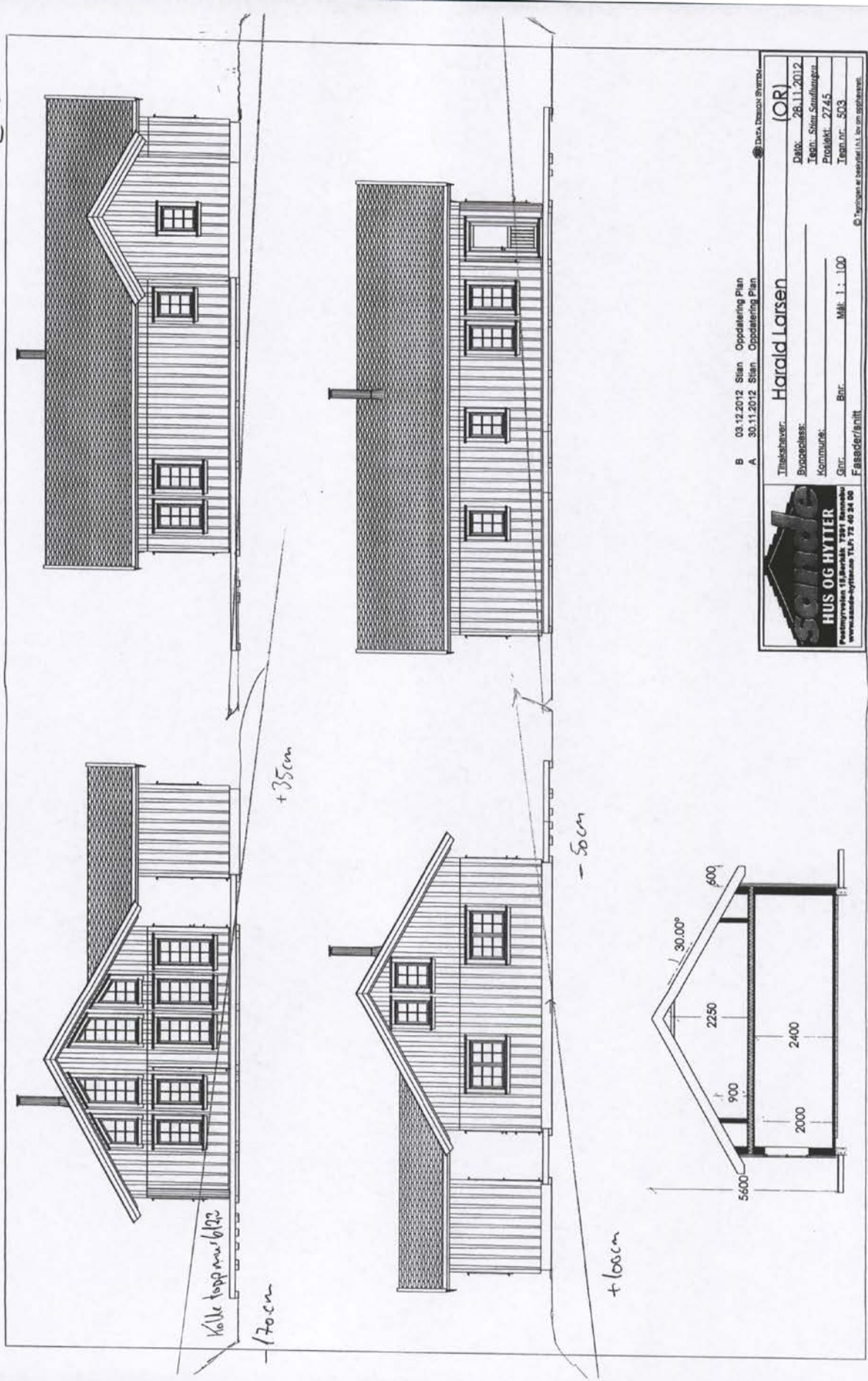


Tilaksnavn: Harald Larsen
Byggesaks: _____
Kommune: _____
Gnr: _____ Bnr: _____ Mbl. 1: _____
Perspektiv



(OR)
Dato: 28.11.2012
Tegn: Siva Sandhaugen
Prosjekt: 2745
Tegn.nr.: 504
© Tegning er beskyttet i.s.l. av opphavsrett.

E2



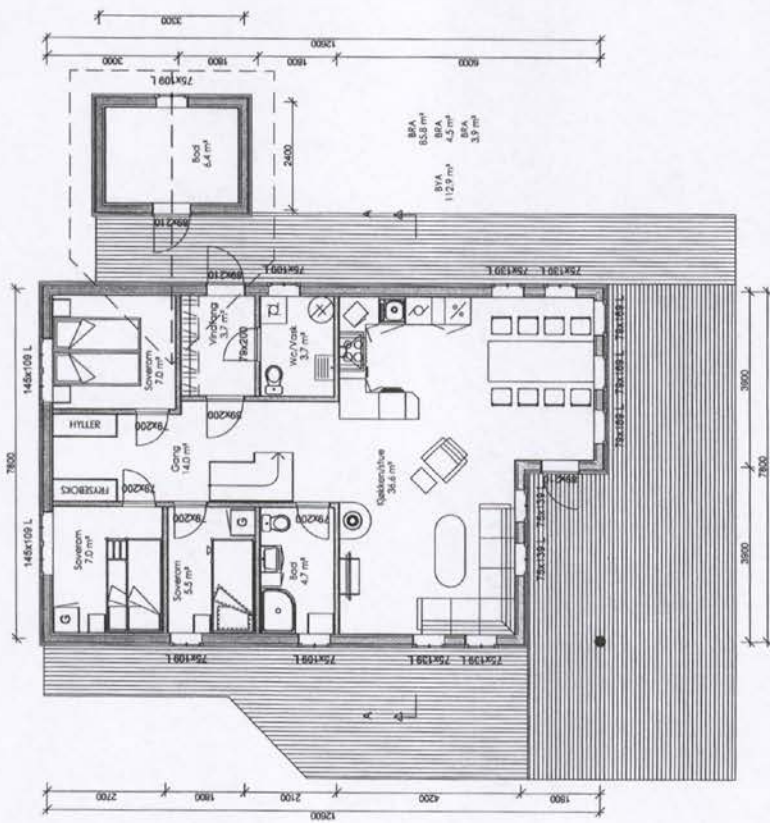
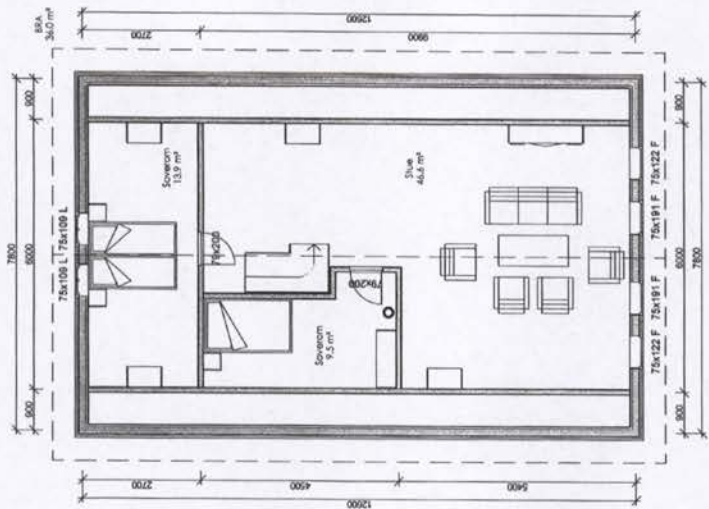
B 03.12.2012 Stian Oppdatering Plan
 A 30.11.2012 Stian Oppdatering Plan



Tilskrevet: **Harald Larsen**
 Byggeklasse:
 Kommune:
 Grnr. Brnr. Mnr. 1 : 100
 Faser/shift

© Tegnning av bestilling/LINE for an oppdragsnr.
 Tegn nr. 503
 Prosjekt. 2745
 Tegn. Stian Sandalungen
 Dato: 28.11.2012
 (OR)

E3.



DATA DESIGN SYSTEM

(OR)

Dato: 28.11.2012
 Utdr.: Stian Smållengen
 Prosjekt: 2745
 Tegnr.: 502

Harald Larsen

Buoppbelegg:
 Kommune:
 Ger.: Bnr.: MÅL: 1:100

Plan: 1E1g / Plan 2 Etg

© Tegninger er besetning i h.t. av opphavet.

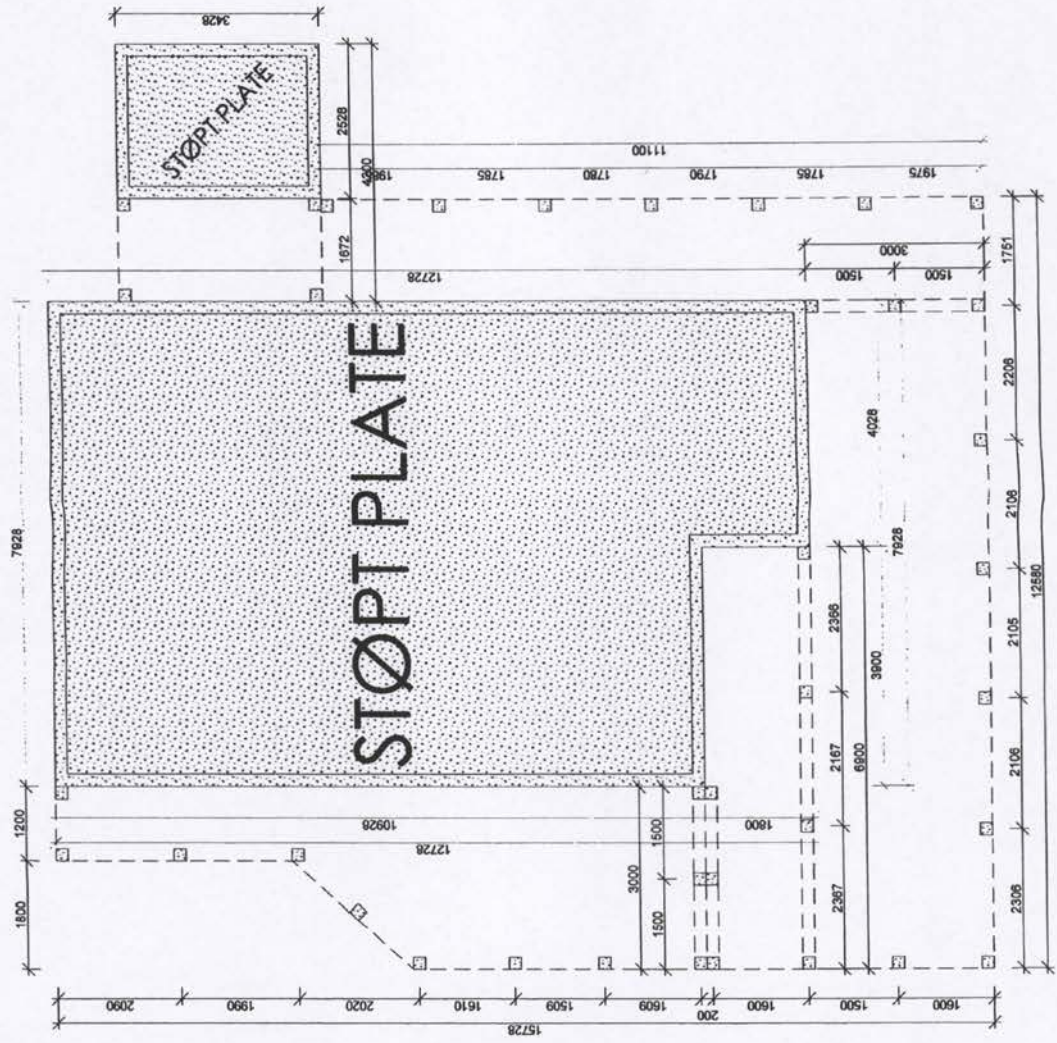
sande
HUS OG HYTTER
 Postboks 133, 1711 Sandnessjøen
 www.sande-hytter.no TLF: 72 40 24 00

B 03.12.2012 Stian Oppdatering Plan
 A 30.11.2012 Stian Oppdatering Plan

EU

Prosjekt: 2745 Tegner: Tommy Knudsen Dato: 28.11.2012 (OR)	
Tiltaksnavn: Harald Larsen	
Byggesjess:	Kommune:
Senr:	Måst. 1: 75
Fundament:	
© Tegningen er beskyttet i.h.t. for opphavsrett.	

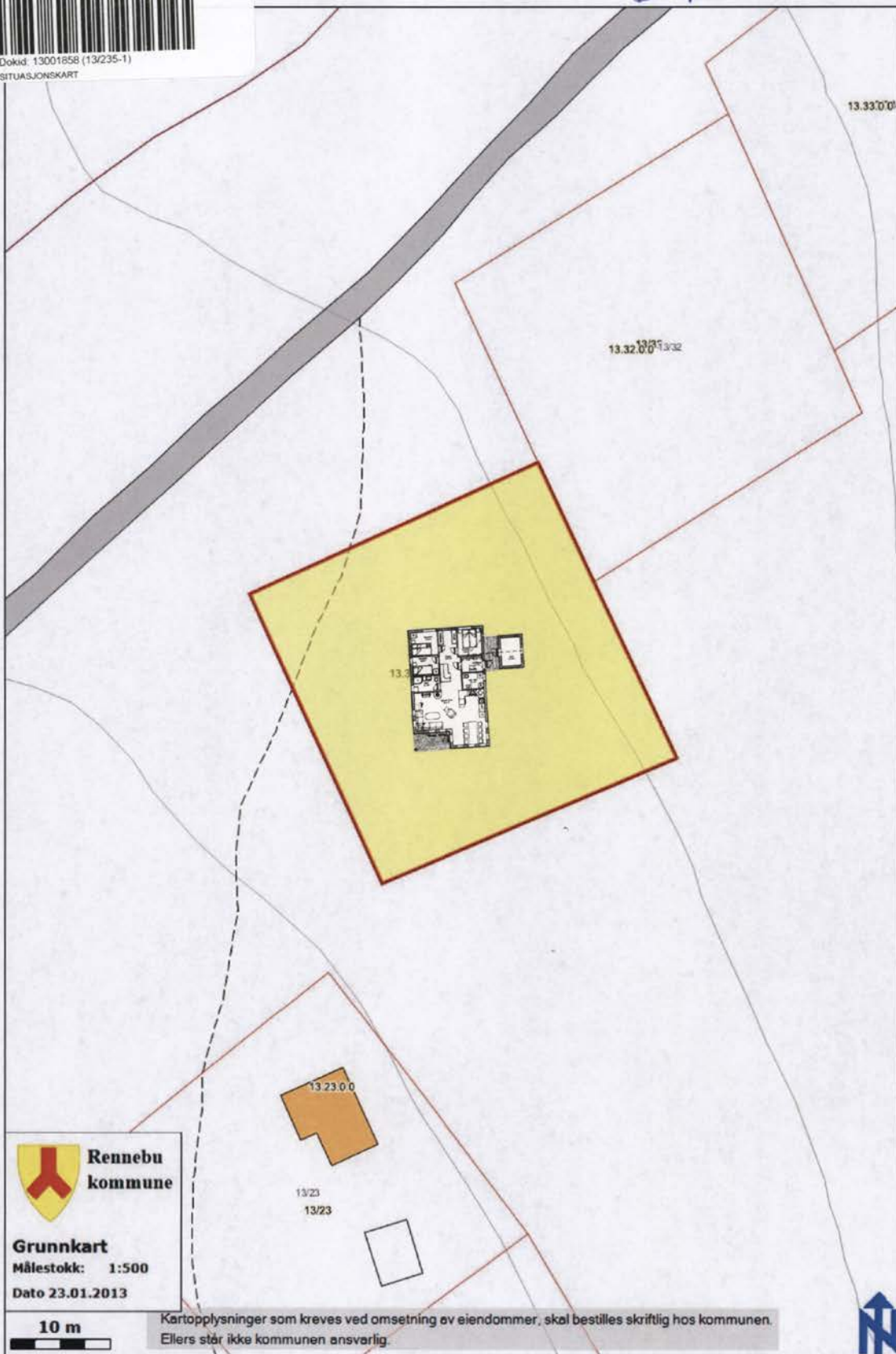
B 03.12.2012Sjlan Oppdelning Plan
 A 30.11.2012Sjlan Oppdelning Plan
 DATA DESIGN SYSTEM



D1



Dokid: 13001658 (13/235-1)
SITUASJONSKART



 **Rennebu kommune**

Grunnkart
Målestokk: 1:500
Dato 23.01.2013

10 m

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.



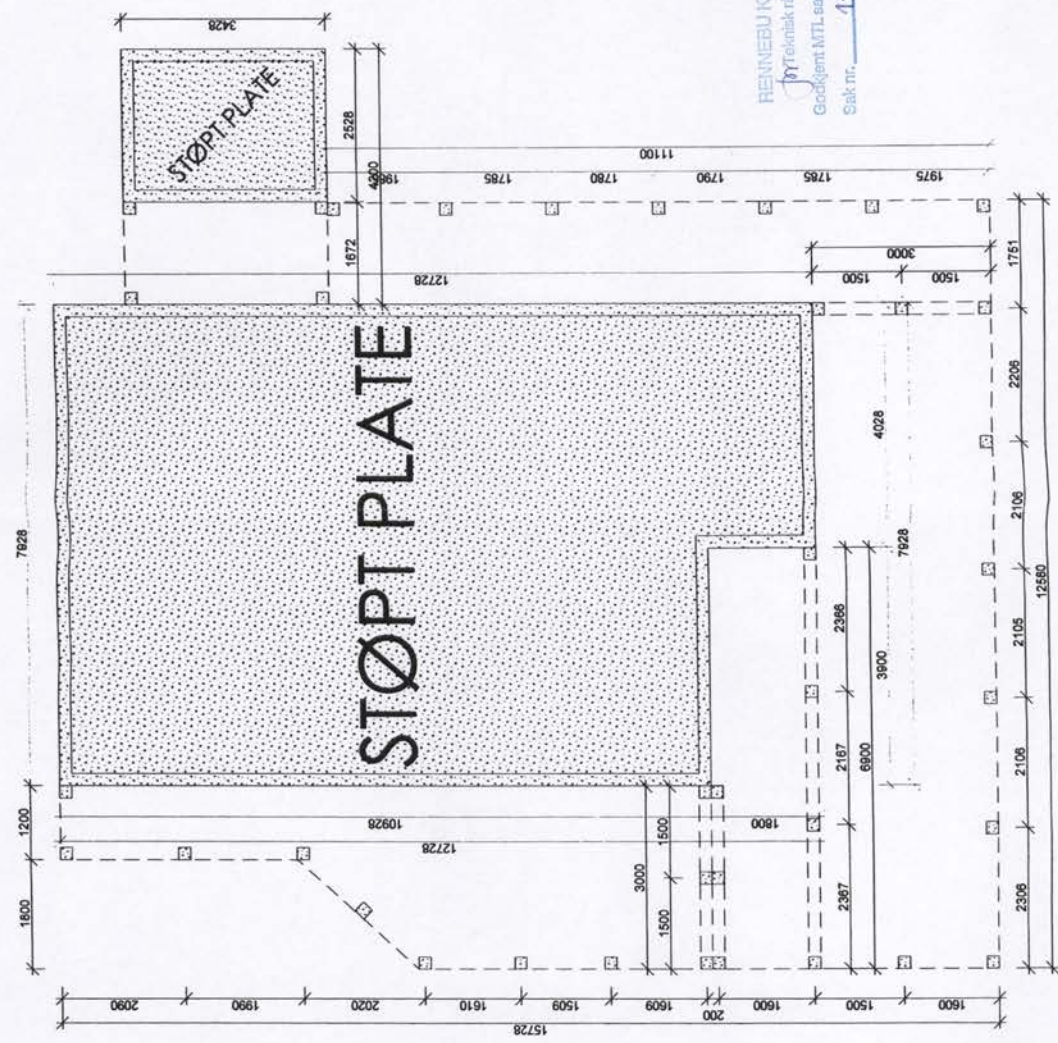
E4

Arkitekt: Harald Larsen
Byggesjess: (OR)
Dato: 28.11.2012
Tegn. Tommy Kvaloy
Prosjekt: 2745
Tegn.nr. 501

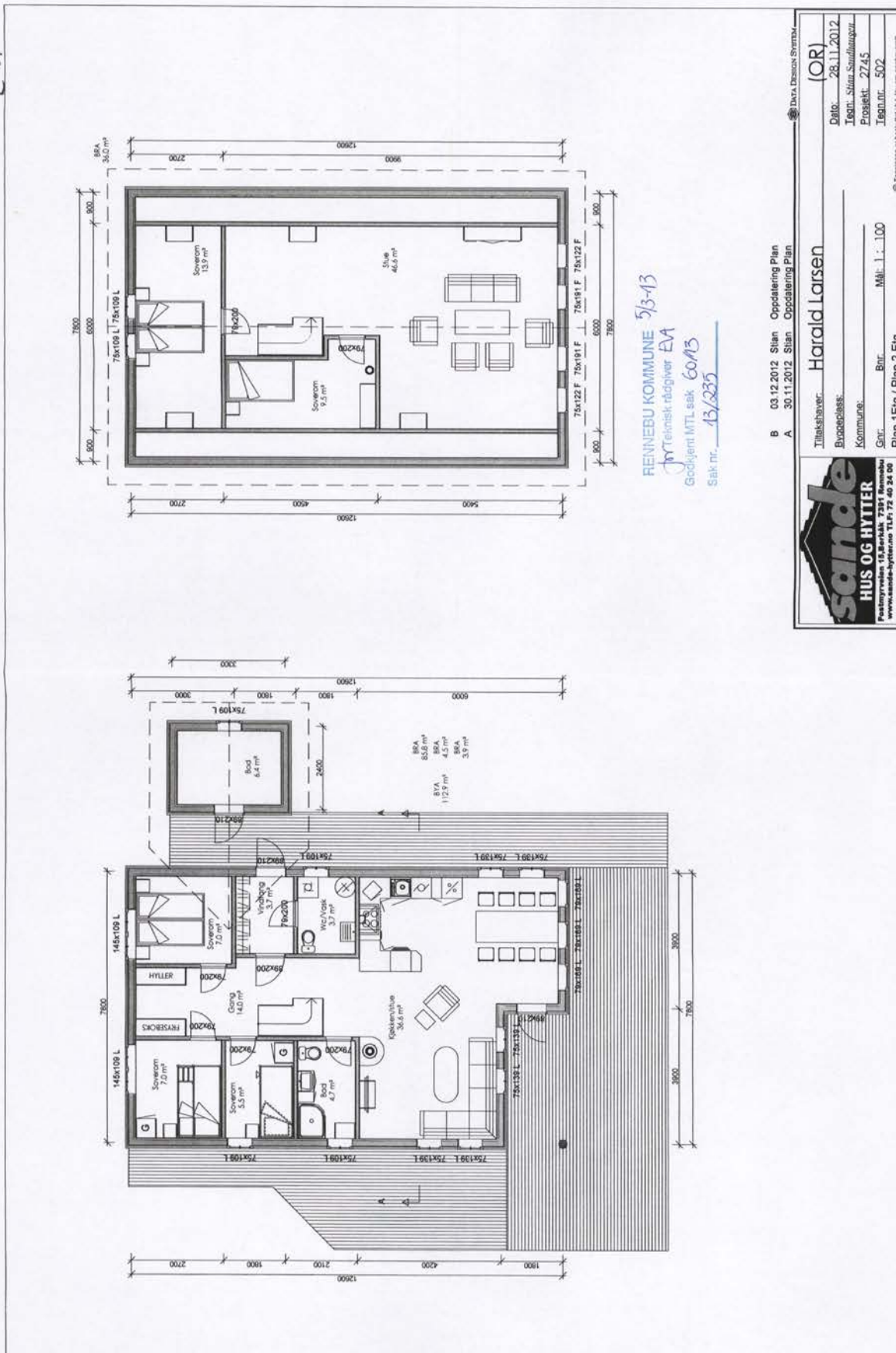
Fundament
Gnr: Bnr: Målt 1: 75
Kommune:
Byggesjess:
Tilskriver:
A 03.12.2012 Stan Oppdøring Plan
A 30.11.2012 Stan Oppdøring Plan

www.hus-og-hytter.no
HUS OG HYTTER
Fremgang vedtatt 15. januar 2012 7:51
Tilstandsrapport TLF: 72 40 24 08

REINNEBU KOMMUNE 5/3/13
Teknikk rådgiver EA
Godkjent MTL sak 60/13
Sak nr. 13/235



E3.



RENNEBU KOMMUNE 5/3-13
 Teknisk rådgiver EVA
 Geodjert MTL sek 60/13
 Sak nr. 13/235

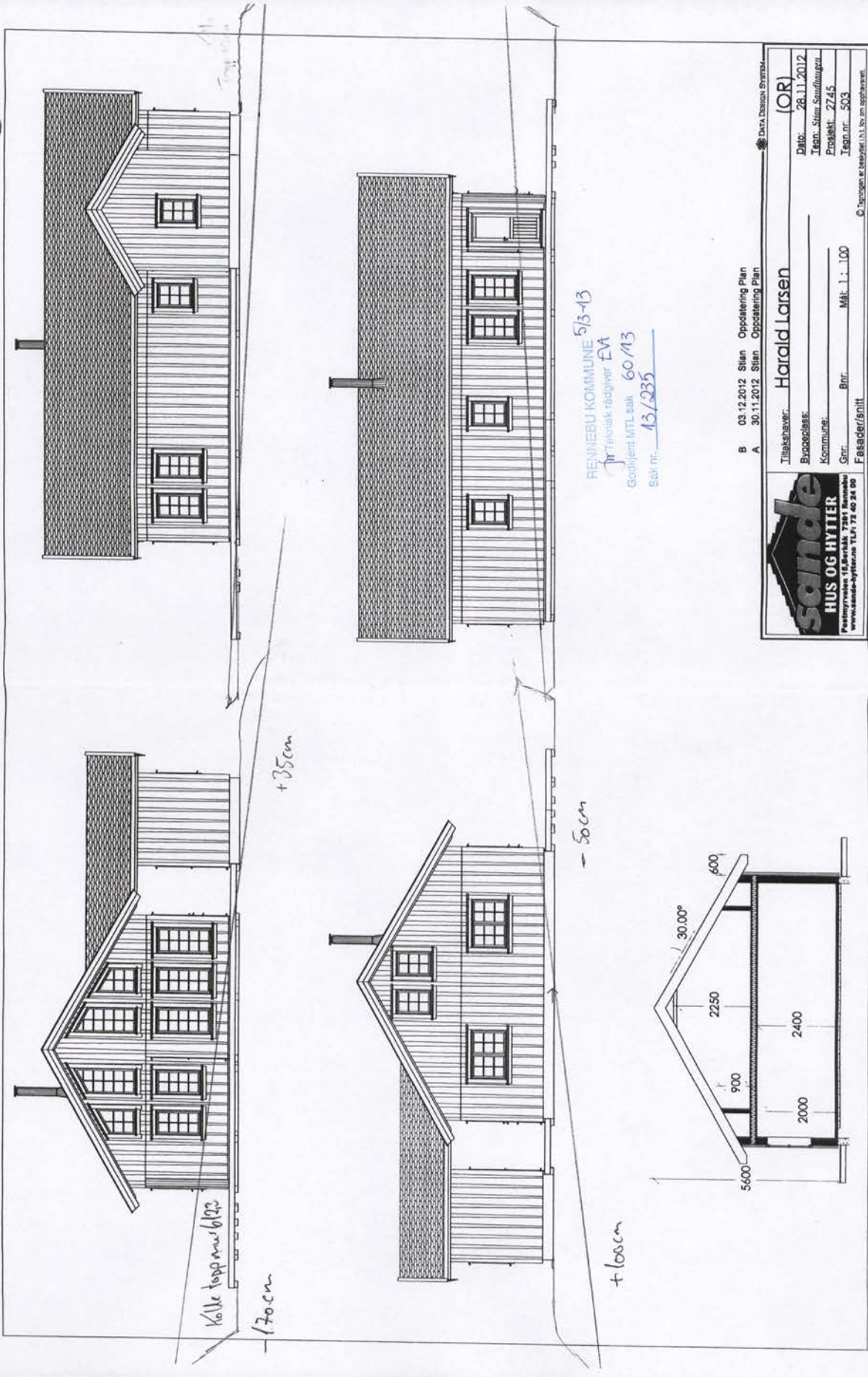
B 03.12.2012 Slan Oppdaling Plan
 A 30.11.2012 Slan Oppdaling Plan

sande
HUS OG HYTTER
 Postboks 18, Berne, 7391 Rennebu
 www.sande-hytter.no TLF: 72 40 24 00

Tilskjriver: **Harald Larsen**
 Budsjettsnr.:
 Kommune:
 Gnr.: Bnr.: Mål: 1 : 100
 Plan 1/Eg / Plan 2/Eg

DATA DESIGN SYSTEM
 (OR)
 Dato: 28.11.2012
 Tegner: Siren Sandhuagar
 Prosjekt: 2745
 Tegndnr.: 502
 © Tegningen er beskyttet i.s.l. for oppdrager.

E2



FRENNERU KOMMUNE 5/3-13
 For Teknisk rådgiver EA
 Godkjent MTL-sak 60/13
 Sak nr. 13/235

B 03.12.2012 Silan Oppdatering Plan
 A 30.11.2012 Silan Oppdatering Plan

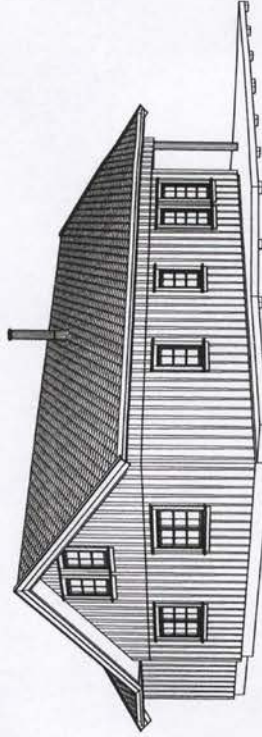
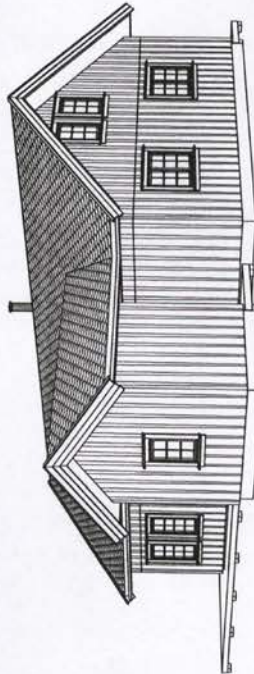
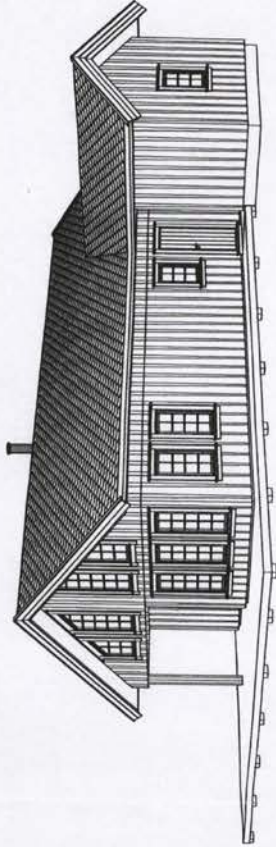
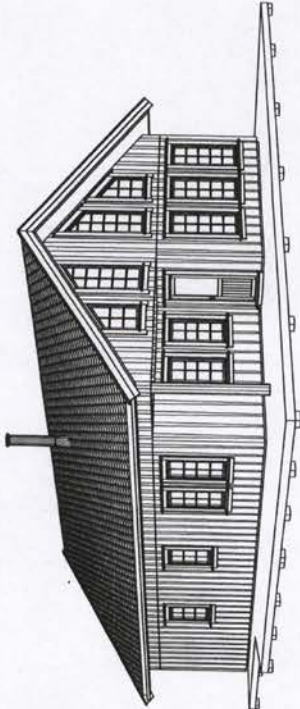
DATA DESIGN SYSTEM
 (OR)
 Dato: 28.11.2012
 Tegn: Silan Sandfangen
 Prosjekt: 2745
 Tegnr.: 503

Tillegshaver: Harald Larsen
 Bruksplass: _____
 Kommune: _____
 Gnr.: _____ Bnr.: _____ Mål: 1 : 100
 Fødselsnr.: _____

sande
HUS OG HYTTER
 Postboks 12, Berckak 7281 Rønnebu
 Privatbussdepotet 147 72 40 24 00

© Tegningen er beskyttet i henhold til opphavsrett.

E1.



RIENNEBU KOMMUNE 5/3-13
Teknisk rådgiver EVA
Bokkrent MTL ssk 60/13
Ssk nr. 13/236

B 03.12.2012 Silan Oppdatering Plan
A 30.11.2012 Silan Oppdatering Plan

© DATA DESIGN SYSTEM

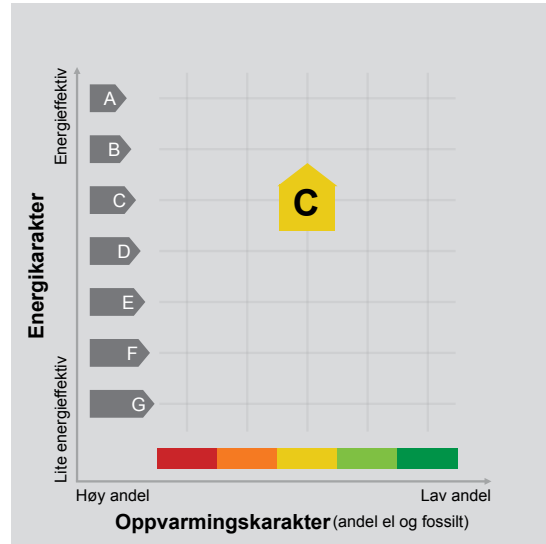
skande
HUS OG HYTTER
Prestegården 13, Berntun 7394 Rensbu
www.skandehytter.no TLF. 72 40 24 00

Tilskikthaver: **Harald Larsen** (OR)
 Bruksplass: _____
 Kommune: _____
 Gnr.: _____ Mbl.: _____
 Brnr.: _____
 Perspektiv: _____

Date: 28.11.2012
 Tegner: Silan, Sandhaugen
 Prosjekt: 2745
 Tegnr.: 504
 © Tegninger er beskyttet i.t.t. for an opphavet

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Granslættet 13
Postnummer	7393
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300357072
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9476
Dato	14.08.2024



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

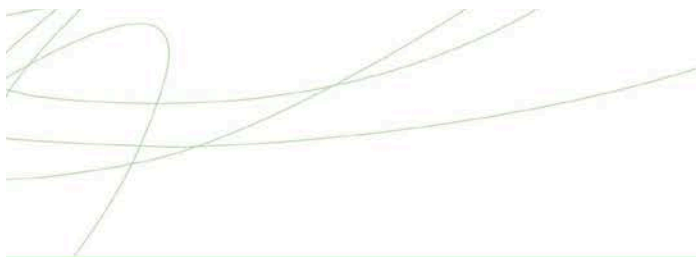
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Tiltak utendørs

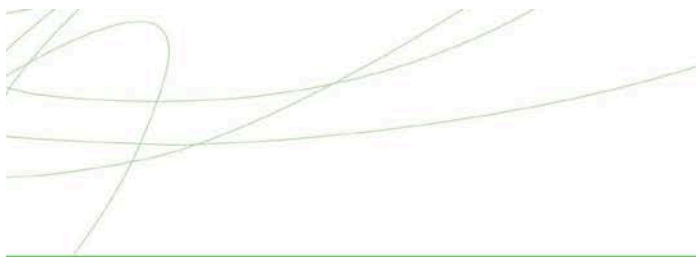
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 innklima 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	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
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. 800 49 003 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. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 6: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 utendørs**Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 17: 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.

Detaljreguleringsplan Granslettet, endring 2019

PlanID: 5022 2003 001

Forslagsstiller: Rennebu kommune

Utarbeidet av: Plankontoret

Utarbeidelse, saksbehandling og revisjoner	Saksnr	Dato	Sign
Vedtak i kommunestyret av reguleringsplan Granslettet	0069/03	13.11.03	JOS
Oppstartsmøte, kommunen og plankontoret		04.04.18	
Informasjonsmøte for grunneiere og naboer til planområdet		13.04.18	
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet		23.04.18	jko
Fremming av planforslag		12.04.19	jko
1. gangs behandling i MTL-utvalget	18/2019	09.05.19	ams
Offentlig ettersyn og høring 13.05-24.06.19			
2. gangs behandling i MTL-utvalget	37/2019	06.09.19	ams
Sluttvedtak i kommunestyret	46/2019	03.10.19	ams

1. Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur; vei, vann og avløp, samt å hensynta reindriftas flyttelei gjennom planområdet.

2. Fellesbestemmelser for planområdet

2.1 Vegetasjon og terreng

- Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Utgravde masser må fylles på steder der de ikke virker skjemmende.
- Overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
- Utbygger/tomteeier skal revegetere og tilpasse alle inngrep til omgivelsene. Dette skal utføres innen et år etter at byggearbeidene ferdigstilles.
- Det tillates ikke oppført luftkabler for eks. for fremføring av elektrisk kraft o.l.
- Ledningsnett for el./tele., vann og avløp skal fortrinnsvis legges i vegggrunnen, men kan nedgraves innenfor hele planområdet. Infrastrukturen skal legges slik at den ikke er til ulempe for de formål arealene er regulert til.
- Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates ikke.

2.2 Naturmangfold

- Det må gjennomføres en kartlegging av naturtyper før tomtene F1, F2, F3, F4 kan fradeles og før avløpsanleggene kan etableres.
- Resultatene fra kartleggingen avgjør om tomtene fradeles og om vann- og avløpsanlegg kan plasseres som planlagt i Vann- og avløpsplan. Eventuelt må det gjøres endringer som ivaretar naturmangfoldet.

2.3 Vann- og avløp

Løsninger for vannforsyning og for utslipp av sanitært avløpsvann skal skje i henhold til vann- og avløpsplan som er godkjent av kommunen.

2.4 Ledningsnett

Ledningsnett for el./tele., vann og avløp kan tillates nedgravd innenfor hele planområdet, men slik at det ikke er til ulempe for de formål arealene er regulert til.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Fritidsbebyggelse

- Bebyggelsen skal samles i et tun og tilpasses omgivelsene med en enkel og harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås. Taktekking skal utføres med materiale som gir en matt og mørk virkning.
- Det skal ikke opprettes fritidseiendommer som er større enn 1,5 dekar
- Maks bebygd areal (BYA) pr. tomt er 30 %, men ikke over 200 m² BYA, inkludert 2 biloppstillingsplasser - minimum 40 m². For hovedbygning er maks BYA 160 m² og for sekundærbygg er maks BYA 50 m².
- Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel på mellom 22 og 35 grader. Maks mønehøyde er 6,2 m på hovedbygg og 4 m på sekundærbygg.
- Maks høyde på grunnmur er 50 cm over gjennomsnittlig planert terreng.
- Alle hulrom mellom bygning og bakkenivå skal tettes.
- Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført.
- Tomter til fritidsbebyggelse kan ikke fradeles før kommunen har godkjent en vann- og avløpsplan for planområdet.
- Inntil 300 m² av hver tomt tillates inngjerdet. Maks høyde på gjerde er 1,2 meter, og minst 50 % av konstruksjonen skal være åpen.

Ved byggesøknad skal det følge:

- Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser og kjørearealer.
- Profiler som viser plassering av bygninger, anlegg, eksisterende og framtidig terreng.

3.2 Kjøreveg og annen veggrunn

Kjøreveger skal anlegges iht. tekniske og geometriske krav til landbruksveg klasse 7 etter normaler for landbruksveier.

4. Bestemmelser hensynssoner

4.1 Særlige hensyn til reindrift (H520)

Det tillates ikke ny bebyggelse eller anlegg som er til ulempe for flytting av rein gjennom sonen.

4.2 Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570)

Innenfor området må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

4.3 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

VEDTEKTER FOR VEILAGET SVARTHAMRAN HYTTEFELT

§ 1 Formål

Veilaget skal stå for drift og vedlikehold av felles adkomstveg i Svarthamran hyttefelt på vegne av brukerne, og sørge for at veien er i god og brukelig stand.

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

Veilaget skal registreres i enhetsregisteret som en forening.

§ 2 Medlemskap

Alle som eier hyttetomt med veirett er medlemmer av veilaget.

Grunneier er medlem i kraft av å være grunneier og eier av veilegemet. Grunneier har ubegrenset rett til å tildele nye veiretter, men nye brukere av veien er pliktig medlemskap i veilaget.

Den til enhver tid gjeldende medlemsliste skal følge som **Vedlegg 1** til disse vedtektene. Ethvert medlem har til enhver tid plikt til å orientere styrets leder om endringer i eierforhold som har betydning for medlemskap i veilaget. Styrets leder skal holde medlemslisten oppdatert.

§ 3 Ordinært veilagsmøte

Veilagsmøtet er veilagets overordnede organ.

Ordinært veilagsmøte skal avholdes annethvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært veilagsmøte avholdes når leder av veilaget eller mer enn 1/3 av medlemmene, krever dette. Bare medlemmer eller representanter med fullmakt fra disse har møte- og stemmerett på møtet.

Veilagsmøtet kan avholdes elektronisk (ved videokonferanse).

Veilagsmøtet skal treffe beslutning i følgende saker:

- Velge styre i veilaget,
- Behandle budsjettforslag
- Fastsette årsavgift, og ekstra innbetalinger i samsvar med prinsippene i vegloven §§ 54 og 55
- Behandle vedlikeholdsplan
- Behandle innkomne saker
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det skal føres protokoll for veilagsmøte. Protokollen skal underskrives av veilagets leder og et av medlemmene.

§ 6 Styre

Veilaget skal ha et styre som skal stå for veilagets daglige drift. Styret skal bestå av 3 medlemmer, herunder en leder og en kasserer.

Styret oppretter og disponerer over konto i veilagets navn.

Styreleder sørger for å sende nødvendige endringsmeldinger til enhetsregisteret.

§ 5 Avstemming

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer veilagsmøtet beslutning ved alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

Endringer i vedtektene kan bare vedtas ved veilagsmøte dersom minst halvparten av medlemmene møter, og ved to tredjedels flertall blant de fremmøtte.

§ 6 Innkalling til veilagsmøte

Leder av veilaget innkaller til veilagsmøte. Innkallingen skal være skriftlig ved e-post og sendt til medlemmene senest to uker før veilagsmøte.

Ved vedtektsendring skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen.

§ 7 Veilagets oppgaver

Veilaget ved styret har følgende oppgaver:

- Utarbeide forslag til vedlikeholdsplan for veilaget
- Lede driften av veiene, herunder sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid mv. i overensstemmelse med vedtektene.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre eller reparere skader på veiene.
- Føre tilsyn med bruken av veiene evt. ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, for eksempel under teleløsning og regnperioder

§ 8 Ordinær veiavgift og særavgifter ved ekstraordinær og redusert bruk

Ethvert medlem i veilaget med utbygget hyttetomt, eller hvor utbyggingen er påstartet, svarer i utgangspunktet ordinær veiavgift.

Veilagsmøtet kan fritta medlemmer som ikke har en aktiv bruk av veiretten fra ordinær årsavgift.

Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller fra styret, kan veilagets styre gi dispensasjon til slik bruk mot en særlig avgift og mot at veien utbedres, jf. også ansvaret etter § 11.

Grunneier betaler ikke ordinær årsavgift. Grunneier har imidlertid ansvar i henhold til § 11 på lik linje som for øvrige brukere av veien.

Ved manglende betaling av veiavgift eller særavgift kan styret beslutte midlertidig å suspendere det misligholdende medlemmets bruksrett til veien inntil betalingen har funnet sted.

§ 10 Bruk av veiene

Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.

Bygge- og anleggsarbeider, herunder ved utbygging eller større vedlikehold av hytteeiendommene, som krever transport med tyngre kjøretøy, skal ikke skje i vårløsningen.

§ 11 Ansvar for skader på veiene

Medlemmer og andre som bruker veiene og som ikke holder seg til vedtektene, eller som på annen måte påfører veiene skade eller ekstraordinær slitasje, er personlig ansvarlig for disse.

Dersom slike skader eller ekstraordinær slitasje ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid, kan veilaget etter forutgående varsel sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

§ 12 Utmelding

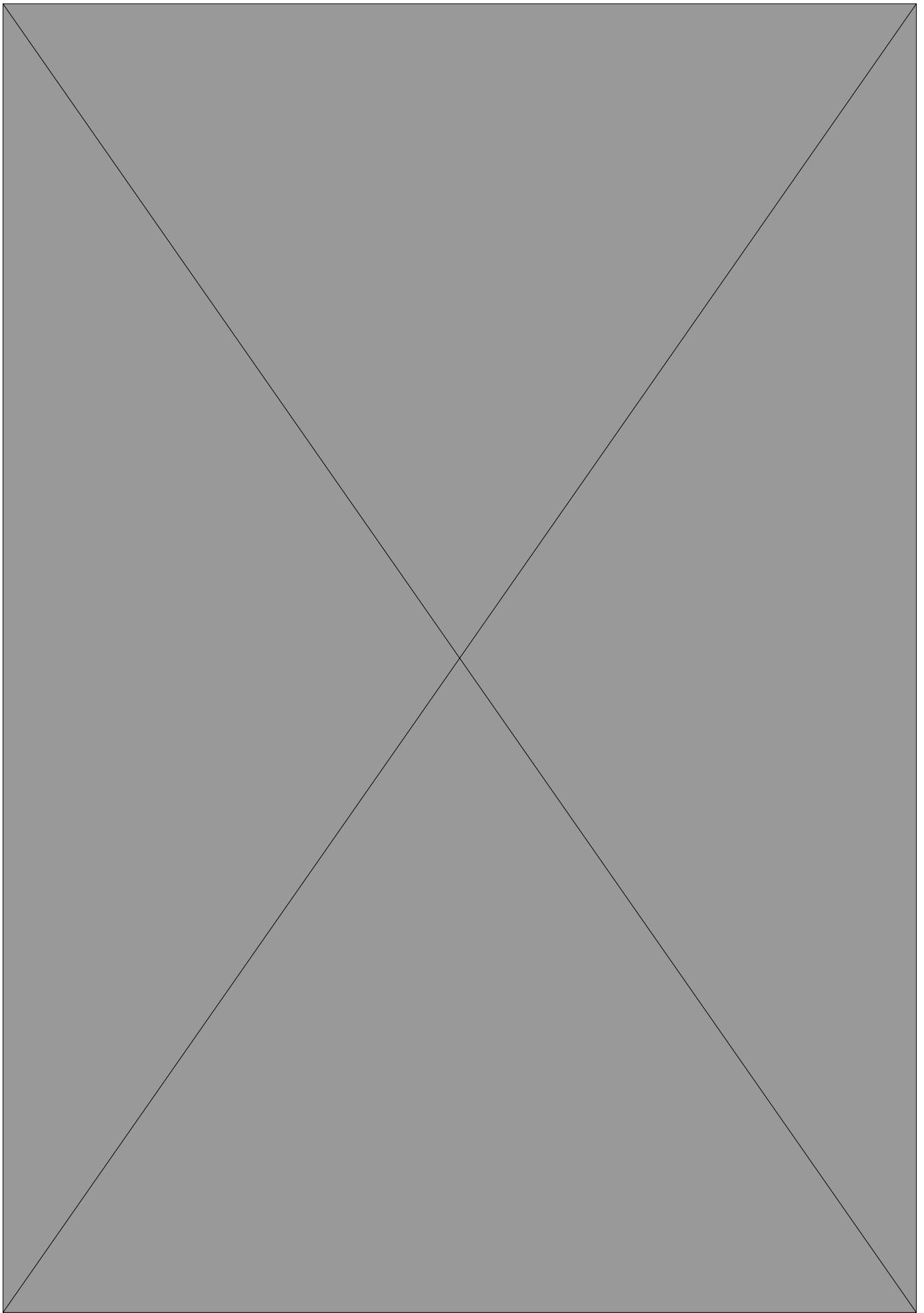
Det er ikke adgang til å melde seg ut av veilaget på annen måte enn ved at bruken opphører. Ved fraflytting eller lignende, skal det gis skriftlig melding til veilaget, med opplysning om hvem som overtar bruken.

§ 12 Forholdet til veiloven

Veiloven av 21. juni 1963 nr 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven.

Vedtatt dato: _____

Signaturer:







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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering 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


Rettt 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.

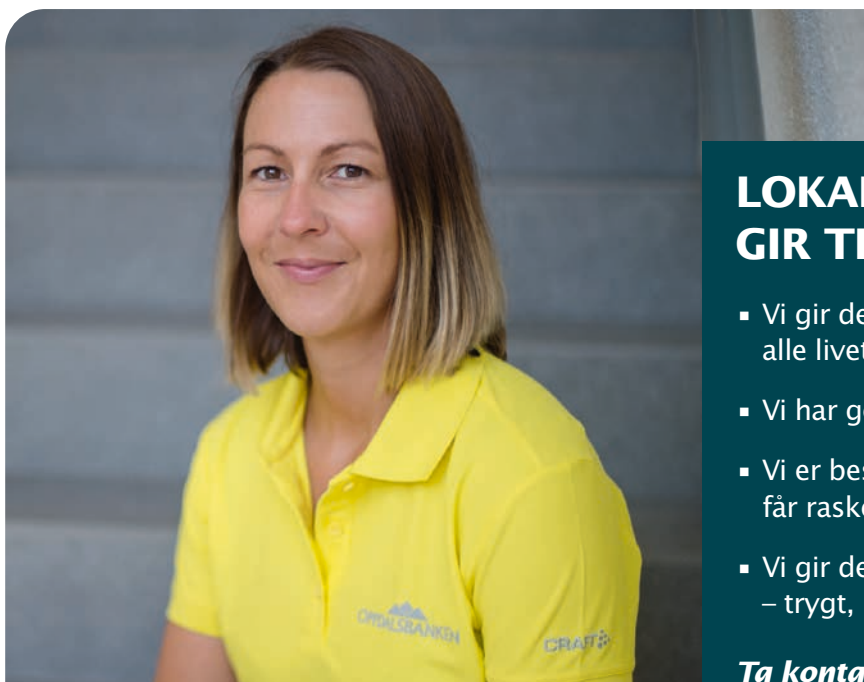
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke 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.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Øvre Granslættet 13
7393 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre