



aktiv.

Tørset hyttegrend 28, 7398 RENNEBU

**Lekker, nyoppført tømmerhytte
på flott utsiktstomt øverst i
Tørset Hyttegrend**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 800 000,-

Omkostn.: Kr 18 830,-

Totalt ink. omk.: Kr 5 818 830,-

Selger: Joram og Tørset Bygg AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform:Eiet

Byggeår:2024

BRA-i/BRA total:126/129

Tomtestr.: 1233.1 m²

Soverom: 4

Antall rom:6

Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 15

Oppdragsnr.: 1703245083

Lækker, nyoppført tømmerhytte på flott utsiktstomt øverst i Tørset Hyttegrend

Eiendommen har en idyllisk og fredelig beliggenhet på flott utsiktstomt øverst i Tørset Hyttegrend. Her er det meget gode sol- og utsiktsforhold med lang solgang. I feltet er det god avstand mellom tomtene slik at en ikke sjeneres av innsyn fra naboen.

Hele hyttefeltet er inngjerdet og har ferist ved innkjøringen. På den måten kan man fortsatt høre sauene, men unngå at disse kommer inn i hyttefeltet og på de enkelte hytteeiendommene. I tillegg er det felles utekjøkken og bål plass/lekeplass ved Jønnåbekken.

Det er preparerte skiløyper rett ved som strekker seg ca. 4 mil i et variert terreng.

I feltet er det nyere fritidsbebyggelse. Ut over dette består bebyggelsen i området av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Velkommen til visning i Tørset Hyttegrend!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	16
Områdebilder	34
Bygningstegninger	42
Reguleringsplan med bestemmelser	44
Vedtekter hytteforening	49
Nabolagsprofil	52
Budskjema	61

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i) :126 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 92 m²

- Vindfang, hall/gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og vaskerom/bad/teknisk rom

1. etasje BRA-e: 3 m²

- Utvendig bod

2. etasje BRA-i:

- Stue og to soverom

Oppgitte arealer tar utgangspunkt i tegning. 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1233,1 m²

Parkering

Oppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk og fredelig beliggenhet øverst i Tørset Hyttegrend. Her er det meget gode sol- og utsiktsforhold med lang solgang. I feltet er det god avstand mellom tomtene slik at en ikke sjeneres av innsyn fra naboen.

Hele hyttefeltet er inngjerdet og har ferist ved innkjøringen. På den måten kan man fortsatt høre sauene, men unngå at disse kommer inn i hyttefeltet og på de enkelte hytteeiendommene. I tillegg er det felles utekjøkken og bål plass/naturlekeplass ved Jønnåbekken.

Det er preparerte skiløyper rett ved som strekker seg ca. 4 mil i et variert terreng.

I feltet er det nyere fritidsbebyggelse. Ut over dette består bebyggelsen i området av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Adkomst

Fra Trondheim, følg E6 sørover til Ulsberg og ta avkjøring mot Tynes på RV3. Etter ca. 1,2 km kommer du til avkjøring på venstre side, rett etter Ulsbergbrua. Ta umiddelbart til venstre og følg veien nordover ca. 320 meter. Ta deretter til høyre og følg veiene opp igjennom boligfeltet. Følg veien videre oppover, forbi Joramo og Tørset Bygg AS. Etter å ha passert Tørset gård på høyre side, så fortsetter man ca. 300 meter og får da innkjøringen til Tørset Hyttegrend på venstre side. Se vedlagte kart for nærmere beskrivelse.

Ved eventuelle fellesvisninger vil det bli satt opp visningsbukker fra Aktiv Eiendomsmevling.

Byggemåte

Hytta er oppført av det lokale firmaet Joramo & Tørset Bygg AS med lokale underleverandører på grunnarbeid, rør, elektrisk etc.

Fundament: Støpt, isolert betongplate med bankett og utvendig frostsikring.

Bygning: Tømmerkasse i norsk furu, maskinlaftet 6 x 8". Etasjeskille i tre.

Vinduer: Trelags isolérglass.

Tak: Åstak, tekket med torv.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall, kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom/bad/teknisk rom, to soverom og utvendig bod.

2. etasje: Stue og to soverom.

Øvrig:

Takoverbygd inngangsparti og takoverbygd terrasse.

Standard

1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med innfelte spotter.

Hall:

Laminatgulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med innfelte spotter.

Kjøkken:

Laminatgulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med innfelte spotter. Kjøkkeninnredning fra Aubo med benkeplater i laminat og nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, stekovn, mikro og kombiskap (kjøl/frys). Kjøkkenøy med sitteplasser og nedfelt koketopp med integrert ventilator (kullfilter). Komfyrvakt.

Stue:

Laminatgulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Spotskinner i himling. Peisovn tilkoblet stålpipes. Utgang til takoverbygd terrasse.

Gang:

Laminatgulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Bad:

Flislagt gulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Baderomsinnredning fra Aubo med heldekkende servant, skuffer, speil og belysning. Dusjhjørne med regndusj og hånddusj samt vegger og innfellbare dører i glass. wc. Avtrekksvifte.

Bad/vaskerom/teknisk rom:

Flislagt gulv med varmekabler, beisede tømmervegger, beiset panelhimling. Benk i laminat med nedfelt skyllekar, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, vanninntak og rørfordeling. Dusjhjørne med regndusj og hånddusj samt vegger og innfellbare dører i glass. Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Laminatgulv, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Soverom 2:

Laminatgulv, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Utv. bod:

Betonggulv, tømmervegger, panelhimling. Sikringsskap.

2. etasje

Stue:

Laminatgulv, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Soverom 3:

Laminatgulv, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Soverom 4:

Laminatgulv, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Innbo og løsøre

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

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

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

Da eiendommen er nyoppført, har Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, feieavdelingen ingen opplysninger om fyringsanlegg på eiendommen.

Info energiklasse

Eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 800 000,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Formuesverdi

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. For inntektsåret 2022 er det fastsatt en oppjustering med 25 prosent. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Tørset hytteeierforening. Vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven. Årsavgiften avgjøres av foreningens medlemmer.

Det årlige beløpet dekker:

Vedlikehold (brøyting av snø) av adkomstvei inn til hyttene.

Vintervedlikehold av Liavegen

Preparering av skispor Inset IL

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktene "Kommunale avgifter", "Eiendomsskatt", "Velforening" og "Vei, vann og avløp" må kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc. påregnes. Interessenter oppfordres til å foreta egne undersøkelser i forbindelse med dette.

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 226, bruksnummer 15 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:

2016/887167-2/200 - 29.09.2016

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Knr: 5022 Gnr: 226 Bnr: 8

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 226 Bnr: 1

2016/1095115-3/200 - 25.11.2016

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Knr: 5022 Gnr: 226 Bnr: 9

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5022 Gnr: 226 Bnr: 1

2020/2014324-2/200 - 22.01.2020

BESTEMMELSE OM BRENSEL/VED

Rettighetshaver: Tørset Ingrid

Rettighetshaver: Tørset Per Ivar

Gjelder denne registerenheten med flere

Det foreligger i tillegg en rekke utskiftinger/erklæringer/jordskifter/skjønn/bestemmelser på eiendommens grunnbokblad. Disse stammer fra hovedbruket og har ikke blitt slettet da tomten ble skilt ut.

Ferdigattest/brukstillatelse

Utbygger plikter å fremlegge midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overlevering av boligen. Ferdigattest utstedes etter ferdigstillelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei (Liaveien) frem til hyttefeltet. Årsavgift er pr. i dag kr 300,-.

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private ledning og felles privat anlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritid. Vedtatt detaljreguleringsplan for Tørset Hyttegrend del av Gnr/bnr. 226/1, godkjent 19.06.14 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsbestemmelser med kart, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 20.12.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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).

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøper

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Kr 5 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 17 500,- (Dokumentavgift (beregnet av tomteverdi kr 700 000,-))

Kr 240,- (Pantattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysingsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysingsgebyr skjøte)

Kr 15 100,- (Boligkjøperforsikring Help - fem års varighet (valgfritt))

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

Kr 18 830,- (Omkostninger totalt)

Kr 33 930,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 36 730,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr 5 818 830,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Kr 5 833 930,- (Totalpris. inkl. omkostninger med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 5 836 730,- (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.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet. Tomteverdien er antatt å være ca. kr 700.000,-. Dette gir en dokumentavgift på kr 17.500,-. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og e-signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Oppdal Eiendomsmegling AS
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 72 40 40 30

Salgsoppgavedato

08.01.2025



Nyoppført tømmerhytte på flott utsiktstomt øverst i grenda



Eiendommen har turterrenget som nabo i øst med preparerte skiløyper som strekker seg over ca. 4 mil i variert terreng



Fasade mot vest



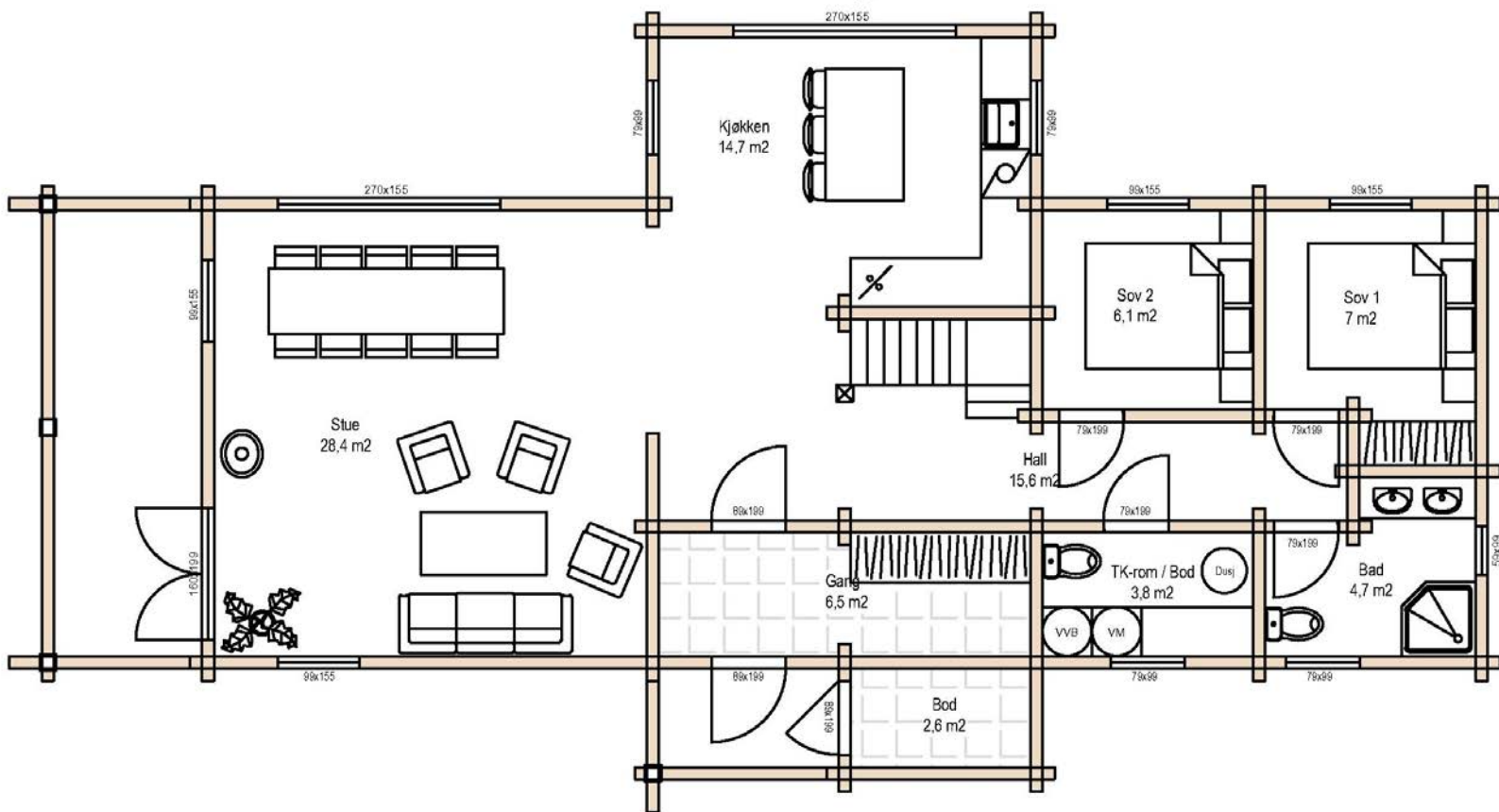
Fasade mot nord og vest



Fasade mot sør og vest



Fasade med inngangsparti mot øst



Planskisse 1. etasje



Velkommen inn!



Romslig yttergang med god garderobeplass og flislagt gulv med undervarme



Hall med åpen løsning mot stue og kjøkken samt inngang til bad-soveromsfløy og trapp til oppstuggu



Den åpne hallen knytter sammen stua og kjøkkenet - Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer



Kjøkkenøy med spiseplass hvor utsikten kan nytes



Koketopp med ventilator integrert i kjøkkenøy



Sosial og åpen planløsning hvor kokken kan holde kontakten med de i stua



Stue med mønt himling og åpne tømmeråser



Stua har peisovn og utgang til takoverbygd terrasse mot sør



Legg merke til det lekre gulvet med ekstra brede, lange bord og gulvvarme i stue, kjøkken og hall



Her ligger alt til rette for et hyggelig måltid



Utsikt mot Trollheimen i vest



Badet har flislagt gulv med undervarme, innredning med heldekkende servant og skuffer, nytviklet dusjhjørne med glassvegger-dører og wc



Hytta har fire soverom



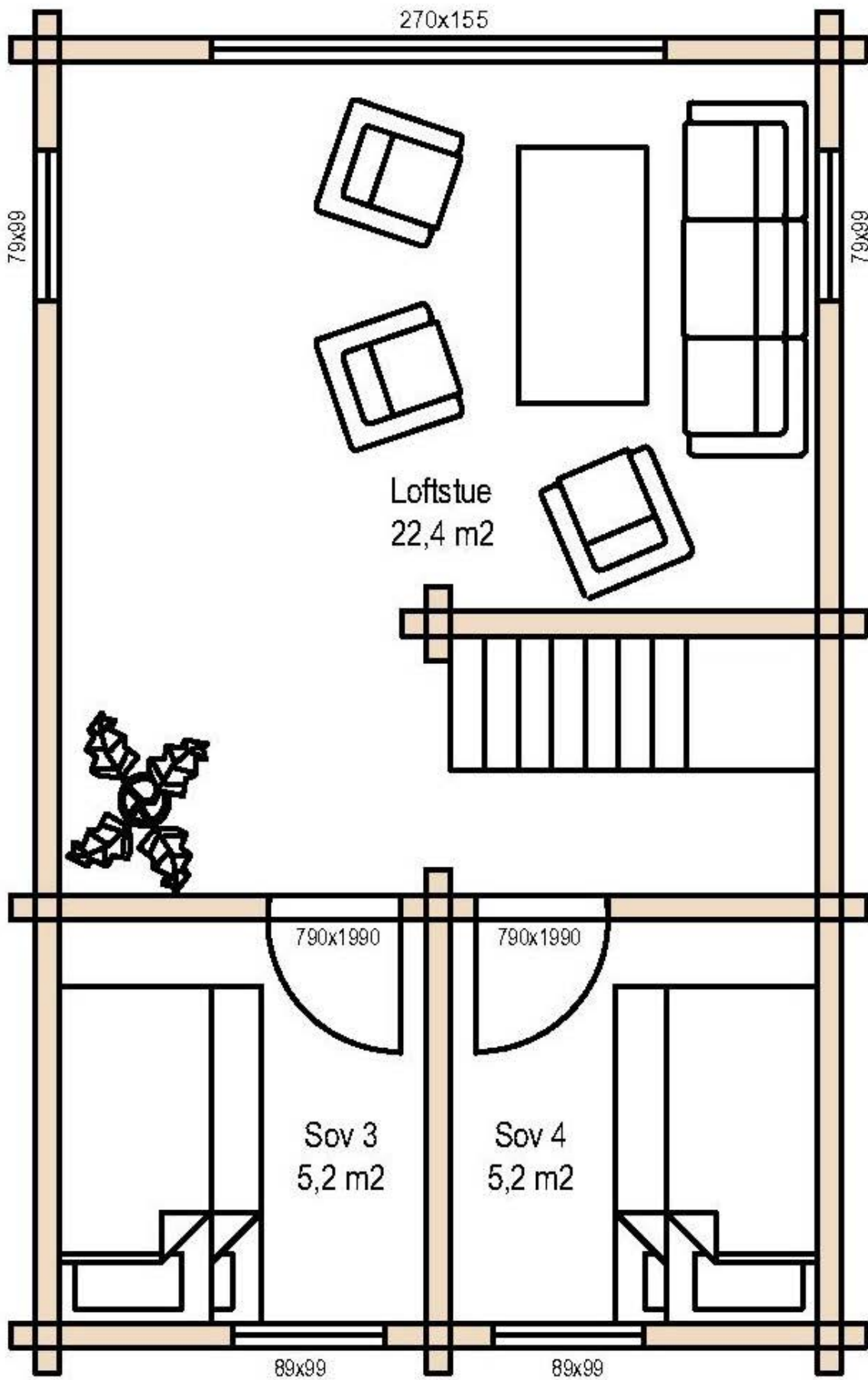
To av soverommene ligger i 1. etasje



Hovedetasjen huser også et vaskerom med dusj og wc samt benk med skyllekar og opplegg for vaskemaskin



Praktisk utvendig bod i tilknytning til takoverbygd inngangsparti



Planskisse 2. etasje



Hyttas oppstuggu inneholder stue og to soverom



Etasjens to soverom er av lik størrelse



Her kan f.eks. familiekøye eller vinkelkøye med skap være en god løsning



Loftstua er av god størrelse



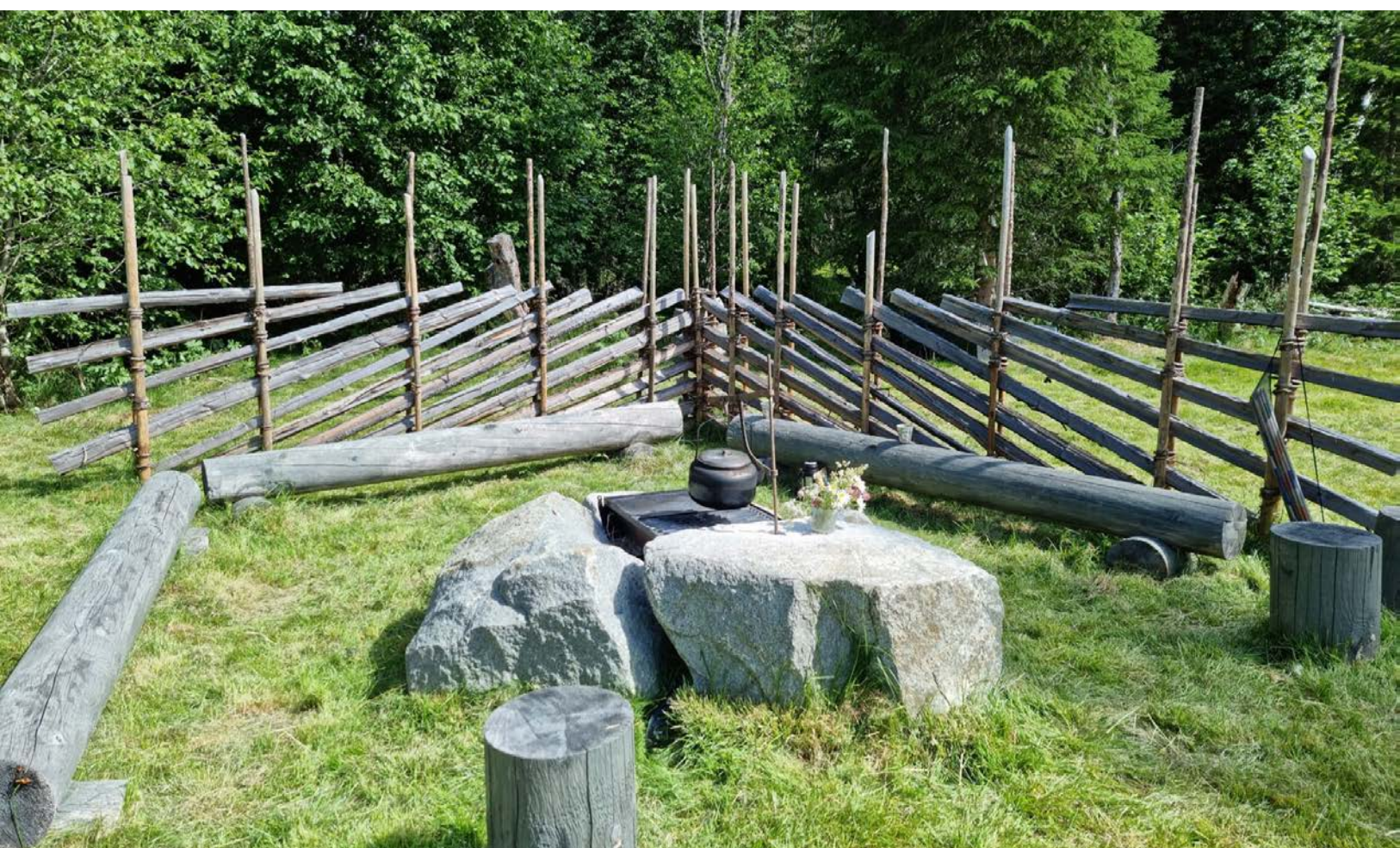
Her er det god plass til sittegruppe



Utsikten fra loftstua bør oppleves













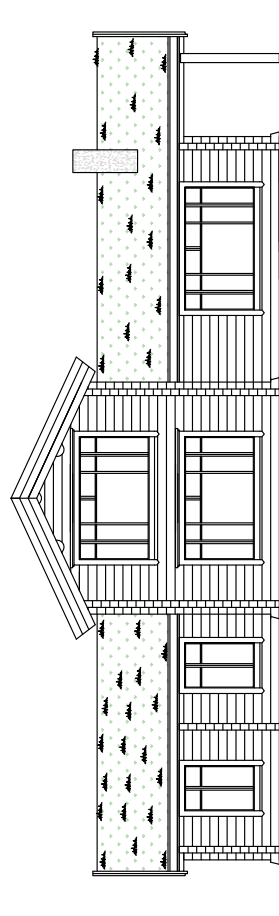
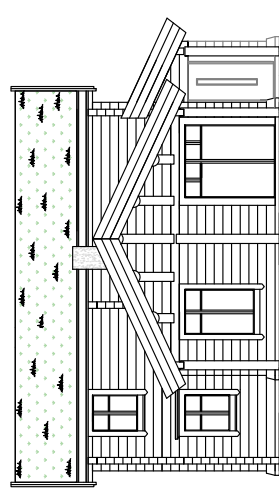
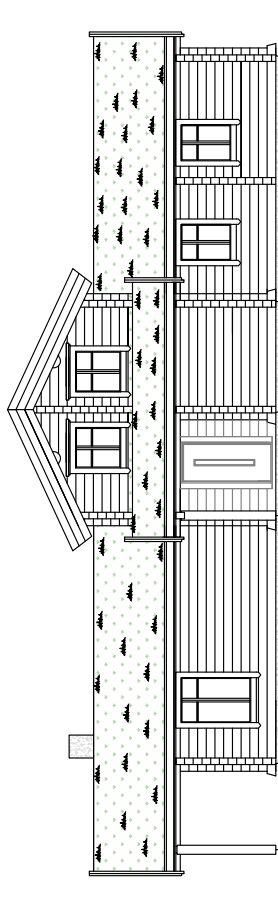
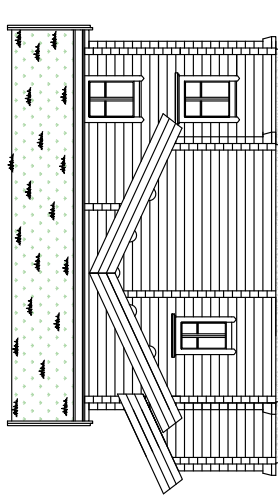


Områdebilde med løypekart



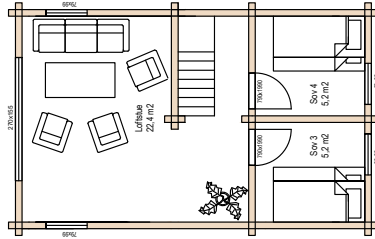
Velkommen til visning i Tørset Hyttetrekk!

Vedlegg

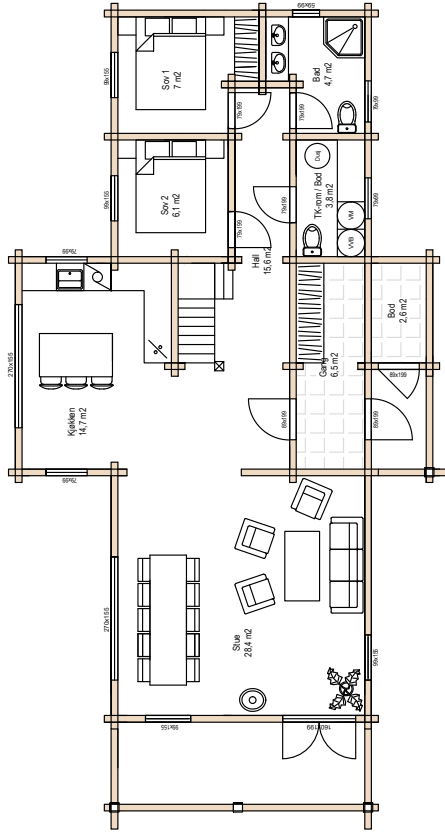


Fasader - A3 Joramo & Tøiset AS Tegnet av: Morten Krovdal ØKOLAFT AS	Målestokk 1:100	TEKNISKE NR. 111
	Dato: 16082024	REV. -
		SIGN. DATO

2. etg

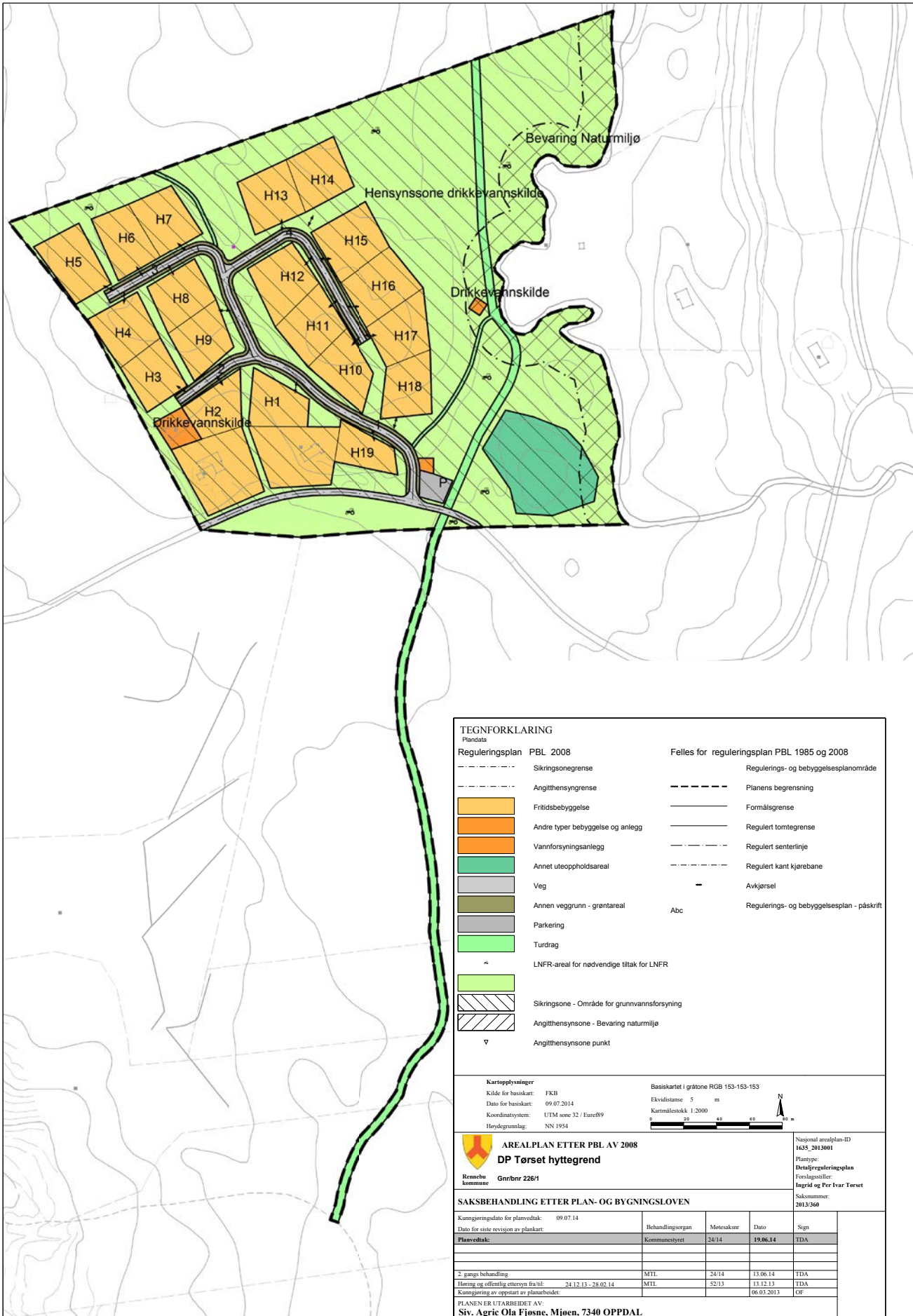


1. etg



BYA: 133 m²
 BRA 1. etg: 95 m²
 BRA 2. etg: 15 m² (ellerende over 1,9 meter)
 Grunntareal 2. etg: 33,7 m²

Plan - A3	Målestokk	1:100	TEGNINGSNR	1/1
	Dato:	16082024	REV:	-
Joramo & Tøstet AS		SIST DATO		
Tegnet av: Morten Kozovall		ØKOLAFT AS		



TEGNFORKLARING

Planidata

Reguleringsplan PBL 2008	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008
----- Sikringsonegrense	----- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
----- Angitthensyngrense	----- Planens begrensning
----- Fritidsbebyggelse	----- Formålsgrense
----- Andre typer bebyggelse og anlegg	----- Regulert tomtegrense
----- Vannforsyningsanlegg	----- Regulert senterlinje
----- Annet uteoppholdsareal	----- Regulert kant kjørebane
----- Veg	----- Avkjørsel
----- Annen veggrunn - grøntareal	Abc Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift
----- Parkering	
----- Turdrag	
----- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	
----- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning	
----- Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø	
----- Angitthensyngsone punkt	

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: FKB
 Basis kartet i gråtone RGB 153-153-153
 Elvvidstamme 5 m
 Date for basiskart: 09.07.2014
 Kartmålestokk 1:2000
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / EuroE89
 Høydegrunnlag: NN 1954

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
DP Tøretset hyttegrennd

Rennøya kommune Gnr/bnr 226/1

Nasjonal arealplan-ID 1635_2013001
 Planstype: Detaljreguleringsplan
 Forfatter: Ingrid og Per Ivar Tøretset
 Saksnummer: 2013/360

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak:	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
09.07.14	Kommunestyret	24/14	19.06.14	TDA
Dato for siste revisjon av plankart:				
2-gangs behandling	MTL	24/14	13.06.14	TDA
Høring og offentlig ettersyn fra til:	MTL	52/13	13.12.13	TDA
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:			06.03.2013	OF

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
 Siv. Agric Ola Fjøsne, Mjøen, 7340 OPPDAL

BESTEMMELSER FOR DP TØRSET HYTTEGREN Gnr/bnr. 226/1

Rennebu kommune

Dato for siste revisjon av plankart: 09.07.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 09.07.2014

Dato for godkjenning: 19.06.2014

PlanID: 2013001

§1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedefegen vegetasjon.

1.2 Ledningsnett for vann, avløp, elkraft og telekommunikasjon kan tillates nedgravd i grunnen innenfor hele planområdet. Etter nedgraving skal arealene settes i stand som er forenlig med de formålene arealene er regulert til. Luftspenn tillates ikke.

1.3 Det skal tilrettelegges med ledningsnett for vannforsyning og sanitært avløp fram til tomtegrense, og ny bebyggelse skal koble seg til kommunal vannforsyning og avløpsanlegg for planområdet. Eksisterende hytter har også påkoblingsplikt dersom de har innlagt vann uten at det foreligger godkjent utslippstillatelse.

1.3.1 Avløpsledninger og anlegg skal trykktestes.

1.4 Hver eiendom inngår i gjeldende renovasjonsordning for Rennebu kommune.

1.5 Det er ikke tillatt med tiltak som reduserer kvaliteten på drikkevannskilden.

1.6 Alle former for utslipp av forurensende stoffer/væsker (for eksempel lekkasje av drivstoff, oljer eller andre skadelige stoffer i forbindelse med anlegg eller drift) i området, skal umiddelbart varsles nødnummer 110.

1.7 Mobile drivstofftanker o.l, skal parkeres sør for Liavegen, minimum 100 meter fra borehull for vannforsyning.

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Atkomstveger skal være anlagt før det gis tillatelse til bebyggelse på tomtene.

2.2 Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger godkjent utslippstillatelse.

Detaljreguleringsplan for Tørset hyttegrend, gnr/bnr. 226/1.

2.3 Det kan ikke gis tillatelse til fradeling av tomter før det foreligger en avtale mellom utbygger av Tørset hyttegrend og rettighetshavere i Liavegen om bruk og vedlikehold av veggen.

2.4 Arealet for bebyggelse skal gjerdes inn etter beskrivelse i § 3.1.14 før det kan bygges fritidsboliger.

2.5 Grensene til 226/3 og 226/4 skal stadfestes før det foretas oppmålingsforretning for tilliggende tomter. Dersom det viser seg at det ikke er ansvar mellom grense og plankart må plankartet oppgraderes.

2.6 Det kan ikke iverksettes tiltak på tomtene H1, H2, H10 og H18 før kommunal vannledning er flyttet utenom tomtene.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Fritidshytter m/tilhørende anlegg

3.1.1 Ved byggesøknad skal det følge situasjonsplan som viser plassering av bygninger, 2 biloppstillingsplasser og profiler som viser terreng før og etter bygging.

3.1.2 Maks bebygd areal BYA/bruksareal BRA skal ikke overskride 300 m².

3.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter, eventuelt 7,0 meter for oppstuggu. Max gesimshøyde for pulttak er 5,5 m. Oppstuggu tillates med inntil 40% av hovedetasjens bruksareal. For tomtene H6 og H10 – H13 tillates maks mønehøyde 5,2 meter. Mønehøyde måles over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.4 Høyde på grunnmur skal være så lav som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Terrasser plasseres så lavt som mulig og høyde ferdig golv må ikke være høyere enn 0,8 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

3.1.5 Fritidshytter skal generelt bygges uten kjeller, med gulv på betongplate/ringmur. Kjellerrom under del av hytta kan tillates dersom terrenget tillater det. Bygges hytta på peler eller betongpilarer, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

3.1.6 Fritidshytter og tilhørende bygg som garasje/uthus/bod skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger. Bygningene bør samles i et tun og gis et helhetlig preg.

3.1.7 Bygninger kan oppføres med takvinkel mellom 5 og 35 grader.

3.1.8 Taktekking skal utføres i torv, tre eller skifer/betongtakstein/ru stålplate. Betongtakstein/tretak/ru stålplate skal ha en mørk matt farge. Flaggstenger tillates ikke.

3.1.9 På fasader skal det kun benyttes mørke jordfarger som harmonerer med omgivelsene.

Detaljreguleringsplan for Tørset hyttegrend, gnr/bnr. 226/1.

3.1.10 Bygningene skal oppføres i, stavlaft, laft og / eller bindingsverk eller mur kledd med trepanel evt. forblendet med naturstein.

3.1.11 Bygningene skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i en gruppe, kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

3.1.12 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- en hovedbygning, evt. hovedbygning og garasje i en bygning
- i tillegg 2 mindre bygninger som anneks/uthus/bod og garasjebygning.
- BYA/BRA på sekundærbygg skal ikke overskride 40 m²

3.1.13 Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon. Byggearbeidet utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende.

Tiltak utenom byggeområde skal være i tråd med plan og må godkjennes av grunneier enten tiltaket er søknadspliktig eller ikke.

3.1.14 Gjerding: Inngjerding av tomter tillates ikke. Arealet fra gjerde mot innmark ved H5, langs tomtegrensene fram til grense mot nordøst på tomt H14, videre mot sørøst langs tomtegrensene, øst for areal til parkering og ned til Liavegen skal gjerdes inn.

3.1.15 Vannkilder ved Jernåa og vannreservoar (borebrønner) må sikres ved gjerde.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

4.1 Hovedatkomstveien og stikkveiene er felles for de tomtene/eiendommene de gir atkomst til. Veiene tilpasses terrenget med minst mulig inngrep og planlegges med moderat stigning. Parkeringsplass ved Liavegen er felles for Tørset hyttegrend og allmenheten som utgangspunkt for tur/skiløype.

4.2 Der veitrase blir lagt over vannledning må denne isoleres tilstrekkelig.

4.3 Felles parkering og parkering med minimum 2 plasser for gnr 90, bnr 26.

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

herunder hensynssone b og c – drikkevannskilde og bevaring naturmiljø.

5.1 Innenfor landbruksområde tillates det bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomheten.

5.2 Det tillates ikke infiltrering av avløpsvann i grunnen innen en radius av 100 meter fra drikkevannskilder.

5.3 I område bevaring naturmiljø ved Jernåa må man bevare kantvegetasjonen langs bekken.

Detaljreguleringsplan for Tørset hyttegrend, gnr/bnr. 226/1.

§6 GRØNNSTRUKTUR, TURDRAG/SKILØYPE

6.1 Ski- og turløyper skal holdes åpne for allmennheten. Det må ikke iverksettes tiltak som hindrer fri ferdsel.

6.2 Turdrag/skiløype fra V1 er og atkomst til gnr 90, bnr 26.

Vedtekter

Vedtekter for Tørset Hytteforening

Vedtatt på årsmøte 27.06.2020

Hytteforeningen består av hytteeiere/festetagere ved Tørset i Rennebu Kommune.

§ 1 Formål

Det overordnede formålet for hytteforeningen er å fremme medlemmenes interesser overfor Offentlige myndigheter, grunneier og øvrige samarbeidspartnere.

Hytteforeningen skal tilrettelegge for gode betingelser der det er relevant for medlemmene.

Hytteforeningen skal også søke informasjon om utviklingen / fremtidsplanene for området, fra både grunneier og fra den kommunale hyttepolitikken, samt videreformidle denne informasjonen til alle medlemmene.

§ 2 Medlemskap

Hytter / festetomter som naturlig ligger innenfor området har rett til medlemskap.

Medlemskapet er bundet opp til rettighetshaverne til hytteeiendommen.

Hver hytteeiendom med betalt medlemskap har én stemme på årsmøtet.

Medlemmer som ikke har betalt årskontingenten strykes ved første årsskifte.

§ 3 Styret

Styret består av fem medlemmer; leder, nestleder, sekretær, kasserer, styremedlem og 1 varamedlem.

Styret velges for to år av gangen. Valget foregår på årsmøtet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

Styret er beslutningsdyktige kun når minimum tre medlemmer er til stede.

Styret skal lede foreningen i henhold til vedtekter og behandle/fremme saker, samt gi uttalelser til ev saker. Styret kan også oppnevne arbeidsgrupper ved spesielle behov.

Alle beslutninger krever alminnelig flertall, ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

I saker hvor enighet i styret ikke oppnås, skal saken tas opp til avstemning på årsmøtet, ev. ekstra-ordinært årsmøte.

Styret avholder minimum 2 møter årlig. Styret kan ikke oppta lån, eller på

annen måte forplikte medlemmene økonomisk, uten samtykke fra årsmøtet. Styret fører protokoll fra sine møter. Protokollen tilgjengeliggjøres på foreningens hjemmeside normalt innen 14 dager etter møte.

§ 4 Årsmøtet

Årsmøtet er hytteforeningens høyeste myndighet. Årsmøtet skal holdes i løpet av påskehelgetiden hvert år.

Innkalling til årsmøtet sendes medlemmene pr epost og kunngjøres på foreningens hjemmeside, minst en måned før årsmøte.

Medlemmer kan sende inn forslag til styret i henhold til innkallingsfrist.

Medlemmer kan stille med skriftlig fullmakt fra et annet hytteforeningsmedlem. Ektefelle/samboer eller nærmeste familie til hytteforeningsmedlem er også berettiget til denne type fullmakt.

Årsmøtet introduseres av styreleder.

Ved styreleders fravær, overtar nestleder eller annet styremedlem leders rolle.

Agenda for årsmøtet;

- Åpning
- Godkjenning av innkalling
- Konstituering av årsmøtet

Valg av møteleder, sekretær og en person som signerer protokoll sammen med sekretær.

- Årsmelding
- Regnskap og budsjett
- Fastsettelse av årskontingent
- Innkomne saker
- Valg av styre, valgkomite og revisor

Valgkomite velges for 2 år. Revisor velges for ett år.

Referat fra årsmøtet legges ut på foreningens hjemmeside, senest 3 uker etter årsmøtet

§ 5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret finner dette nødvendig, eller når minst 2/3 av medlemmene skriftlig forlanger dette.

Innkallelsen skal inneholde sakliste og redegjørelse for de saker som skal behandles. Ekstraordinært årsmøte bør innkalles med minst 14 dagers varsel.

§ 6 Økonomi

Hytteforeningens virksomhet finansieres av kontingenten som betales av alle

medlemmene.

Medlemskontigentens størrelse bestemmes på årsmøtet hvert år.

Regnskapsperioden følger kalenderåret.

Forfallsdato for kontingenten fastsettes av årsmøtet.

Ved en eventuell nedleggelse av foreningen, doneres foreningens midler til et veldedig formål, fastsatt av årsmøtet.

§ 7 Vedtektsendringer

Vedtektene kan kun endres på årsmøtet med 2/3 flertall.

Forslag til vedtektsendringer må sendes styret senest åtte uker før årsmøtet.

Nabolagsprofil

Tørset hyttegrend 28

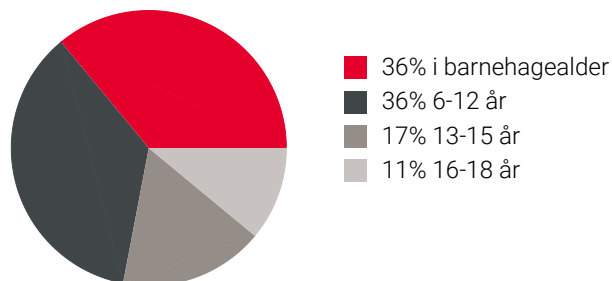
Offentlig transport

🚶 Ulsberg i rv. 3 Linje 135	17 min 🚶 1.4 km
🚶 Berkåk stasjon Linje F6, R70	14 min 🚶 11.8 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 43 min 🚶

Skoler

Rennebu barne- og ungdomsskole (1-10... 205 elever, 15 klasser	15 min 🚶 12.9 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	28 min 🚶 27.3 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	41 min 🚶 44 km

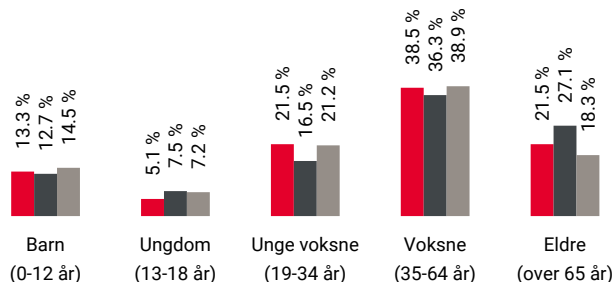
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunnskrets: Ulsberg-innse...	193	107
🇳🇴 Kommune: Rennebu	2 443	1 319
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vonheim barnehage (1-5 år) 84 barn	16 min 🚶 13.2 km
Fagerhaug barnehage (1-5 år) 21 barn	16 min 🚶 14.4 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	23 min 🚶 23.8 km

Dagligvare

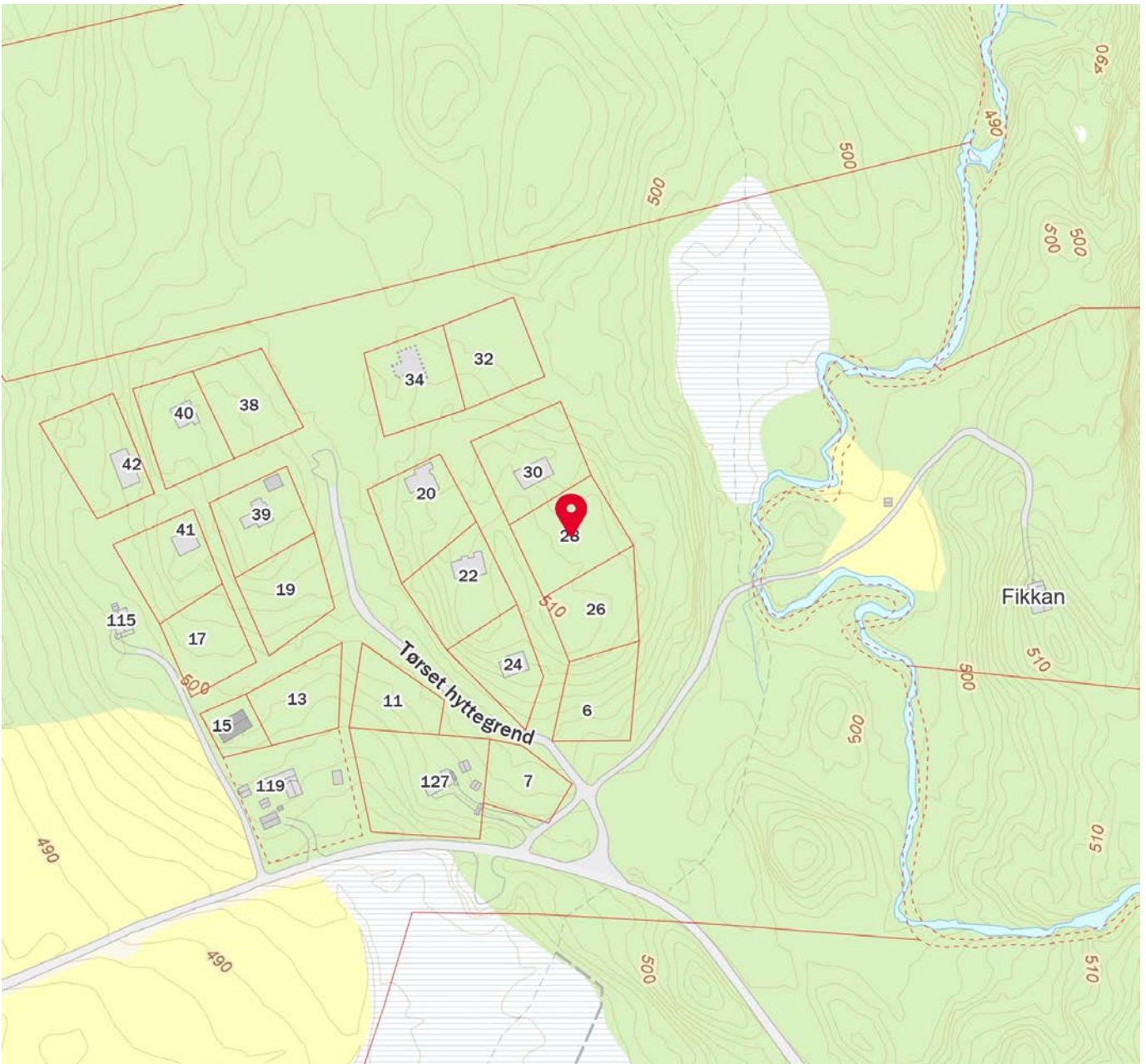
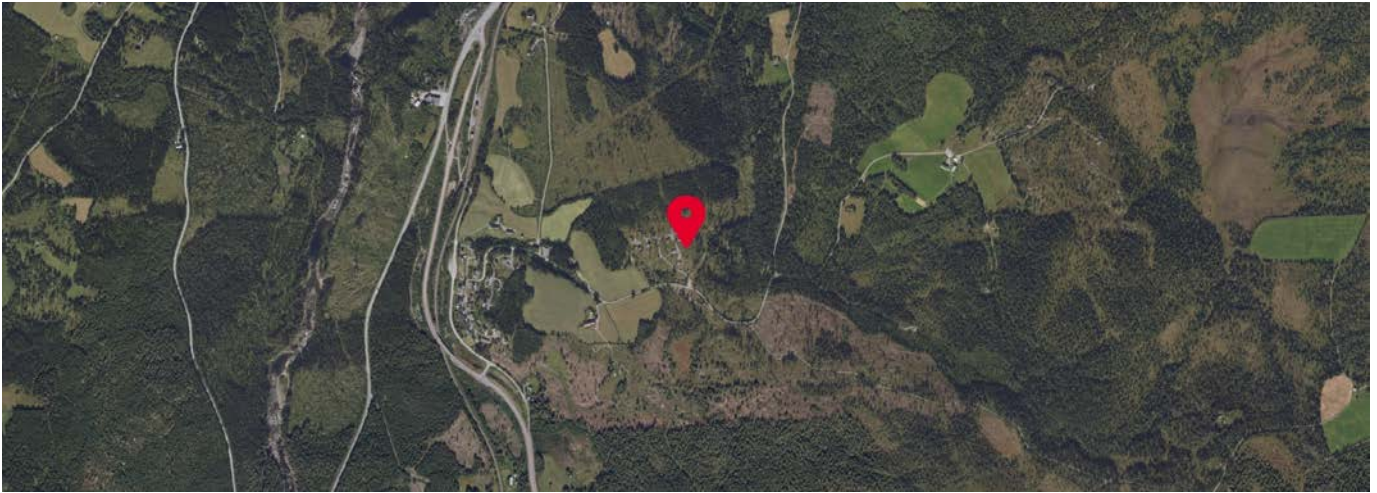
Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 12.7 km
Rema 1000 Berkåk PostNord	15 min 🚶 12.7 km

Sport

⚽ Innset grusbane Fotball	7 min 🚶 4.2 km
⚽ Innset skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 6 km
🏊 Spenst Oppdal	27 min 🚶
🏊 Oppdal Treningssenter	27 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 **PLUS**

- 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.

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

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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”

Retts 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 kontraktsgodkjenning og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

**HELP**
Retts 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 renoveret 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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**

For eiendommen:

Adresse: Tørset hyttegrend 28
7398 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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.

aktiv.
Tar deg videre