



aktiv.

Aaltoegeajnoeveien 27, 7335 JERPSTAD

**Velholdt hytte med flott utsikt mot
Trollheimen | Resvatnet like ved |
Utebod | Nydelige omgivelser |
Solrikt**



Eiendomsmegler
Tor Håkon Skogstad

Mobil 904 03 103
E-post tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 890 000,-
Omkostn.: Kr 48 600,-
Total ink omk.: Kr 1 938 600,-
Selger: Marius Rønneberg Aurstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 58/64 kvm
Tomtstr.: 989.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 539, bnr. 54
Oppdragsnr.: 1702250219

Velholdt hytte med flott utsikt mot Trollheimen | Resvatnet like ved | Utebod | Solrikt

Flott beliggende hytte omtrent 250 meter fra Resvatnet i Resdalen. Med sin beliggenhet rett ved Resvatnet har man her et tilnærmet uendelig tur- og rekreasjonsområde rett utenfor inngangsdøren. Gode muligheter for skiturer i oppkjørte skispor, skuterspor og utenfor etablerte spor. Trollhetta, Resfjellet, Raufjellet, Jøldalen etc. er alle flotte turmål som man med utgangspunkt i hytta kan nå på en dagstur.

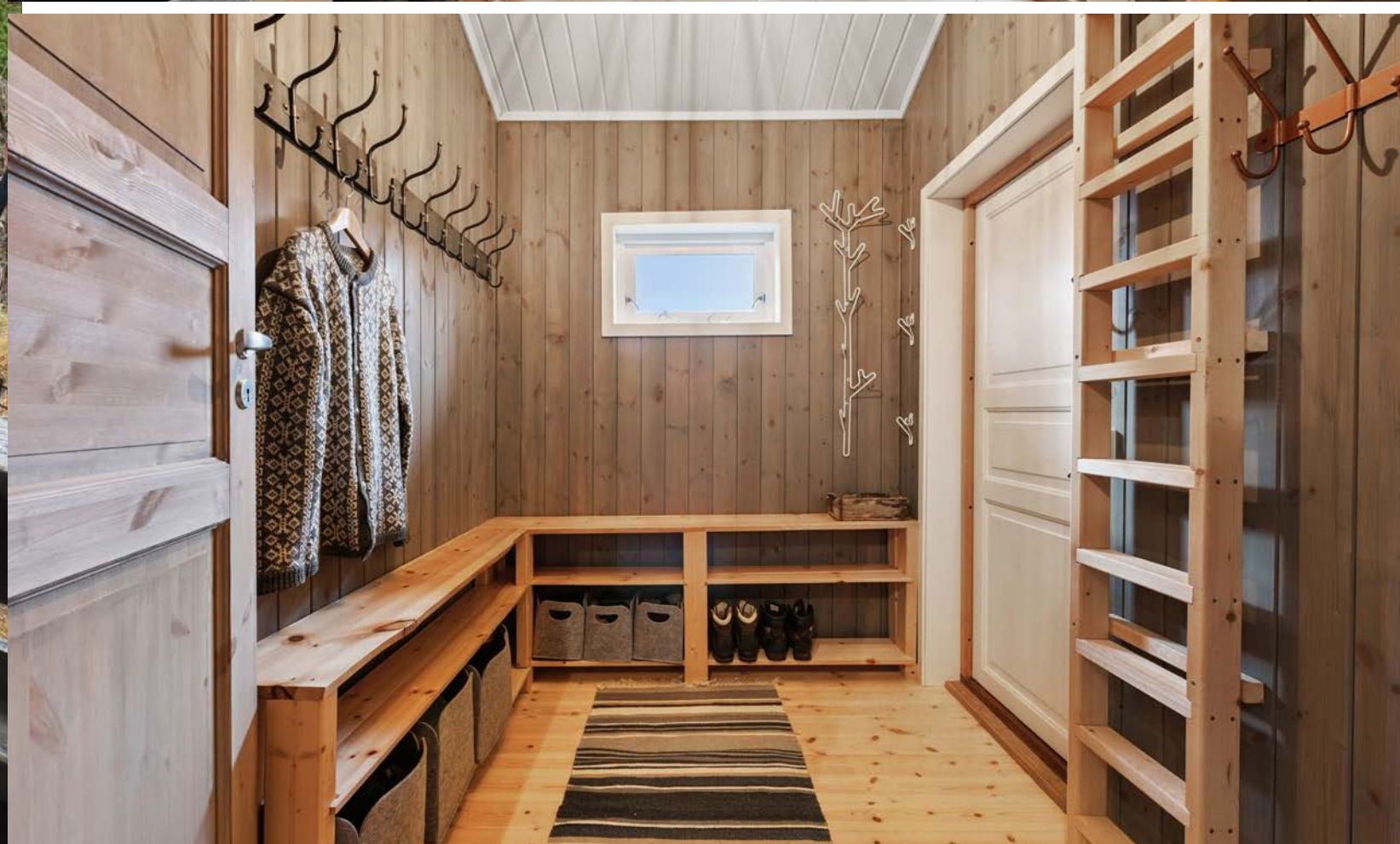
Det er omtrent 250 meter å gå fra sommerparkering og omtrent 400 meter å gå fra vinterparkering. Innlagt strøm. Det er helårsvann fra privat vannverk til vegg - trykkvannssystem med liten trykkpumpe og varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap. Dusjløsning på bad/toalettrom.

1.etg: Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom og to soverom.
Hems med ekstra soveplasser.
Utebod



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen22
Tilstandsrapport31
Egenerklæring42
Energiattest69
Nabolagsprofil75
Forbrukerinformasjon80
Budskjema81







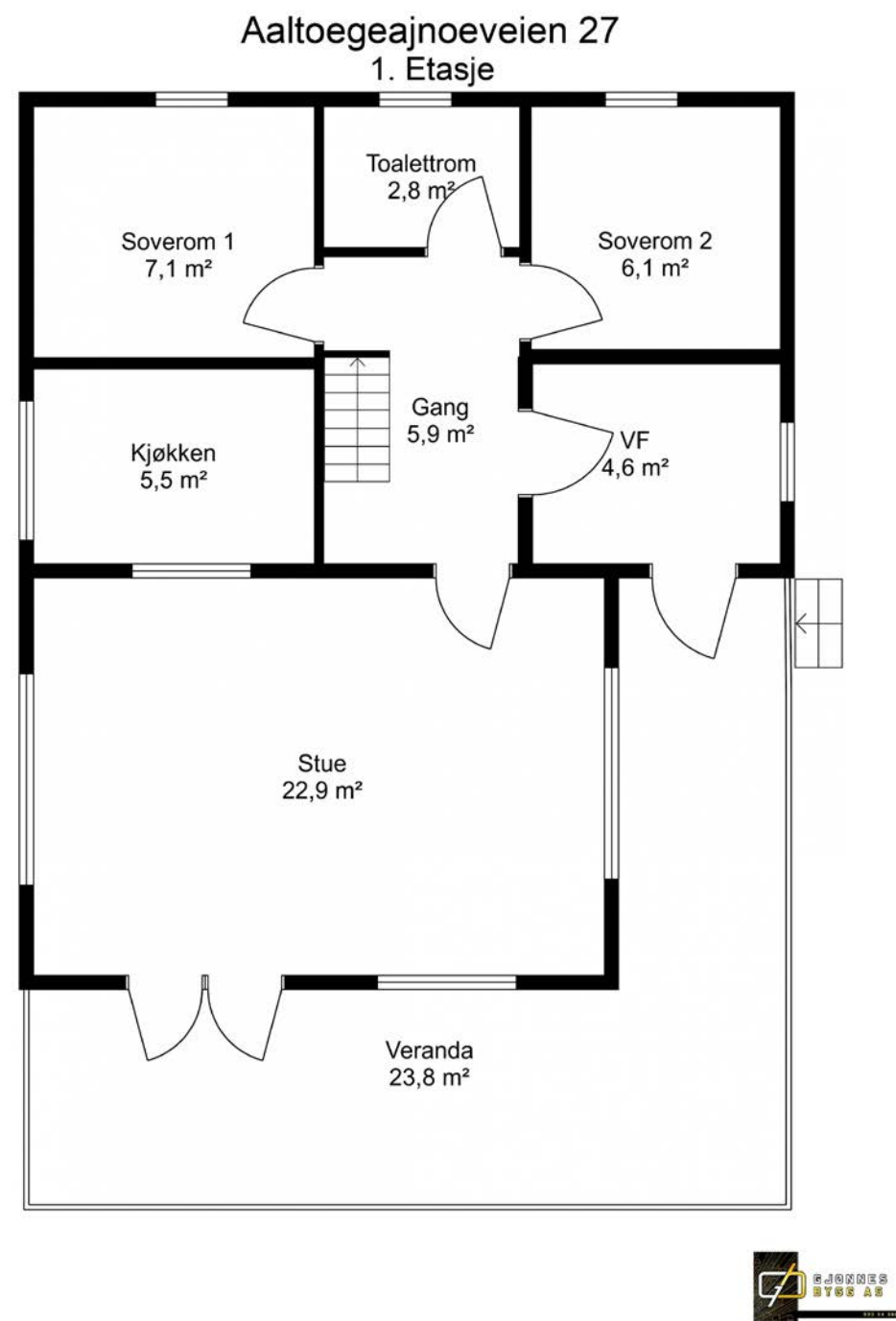








1. etasje



Tegninger er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 64 m²
TBA: 24 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 58 m² VF. Gang. Kjøkken. Stue. Toalettrom og to soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje
24 m² Terrasse

Bod

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

989.3 m²

Tomtebeskrivelse

Naturtomt

Beliggenhet

Noen hundre meter fra Resvatnet i Resdalen. Beliggende i porten av Trollheimen har man her tilgang til et utrolig mangfold av tur- og friluftsmuligheter. Fritidseiendommen ligger i landlige og naturskjønne

omgivelser ikke langt fra Resvatnet i Orkland kommune. Med Trollheimens ville natur rett utenfor døren er det rikelig med muligheter for rekreasjon i form av en fottur i det fri, soppsanking eller jakt. Severdigheter som Jøldalshytta, Trollhetta, Resfjellet og Vålåskaret ligger innenfor rekkevidde. Å med dagligvarebutikk og bensinstasjon ligger 15-20 minutters kjøring unna. Det er heller ikke lange biten til Extra Rindal. Alternativt er det ca. 1 time med bil til Amfi Orkanger med et rikt og variert utvalg. I tillegg er det ca. 1 time og 40 min med bil til Trondheim.

Både Langvatnet og Resvatnet er yndede turmål for store og små, og ved Langvatnet er det satt opp en gapahuk med grill og enkelt kokeutstyr. Orkland kommune har for øvrig en mengde vann spredt fra sentrumsnære strøk og helt opp til høyfjellets perler.

Adkomst

Se kart på finn.no
Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Hytta er oppført i 2006 som en tradisjonell trekonstruksjon på pilarfundamenter tilpasset terreng. Bærekonstruksjoner er i bindingsverk av tre med utvendig liggende tre kledning. Gulvbjelkelag er lagt på fundamentpilarer, og konstruksjonen er ventilert under bygget. Takkonstruksjonen er utført som åstak med sperrer og åser i tre, dimensjonert

for torvtak. Undertak består normalt av bordtak med papp eller duk som fuktsperre, overdekket med torv som tekking. Etasjeskiller og innvendige vegger er oppført i bindingsverk. Vinduer er koblet vinduer i tre karm, og ytterdører i malt eller beiset treverk. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

BRA-I: 58 m²
TBA: 24 m²
BRA-e: 6 m² - Frittliggende bod

1.etg:
VF. Gang. Kjøkken. Stue. Toalettrom og to soverom
Hems
Utebod

Standard

VF: Furu tregulv. Beiset panel på vegger og malt panel i himling.
Gang: Furu tregulv. Beiset panel på vegger og lasert panel i himling.
Kjøkken: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Stue: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Toalettrom: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Soverom 1: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Soverom 2: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.

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:
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Risiko:
Videre setninger kan medføre økt skjevhet, sprekker i overflater og redusert funksjon for dører og vinduer.
Konsekvens:
Forholdet vurderes å være stabilt, men bør følges opp over tid. Utbedring kan bli nødvendig dersom ytterligere bevegelse oppstår.
4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
Begrunnelse:
Feieluke er plassert for nær brennbart materiale, noe som kan være et brannteknisk avvik etter gjeldende forskriftskrav. Manglende takstige gir begrenset adkomst til pipe for feiing og kontroll.
Konstruksjonen
ellers fremstår uten synlige skader eller deformasjoner.
Risiko:
Feieluke nær brennbart materiale medfører økt brannrisiko ved feil eller sotutslag. Manglende takstige kan hindre sikker adkomst for feiing og nødvendig vedlikehold, og medføre pålegg fra feiervesenet. Viser til feiervesenet har foretatt brannforebyggende tilsyn den 07.08.2024 og har ingen kommentar
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
Det registreres værslitasje på terrassebord med stedvis flising, samt forekomst av grønske på gulv. Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes. Rekkverkets høyde er lavere enn dagens krav på 100 cm, noe som vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetsstandard. Manglende kontroll av oppkant

mot vegg og dør medfører usikkerhet for eventuell vanninntrenging ved større nedbør. Risikoen knytter seg hovedsakelig til økt vedlikeholdsbehov og mulige glatte overflater ved fukt, samt redusert personsikkerhet som følge av lavt rekkverk. Konstruksjonen fremstår ellers som stabil og i akseptabel teknisk stand på befaringsdagen.

8.1 Kjøkken Kjøkken

Manglende mekanisk avtrekk medfører redusert luftutskifting og kan over tid gi fuktbelastning på overflater og innredning ved matlaging. Trykkvannssystemet fungerer som forutsatt, men krever jevnlig tilsyn med koblinger og slanger for å unngå lekkasje. Risikoen er primært knyttet til redusert inneklima og økt slitasje på innredning ved høy fuktighet.

Forhold som har fått TG3:
Ingen

Byggetegninger er i henhold til dagens bruk med unntak av at del av terrasse er bygd inn til dagens vindfang.

Konklusjon takstmann:
Fritidsboligen, oppført i 2006, fremstår generelt som godt vedlikeholdt og bygget i tradisjonell trekonstruksjon tilpasset terrenget. Bygningen står på søylefundamenter av mur/betong, med luftet konstruksjon under gulv og torvtak som yttertekking. Det ble ikke registrert vesentlige konstruksjonsavvik eller fuktskader ved befaring. Det er enkelte normale avvik i forhold til dagens krav og alder, blant annet lavt rekkverk på terrasse, manglende mekanisk avtrekk over komfyr, og fravær

av lekkasjesikring (aquastop) ved varmtvannsbereder. Disse vurderes som mindre forhold og inngår i normal oppfølging for hytter av denne typen. Tomten ligger i svakt hellende terreng og er opparbeidet som naturtomt uten vesentlige terrenginngrep. Det ble ikke observert setningsskader, skjevheter eller fuktproblemer av betydning. Naturlig ventilasjon vurderes å fungere tilfredsstillende for byggeåret, og det elektriske anlegget ble visuelt kontrollert uten påviste feil, men uten fremlagt samsvarserklæring. Samlet sett vurderes hytta å ha en god teknisk tilstand, med hovedsakelig tilstandsgrad 1 (TG1) på de fleste bygningsdeler, og noen få TG2-forhold relatert til mindre avvik og vedlikeholdsbehov. Ingen TG3-forhold ble registrert.

HEMS.
- Hems er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde

Info fra eier:
Toalettrom er det montert dusj og do og fungerer som hyttebad. Boligeier opplyser om: Do er Vera snurreddass med fire kammer. Ventileres med vindvifte når hytta ikke er i bruk. Suppleres med mekanisk avtrekksvifte når vi er på hytta. Vindfang er bygget i 2018. Bod bygget i 2013.

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.

Lampe over spisebord medfølger ikke.

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

Parkering
Ca. 250 meter å gå fra sommerparkering, omtrent 400 meter å gå fra vinterparkering.

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet og vedovn. Ring hytta varm.

Energikarakter
D

Energifarge
Oransje

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 890 000

Kommunale avgifter
Kr 763

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Beløpet er oppgitt som en årsprognose av Orkland kommune. Beløp kan avvike.

Det betales kr 2125,- i renovasjon til Remidt. Fordelt på to terminer. Beløp kan avvike.

Formuesverdi sekundær
Kr 328 705

Formuesverdi sekundær år
2023

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.

Sameiet

Sameienavn

Trollrøggen Vannverk

Organisasjonsnummer

932161737

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameie Aaltoegeajnoe-veien Veilag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 539, bruksnummer 54 i Orkland kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5059/539/54:

17.10.2025 - Dokumentnr: 1251963 -

Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Orkla Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 118 219

Elektronisk innsendt

12.08.2005 - Dokumentnr: 5182 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5059 Gnr:539 Bnr:15

01.01.2018 - Dokumentnr: 140478 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1636 Gnr:139 Bnr:54

01.01.2020 - Dokumentnr: 1867883 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5023 Gnr:139 Bnr:54

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.10.2006. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Privat vann og vei. Eiendommen har vann fra privat vannverk med helårsvann frem til vegg. (ikke innlagt, men trykkvannssystem med trykkpumpe og varmtvannsbereder for kjøkken og bad/dusjløsning)- Trollrøggen vannverk som består av 10 eiendommer. Det betales kr 800,- i avgift for 2025. Det betales kr 800,- per år til veilaget.

Beløp kan avvike og det vurderes fra år til år.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til fritid. Reguleringsplan Resdalen - delplan C.

Det er reguleringsplan under arbeid som berører eiendommen. Det handler om fortetting av området og regulerte tomter i det eksisterende hyttefeltet. Reguleringskart over nye tomter ligger vedlagt i salgsoppgaven. Konferer megler ved spørsmål.

Det informeres at bygningen og store deler av tomten er utenfor regulert tomt i reguleringsplankart. Orkland kommune informerer at det ikke er uvanlig at tomtene ble oppmålt noe annerledes enn regulert, spesielt i områder der tomtene er markert med sirkel i reguleringskartet (som her). Dette har ingen betydning for salg, men det kan få betydning om en ønsker å bygge på eiendommen da reguleringsformålet for det meste av tomta ikke er byggeområde. Konferer megler ved spørsmål. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

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 skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen

ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 890 000 (Prisantydning)
Omkostninger
47 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
48 600 (Omkostninger totalt)
64 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
67 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
1 938 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 954 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 957 300 (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 48 600

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. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000 ,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 4 990 ,- og visninger kr 1 990 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tor Håkon Skogstad
Eiendomsmegler
tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Ansvarlig megler bistås av

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no
Tlf: 904 03 103

Oppdragstaker

Orkla Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 118 219
Orkdalsveien 93, 7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

31.10.2025

FRITIDSEIENDOM AALTOEGEAJNOEVEIEN 27

Aaltoegeajnoeveien 27, 7335 Jerpstad



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann
Sveinung Gjønnes
Hynnestien 7
7300 Orkanger
sveinung@gjonnes-bygg.no
Tlf: 920 94 300

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0

TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.
* Det er ingen tegn til slitasje.
* Dokumentert fagmessig godt utført.
* Det er ingen merknader.

TG 1

TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.
* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.
* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.

TG 2

TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:
* Feil utført.
* Skadet, eller symptomer på skade.
* Svært slitt.
* Nedsatt funksjon.
* Utgått på dato.
* Kort gjenværende brukstid.
* Det er behov for tiltak i nær fremtid.
* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

TG 3

TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:
* Har total funksjonssvikt
* Fyller ikke lenger formålet
* Er en fare for liv og helse
Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG iu

TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:
* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen
* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:

Gnr:539, Bnr: 54

Hjemmelshaver:

Marius Rønneberg Aurstad

Seksjonsnr:

Festenr:

Andelsnr:

Tomt:

989 m²

Konsesjonsplikt:

Adkomst:

PRIVAT

Vann:

Ikke innlagt

Avløp:

Ingen avløp

Regulering:

Resdalen, delplan C

Offentl. avg. pr. år:

Forsikringsforhold:

Ligningsverdi:

Byggeår:

2006

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

21.10.2025

Boligen er inspisert ved en visuell befaring i dagslys, og rapporten beskriver boligens registrerte tilstand på befaringsdagen. Eventuelle endringer som har oppstått etter denne datoen, er ikke vurdert. Møbler, fast inventar og andre tildekkende gjenstander er ikke flyttet på, slik at skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner ikke er vurdert. Det er lagt til grunn at boligen er benyttet i samsvar med opprinnelig formål, og at normalt vedlikehold vil bli videreført av eier.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Marius Rønneberg Aurstad

Tilstede under befaringen:

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MNS 3

33

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger på en naturtomt i svakt hellende terreng. Tomten er i hovedsak opparbeidet med naturlig vegetasjon og stedlige masser, uten vesentlige terrenginngrep

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er oppført i 2006 som en tradisjonell trekonstruksjon på pilarfundamenter tilpasset terreng. Bærekonstruksjoner er i bindingsverk av tre med utvendig liggende tre kledning. Gulvbjelkelag er lagt på fundamentpilarer, og konstruksjonen er ventilert under bygget. Takkonstruksjonen er utført som åstak med sperrer og åser i tre, dimensjonert for torvtak. Undertak består normalt av bordtak med papp eller duk som fuktsperre, overdekket med torv som tekking. Etasjeskiller og innvendige vegger er oppført i bindingsverk. Vinduer er koblet vinduer i tre karm, og ytterdører i malt eller beiset treverk

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen, oppført i 2006, fremstår generelt som godt vedlikeholdt og bygget i tradisjonell trekonstruksjon tilpasset terrenget. Bygningen står på søylefundamenter av mur/betong, med luftet konstruksjon under gulv og torvtak som yttertekking. Det ble ikke registrert vesentlige konstruksjonsavvik eller fuktskader ved befaring.

Det er enkelte normale avvik i forhold til dagens krav og alder, blant annet lavt rekkverk på terrasse, manglende mekanisk avtrekk over komfyr, og fravær av lekkasjesikring (aquastop) ved varmtvannsbereder. Disse vurderes som mindre forhold og inngår i normal oppfølging for hytter av denne typen.

Tomten ligger i svakt hellende terreng og er opparbeidet som naturtomt uten vesentlige terrenginngrep. Det ble ikke observert setningsskader, skjevheter eller fuktproblemer av betydning. Naturlig ventilasjon vurderes å fungere tilfredsstillende for byggeåret, og det elektriske anlegget ble visuelt kontrollert uten påviste feil, men uten fremlagt samsvarserklæring.

Samlet sett vurderes hytta å ha en god teknisk tilstand, med hovedsakelig tilstandsgrad 1 (TG1) på de fleste bygningsdeler, og noen få TG2-forhold relatert til mindre avvik og vedlikeholdsbehov. Ingen TG3-forhold ble registrert.

ANNET:

Det er lav høyde mellom bakken og hytta, slik at inspeksjon av underside bjelkelag er meget begrenset. Tilstanden på bjelkelaget under bygningen er derfor ikke fullt ut vurdert.

DOKUMENTKONTROLL:

Dokumentasjon ble ikke fremlagt på befaringsdagen, og dokumentkontroll ble derfor ikke utført. Mangelfull eller fraværende dokumentasjon gir begrenset grunnlag for å vurdere utførelse, oppgraderinger og vedlikeholdshistorikk. Fullstendig dokumentasjon er et sentralt hjelpemiddel for å ivareta bygningens tekniske tilstand.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

VF: Furu tregulv. Beiset panel på vegger og malt panel i himling.
Gang: Furu tregulv. Beiset panel på vegger og lasert panel i himling.
Kjøkken: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Stue: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Toalettrom: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Soverom 1: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.
Soverom 2: Furu tregulv. Lasert panel på vegger og lasert panel i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Toalettrom er det montert dusj og do og fungerer som hyttebad.
Boligeier opplyser om: Do er Vera snurredass med fire kammer. Ventileres med vindvifte når hytta ikke er i bruk. Suppleres med mekanisk avtrekksvifte når vi er på hytta.

FORMÅL MED ANALYSEN:

- Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligeier opplyser om: Vindfang er bygget i 2018 og gulvet er isolert.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	58			24	58	
SUM BYGNING	58			24	58	
SUM BRA	58					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Frittstående bod	6					
SUM BYGNING	6					
SUM BRA	6					

BRA-i:

VF. Gang. Kjøkken. Stue. Toalettrom og to soverom

BRA-e:

Frittstående bod

MERKNADER OM AREAL:

HEMS.
- Hems er ikke målbart areal grunnet lav takhøyde
MÅLING
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- Areal er beregnet i tegneprogram
AREAL
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:

Frittstående bod er ikke vurdert i denne rapport

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnnes

Byggmester Sveinung Gjønnnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes takseringsforbund i 2015

26/10/2025

Sveinung Gjønnnes

Sveinung Gjønnnes

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Hytte står på søyler av mur/betong

Merknader: Det er registrert høydeavvik på etasjeskille med ca. 3,5 cm i gang og ca. 1 cm i soverommene.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: Tomten er tilnærmet flat rundt bygget. Bygningen har ikke kjeller. Terreng bør helle minimum 1:50 (ca. 2 cm pr.meter) ut fra grunnmur, og helningen bør etableres i en avstand på minimum 3 meter for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Begrunnelse TG1:

Da bygningen ikke har kjeller, vurderes risikoen for skadelige fuktpåvirkninger som begrenset.

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av liggende panel.

Merknader: Liggende trekledning fra 2006 fremstår godt overflatebehandlet og uten synlige skader. Det ble ikke avdekket råte ved stikkprøvekontroll.

Det er ikke mulig å vurdere lufting bak kledning uten destruktive inngrep, men byggemåte og alder tilsier at dette er utført i tråd med vanlig praksis ved oppføringstidspunktet. Det ble ikke observert skjevheter eller andre avvik på synlig del av konstruksjonen. Veggkonstruksjonen er lukket og ble derfor ikke undersøkt nærmere.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med koblet glass.Ytterdør fra byggeår

Merknader: Koblete vinduer fremstår i normalt god stand for alder, uten synlige tegn til skader. Utførelsen uten beslag er noe mer sårbar for fuktbelastning, men det er ikke registrert skader eller unormale forhold per befaring. Regelmessig vedlikehold av overflatebehandling og kontroll av omramming anbefales for å opprettholde funksjon og levetid.

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		8/11
		EIERSKIFTERAPPORT™		
4. Tak				
TG 2		4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak		
		Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.		
		Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.		
		Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.		
		Det ser tett ut rundt gjennomføringer.		
		Åstak konstrulsjon		
		Merknader: Åstak-konstruksjon. Selve takkonstruksjonen har ukjent alder og er lukket for inspeksjon. Pipens høyde ble vurdert visuelt fra bakkeplan, og det synes som om pipen har tilfredsstillende høyde over møne. Feieluke er plassert nærmere enn 30 cm til brennbart materiale. Feiervesenet har foretatt brannforebyggende tilsyn den 07.08.2024. Takstige mangler. Takrenner og nedløp er av stål, og nedløp er ført videre ned til bakken. Ingen vesentlige avvik ble observert på takkonstruksjonen ved befaring.		
TG 1		4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)		
		Undertaket antas å være i fra 2006		
		Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.		
		Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.		
		Høyden på skorstein er forskriftsmessig.		
		Undertak antas å være fra byggeår 2006. Taket er tekket med torv. Innvendig er himlingen kledd med panel, og undertake lar seg derfor ikke inspisere uten inngrep.		
		Merknader: Ingen indikasjoner på svikt eller fuktproblemer ble registrert på befaring. Siden undertake er skjult konstruksjon, baseres vurderingen på antakelser ut fra alder og observasjoner av tilstøtende bygningsdeler.		
5. Loft				
Ingen		5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)		
		Bygningsdelen eksisterer ikke.		
		Merknader:		
6. Balkonger, verandaer og lignende				
TG 2		6.1 Balkonger, verandaer og lignende		
		Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.		
		Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.		
		Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.		
		Veranda med utgang fra stue og inngngsdør er bygd av normalt solide materialer		
		Merknader: Vedranda er oppført i trekonstruksjon og har overflater av terrassebord. Rekkverket er av tre og har en høyde på ca. 90 cm. Det er ikke utført demontering av panel på vegg for kontroll av oppkant mot vegg og dør. Det er heller ikke utført lastberegninger eller dimensjonering av konstruksjonen.		
7. Våtrom				
8. Kjøkken				
8.1 Kjøkken				
TG 2		8.1 Kjøkken		
		Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.		
		Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.		
		Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Det er ikke mekanisk avtrekk over komfyr		

BMTF		Byggmestrenes Takseringsforbund		9/11
		EIERSKIFTERAPPORT™		
Merknader:		Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer. Det er ikke montert mekanisk avtrekk over komfyr.		
		Det er installert et trykkvannssystem med liten trykkpumpe og varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.		
		Anlegget forsyner sanitærutstyr med vann under trykk.		
9. Rom under terreng				
10. VVS				
Ingen		10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør		
		Bygningsdelen eksisterer ikke.		
		Merknader:		
TG 1		10.2 Varmtvannsbereder		
		Varmtvannsbereder er fra 2018		
		Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.		
		Det er installert et trykkvannssystem med liten trykkpumpe og varmtvannsbereder plassert i kjøkkenskap.		
		Anlegget forsyner sanitærutstyr med vann under trykk.		
		Merknader: Rørføringer til varmtvannsbereder ligger åpent under kjøkkenbenk og i skap under vask. Det ble ikke registrert avvik eller tegn til lekkasje på befaringsdagen. Anlegget fremstår i funksjonell stand. Regelmessig kontroll av koblinger og slanger anbefales som normalt vedlikehold.		
		Rørføringen er ikke skjult, og eventuell lekkasje vil raskt oppdages. Kravet om vannstoppventil (aquastop) gjelder derfor ikke i dette tilfellet. Anlegget tømmes når hytta ikke er i bruk, noe som reduserer risikoen for vannskade ytterligere.		
		Ingen		10.3 Vannbåren varme
		Bygningsdelen eksisterer ikke.		
		Merknader:		
		Ingen		10.4 Varmesentraler
		Bygningsdelen eksisterer ikke.		
		Merknader:		
		TG 1		10.5 Ventilasjon
		Boligen har naturlig ventilasjon.		
		Hytta, oppført i 2006, har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger og/eller spalteventiler i vinduer. Avtrekk skjer via ventiler i våtrom og kjøkken.		
		Merknader: Løsningen er vanlig for byggeåret og fungerer normalt ved tilstrekkelig bruk av ventiler og oppvarming. Regelmessig rengjøring og kontroll av ventiler anbefales for å sikre god luftgjennomstrømning.		
11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring				
		11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring		

EIERSKIFTERAPPORT™	
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema. Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 01.08.2022 Resultatet var tilfredsstillende. Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden. Det elektriske anlegget ble installert i 2011 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger. I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse. I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse. Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd. Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet. Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette. I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er fremlagt samsvarserklæring.	
Åpent el-anlegg	
Merknader: Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på anleggets utførelse eller godkjenning. Det foreligger på utvidelse av anlegg 2014 Merknad: Anlegget ligger utenfor takstmannens faglige og juridiske ansvarsområde. For fullstendig vurdering og kontroll anbefales det å kontakte autorisert elektriker.	

EIERSKIFTERAPPORT™	
VÆR OPPMERKSOM PÅ: Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen. Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under. Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. TILLEGGSOPPLYSNINGER: Det foreligger tegninger og byggesaksdokumentasjon som bekrefter at bygningens utforming, planløsning og rombruk i hovedsak samsvarer med godkjente byggetillatelser. Det er imidlertid registrert et avvik: På fremlagte tegninger er det tegnet inn terrasse der det i dag er etablert vindfang (VF). Dette innebærer at bygningen ikke fullt ut er oppført i samsvar med godkjente tegninger. ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:	
TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Risiko: Videre setninger kan medføre økt skjevhet, sprekker i overflater og redusert funksjon for dører og vinduer. Konsekvens: Forholdet vurderes å være stabilt, men bør følges opp over tid. Utbedring kan bli nødvendig dersom ytterligere bevegelse oppstår.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Begrunnelse: Feieluke er plassert for nær brennbart materiale, noe som kan være et brannteknisk avvik etter gjeldende forskriftskrav. Manglende takstige gir begrenset adkomst til pipe for feiing og kontroll. Konstruksjonen ellers fremstår uten synlige skader eller deformasjoner. Risiko: Feieluke nær brennbart materiale medfører økt brannrisiko ved feil eller sotutslag. Manglende takstige kan hindre sikker adkomst for feiing og nødvendig vedlikehold, og medføre pålegg fra feiervesenet. Viser til feiervesenet har foretatt brannforebyggende tilsyn den 07.08.2024 og har ingen kommentar
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det registreres værslitasje på terrassebord med stedvis flising, samt forekomst av grønske på gulv. Overflatebehandling og vedlikehold må påregnes. Rekkverkets høyde er lavere enn dagens krav på 100 cm, noe som vurderes som et avvik fra gjeldende sikkerhetsstandard. Manglende kontroll av oppkant mot vegg og dør medfører usikkerhet for eventuell vanninntrenging ved større nedbør. Risikoen knytter seg hovedsakelig til økt vedlikeholdsbehov og mulige glatte overflater ved fukt, samt redusert personsikkerhet som følge av lavt rekkverk. Konstruksjonen fremstår ellers som stabil og i akseptabel teknisk stand på befaringsdagen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Manglende mekanisk avtrekk medfører redusert luftutskifting og kan over tid gi fuktbelastning på overflater og innredning ved matlaging. Trykkvannssystemet fungerer som forutsatt, men krever jevnlig tilsyn med koblinger og slanger for å unngå lekkasje. Risikoen er primært knyttet til redusert inneklima og økt slitasje på innredning ved høy fuktighet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Orkla

Oppdragsnr.

1702250219

Selger 1 navn

Marius Rønneberg Aurstad

Gateadresse

Aaltoegeajnoeveien 27

Poststed

JERPSTAD

Postnr

7335

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalennr.

83927455

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Nei
- 3
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4
- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- Beskrivelse
- Det er observert spor etter mus i utebod
- 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
- Nei
- 12
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Gjennomført i 2022 uten avvik
- 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
- Beskrivelse
- Utebod er satt opp av eier. Legging av innvendig panel i vindfang er utført av eier.
- 15
- Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 16
- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Nei
- 17
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 18
- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varsel om oppstart av detaljregulering for fortetting på GBNR.539/15 BØRTNE, VED RESVATNET, ORKLAND KOMMUNE mottatt januar 2024. Ingen videre kommunikasjon motatt etter dette. Status i saken er ukjent for eier.

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

Beskrivelse

Ombygging fra overbygd inngangsparti til vindfang er ikke byggemeldt.

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: 1702250219

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

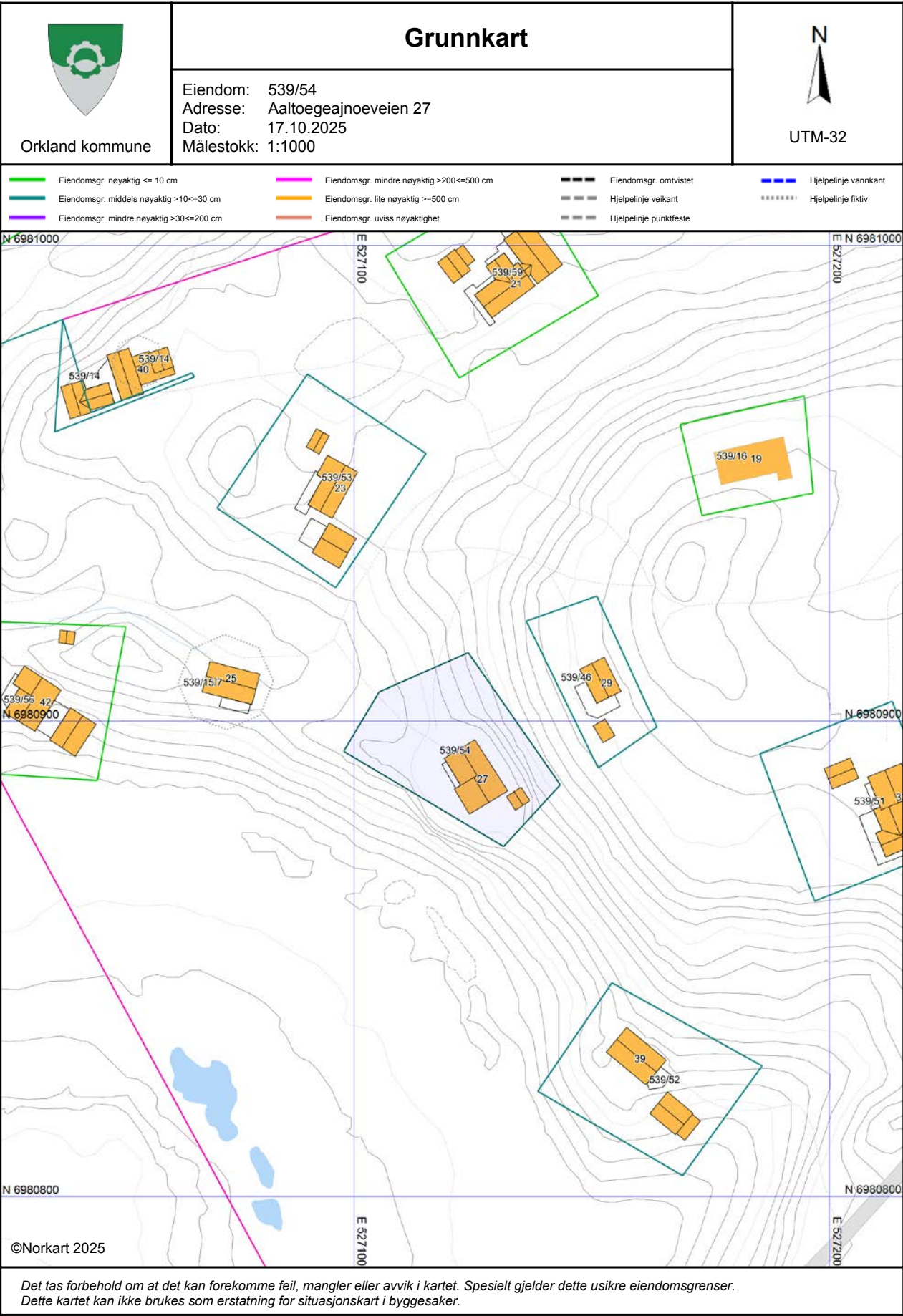
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1702250219

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Rønneberg Aurstad	16650253f74f546d7b8a9 048fcf248b4f654fe2c	23.10.2025 18:58:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1702250219

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



Arkivsaksnr/ journalpost	Dato:
09/422- 33 /KARE	Meldal , 16.01.2009

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Resdalen plan C

A. GENERELT

Planområdet:

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

Planområdet reguleres til formålene:

- 1. Byggeområder
 - 1.1 Område for fritidsbebyggelse
 - 1.2 Gjerder
 - 1.3 Vegetasjon og terreng
- 2. Landbruksområder
 - 2.1 Bruk av landbruksområdene
- 3. Spesialområder
 - 3.1 Bevaring kulturminne
 - 3.2 Private veger
- 4. Fellesområder
 - 4.1 Parkering
 - 4.2 Stier til hyttene
 - 4.3 Turtraseer gjennom området
- 5. Friområder

B. AREALBRUK

1. Byggeområder § 25 1.ledd pkt.1

1.1. Bebyggelsen

Hyttenes plassering er vist på reguleringsplanen som orange felt. Tomter med nummer er tomter godkjent ved reguleringsendringer etter 1993. Hyttene skal plasseres slik at nedsatt pel kommer innenfor yttervegg på hovedbygning.

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

Hyttene oppføres med saltak og takvinkel mellom 15 og 30 grader. Knekk i takvinkel bør unngås. Høyde på grunnmur/pilarer og hus skal holdes så lav som mulig.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og harmonisk utforming, material- og fargevirkning.

Det skal fortrinnsvis nyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Alle bygningsdeler inklusive vindskier, vindusomramminger og hjørnebord, skal ha samme mørkhetsgrad. Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene, vil ikke bli tillatt. Kommunen kan forlange hytta malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte. Vinduene bør utføres med småruter.

Taktekking skal utføres med tekkingsmateriale som har en matt og mørk virkning, som torv, naturskifer, svart eller grå takstein, mørk papp eller pappshingel. Blanke plater tillates ikke brukt.

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

Flaggstenger tillates ikke oppført.

Montering av frittstående utelamper tillates ikke.

1.2 Grad av utnyttelse:

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

Samlet tillatt bebygd grunnflate eksklusive altaner er 150 m², hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller anneks på inntil 30 m² hver. Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

1.3 Gjerder

Gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når forholdene tilsier det, eller når gjerder inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming, kan kommunen gi dispensasjon. Gjerde må da utføres av trematerialer eller som natursteinsmur.

1.4 Vegetasjon og terreng

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

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

Det er ikke tillatt å ta taktorv innen reguleringsområdet unntatt under eget bygg og på eget tun.

2. Landbruksområde §25 1.ledd pkt. 2

2.1. Bruk av landbruksområdene

I landbruksarealene er det ikke tillatt å foreta bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til jordbruk, skogbruk, utmarksnæring, reindrift, vilt- og fiskepleie. Alle arealer som konkret ikke er regulert til andre formål er landbruksområde, og jord- og skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

3. Spesialområder §25 1.ledd pkt. 6

3.1.Bevaring kulturminne

Innen reguleringsområdet finnes det ett stort sammenhengende bevaringsområde der det tidligere er registrert et stort antall fangstgroper, jernutvinningsanlegg og tjæremiler. I tillegg er det utenfor det sammenhengende området registrert spredte tjæremiler, 1 kullgrop og fredet furu (naturminne). På plankartet er bevaringsområdet og spredte kulturminner utenfor bevaringsområdet gitt påskriftene:
”fangstgrop, jernutvinningsanlegg, kullgrop, tjæremile og naturminne”. Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant.

Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innen områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen). Jordloven og skogloven skal fortsatt gjelde innenfor bevaringsområdene når dette ikke kommer i strid med formålet bevaring kulturminne.

Bygninger som ikke er fredet etter lov om kulturminner kan istandsettes og påbygges dersom karakteren med hensyn til utforming, materialbruk og farger opprettholdes, eller eventuelt tilbakeføres til tidligere utseende. Bygninger – også uthus og anneks – som etter skriftlig oppgave fra ansvarlig antikvarisk myndighet betegnes som frednings- eller bevaringsverdig p.g.a. egenverdi eller miljøverdi, skal bevares der de står. I de tilfeller der riving tillates, eller der bygninger er blitt borte tidligere, skal eventuelle nybygg godkjennes av kulturminnemyndigheten.

3.2. Private veier

Det er ikke anledning til å bygge veger ut over de som allerede er bygd, og de som er vist i planen.

Veg nr. 2, felles kjørbare adkomstveg fra fylkesveg 487 - Aldogeinoveien med tilhørende stikkveier er felles for:

	gnr. 139 bnr. 15 gnr. 110 bnr. 1 gnr. 116 bnr. 4 gnr. 115 bnr. 4 gnr. 113 bnr. 5 gnr. 116 bnr. 2 gnr. 113 bnr. 2 gnr. 133 bnr. 2 gnr. 128 bnr. 1
Parseller	utskilt fra ovenfornevnte bruk, og utskilt i henhold til reguleringsplan for Resdalen eller i samsvar med tidligere godkjente disposisjonsplaner i området.

Rettighetshavere i forbindelse med drift av landbruksarealene i området

Veg nr. 3, felles kjørbare adkomstveg fra Aldogeinoveien er felles for:

	gnr. 110 bnr. 1
Parseller	utskilt fra ovenfornevnte bruk, og utskilt i henhold til reguleringsplan for Resdalen eller i samsvar med tidligere godkjente disposisjonsplaner i området.
Rettighetshavere	i forbindelse med drift av landbruksarealene i området

4. Fellesområder § 25 1.ledd pkt.7

4.1. Parkering

Felles parkeringsplasser ved nummererte veger er felles for de som ifølge pkt 3.2 har rett til bruk av den felles kjørbare adkomstvegen. Fordeling av plasser skal foretas i samråd med grunneier. Plassene utbygges i henhold til krav om 1,5 bil eller 50 m2 pr. hytte for området de skal betjene. Offentlige parkeringsplasser ved fylkesveg 487 skal

ivareta behovet for vinterparkeringsplasser for planområdet. Fordeling av plassene (områder de skal dekke) framgår av tilhørende kart datert 01.04.2006.

4.2. Stier til hyttene

Fra parkeringsplassene til hyttene:
Til hver enkelt hytte anlegges egne stier fra parkeringsplass i samråd med grunneier.

4.3 Turtraseer gjennom området

Gjennom området fører to utfartstraseer. Det skal ikke oppføres bygg eller iverksettes tiltak som kan hemme eller forstyrre den allmenne ferdsel langs disse traseene.

- a) Vinterløypa fra fv. 487 (Resdalsvegen) via Resheim og Raudfjelløyan opp mot Raudfjelltjønna og videre. Denne er på kartet merket ”Vintertrase A”.
- b) Vinterløypa opp Hattlia og fra området øst for Storhaugen via Hattan og rett sørover mot Jølfjellet. Denne er merket ”Vintertrase B”.

5. Friområder § 25 1.ledd pkt. 4

Innenfor friområder/friluftsområder er det ikke tillatt uten kommunens samtykke å iverksette tiltak/ inngrep som ikke har tilknytning til friluftsjnteressene eller gjøre inngrep som endrer naturlandskapet så som veibygging, tømmer- eller skogsavvirkning eller oppdyrking av skogmark..
I friområdene er det tillatt å føre opp bygninger som har naturlig tilknytning til områdenes bruk.

6. Fellesbestemmelser

Retningslinjer og utfyllende bestemmelser

Det vises til de til en hver tid gjeldende ”Retningslinjer for grunnutnyttning av utmarksareal til hytte/fritidsbebyggelse i Meldal kommune”.

Mindre vesentlige unntak

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

Fornminner

Etter som mulighetene for at hittil ukjente fornminner vil kunne opptre i området er til stede, må en stoppe eventuelt arbeide og ta kontakt med kulturminnemyndigheten snarest dersom en skulle komme over noe mistenkelig i marka – jfr. Kulturminnelovens § 8.



Orkland kommune

Adresse: Postboks 83, 7301 ORKANGER

Telefon: 72483244

Utskriftsdato: 17.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Orkland kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	5059	Gårdsnr.	539	Bruksnr.	54	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Aaltoegeajnoeveien 27, 7335 JERPSTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
☒ Reguleringsplaner under arbeid	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021003	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2022-2034	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.03.2023	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/5630/2021003_Bestemmelser_Revidert20240618.pdf	
Delarealer	Delareal	989 m²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	F

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1636_2006004
Navn	Resdalen, delplan C

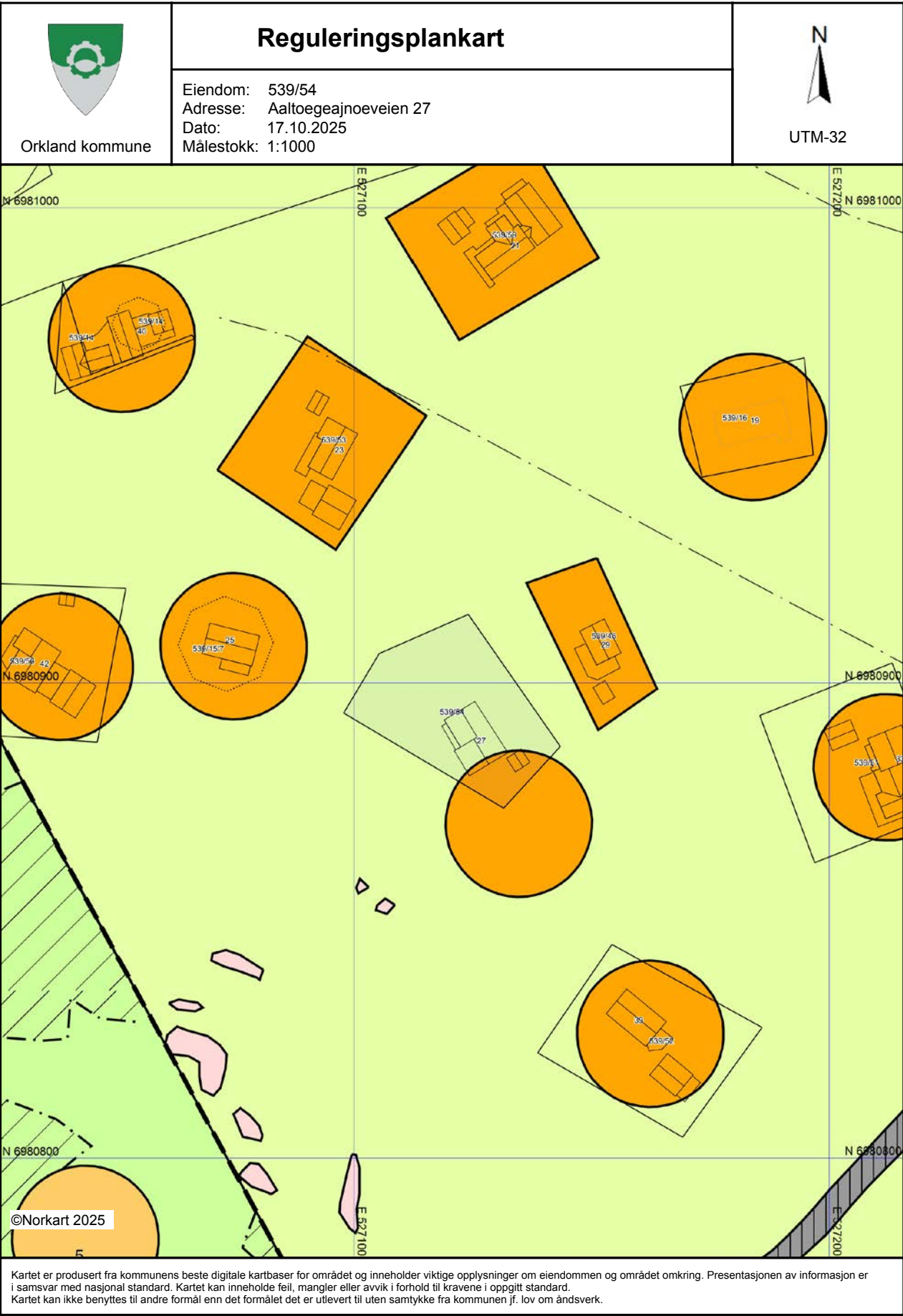
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5059/dokumenter/1524/R0006_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 862 m ² Formål Jord- og skogbruk

Delareal 127 m²
Formål Fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2023013
Navn	Børtne
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Område for fritidsbebyggelse

Område for jord- og skogbruk

Privat veg

Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan PBL 2008

Angitthensyngrense

Fritidsbebyggelse

LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandso

Angitthensynsone - Hensyn reindrift

Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Ahr

Påskrift feltnavn

Abc

Påskrift reguleringsformål/arealformål

Orkland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 539/54

Adresse: Aaltoegeajnoeveien 27

Dato: 17.10.2025

Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

E 527000

E 527200

N 6981000

N 6980800

E 527000

E 527200

N 6981000

N 6980800

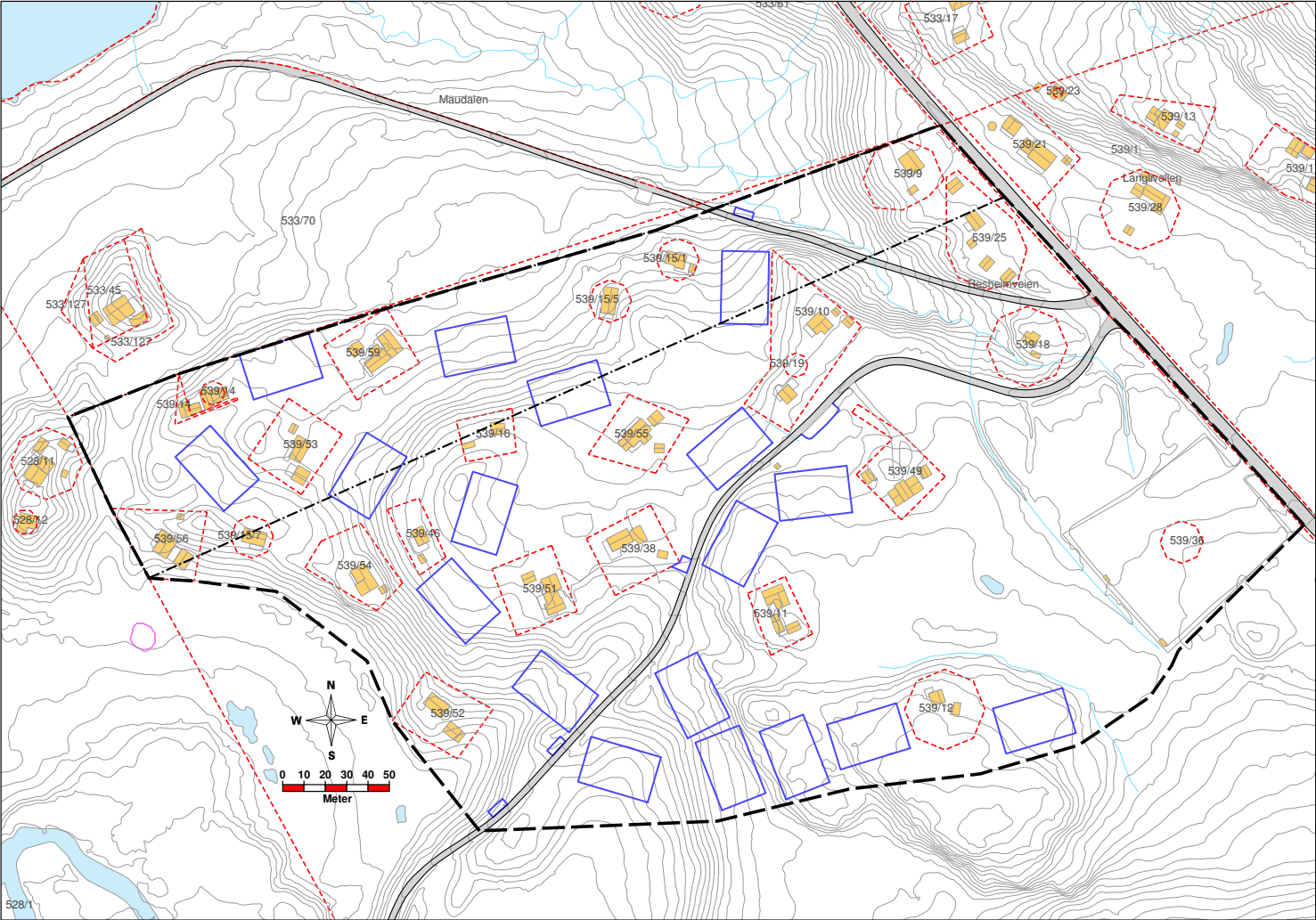
H520

©Norkart 2025

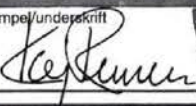
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
- Angitthensyngrense
 - Angitthensynsone - Hensyn reindrift
 - Fritidsbebyggelse - nåværende
 - Veg - nåværende
 - Frømråde - nåværende
 - LNFR-areal - nåværende
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
 - Grense for arealformål
 - Påskrift områdenavn



05/557-5

Kommune		Ferdigattest	
MELDAL KOMMUNE KVAMSV. 2 7336 MELDAL		etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn, adresse)		Tiltakshaver (navn, adresse)	
SANDE HUS OG HYTTER AS BERKÅK 7391 RENNEBU		LINDA OG GEIR ARNE BREVIK SKJØTSKIFTV. 6 7332 LØKKEN VERK	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse		Gnr	Bnr
RESDALEN HYTTEFELT		139	15
Spesifikasjon			
Tiltakets/byggets art			
OPPFØRING AV HYTTE			
Vedtak fattet av		Vedtaksdato	Saksnr
MELDAL KOMMUNE		08/08-05	05/557
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
11/10-06	SANDE HUS OG HYTTER AS		
Merknader			
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).			
INGEN MERKNADER			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
7336 MELDAL	19/10-06	  MELDAL KOMMUNE MELDAL	
Kopi sendt til			
Funksjon	Navn	Adresse	
TIKTAKSHAVER	LINDA OG GEIR A. BREVIK		
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

Vedtekter for Trollrøggen Vannverk

§1 Lagets navn

Lagets navn er TROLLRØGGEN VANNVERK. Vannverket ligger i Orkland kommune.

§2 Formål

Lagets formål er å eie og drifte vannverket slik at dette leverer vann av god kvalitet og med tilstrekkelig trykk og mengde til lagets medlemmer. Laget skal driftes på en slik måte at det til enhver tid er økonomi i laget til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og oppgraderinger.

§3 Organisasjonsform

Laget er en frittstående juridisk enhet med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på lagets formue eller eiendeler, eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§4 Medlemmer

Laget består av 10 hytteeiere ved stiftelse av laget. Følgende eiendommer er medlemmer i laget:

528/11, 528/12, 539/56, 539/15/7, 539/54, 533/45, 539/14, 539/59, 539/53, 539/38

Medlemskapet følger hytten sin eier til enhver tid. Hver eiendom har en stemme på årsmøtet. Medlemskapet kan ikke selges.

Hvis et medlem ønsker å melde seg ut av laget, vil ikke medlemmet få utbetalt innskudd eller andre innbetalinger til laget (kontingent mm).

Borrehullet befinner seg på Gnr 539, Bnr 15 (grunneier Monica Skjølset). Etter avtale fra 2017 har eier mulighet for å koble seg på anlegget for en egen hytte, vederlagsfritt. Driftskostnader som for øvrige medlemmer.

§5 Rettigheter og plikter knyttet til medlemskapet

Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøtet, har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i laget.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har opptredt grovt uaktsomt med Vannverkets eiendom eller legger hindringer i veien for normal drift av vannverket, har ikke stemmerett eller andre rettigheter, og styret kan stryke dem som medlem av laget. Dersom dette skjer har ikke medlemmet rett på økonomisk kompensasjon/tilbakebetaling fra laget.

Medlemmene plikter å forholde seg til vedtak som er fattet av årsmøtet.

Medlemmer må akseptere at ledninger til andre må legges over egen eiendom dersom det er nødvendig. Dette skal i tilfelle avklares med grunneier.

§6 Årsmøte

Årsmøtet, som avholdes innen utgangen av april hvert år, er lagets høyeste myndighet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter, og alle medlemmer har en stemme. Frammøte kan også skje ved å fremvise fullmakt. Fullmakter skal sendes styreleder senest 6 timer før årsmøtet, eller fremvises fysisk på årsmøtet. Møteleder velges av årsmøtet.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak, for å være gyldig, være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Leder i laget har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst 4 ukers varsel, direkte til medlemmene. Forslag som ønskes behandlet på årsmøtet skal være styret i hende senest to uker før årsmøtet. Saksliste skal være tilgjengelig for medlemmene senest en uke før årsmøtet.

§7 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

- Behandle årsmelding
- Behandle revidert regnskap
- Behandle innkomne forslag
- Fastsette kontingent
- Vedta budsjett
- Velge leder, nestleder, kasserer. I tillegg velges en revisor. Styret utgjør valgkomite

§8 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret bestemmer det, eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Styret skal sørge for at et ekstraordinært årsmøte avholdes innen 1 mnd etter at styreleder har mottatt krav.

Innkalling skjer på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst to ukers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§9 Styret

Laget har et styre på 3 medlemmer. Styret består av 3 medlemmer fra ulike hytteeiendommer. Styret er den høyeste myndigheten mellom årsmøtene. Styret skal holde møte når styreleder eller et flertall av styremedlemmene ønsker det.

Styret skal:

- Iverksette årsmøtets bestemmelser
- Administrere og lede laget, og sørge for drift i tråd med lagets formål
- Utarbeide instruks for lagets drift, regler, rutiner mm og følge opp disse
- Administrere og føre kontroll med lagets økonomi
- Representere laget utad

Styret disponerer lagets konto. Midler skal kun brukes til drift av vannettet til og med fordelerstokken i pumpehus og selve pumpehuset.

Styret kan fatte vedtak når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene.

§10 Signaturrett

Det er styrets medlemmer i fellesskap som innehar signaturrett.

§11 Vedtektsendring

Endringer av disse vedtektene kan bare gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og endringer krever 2/3 av de avgitte stemmene.

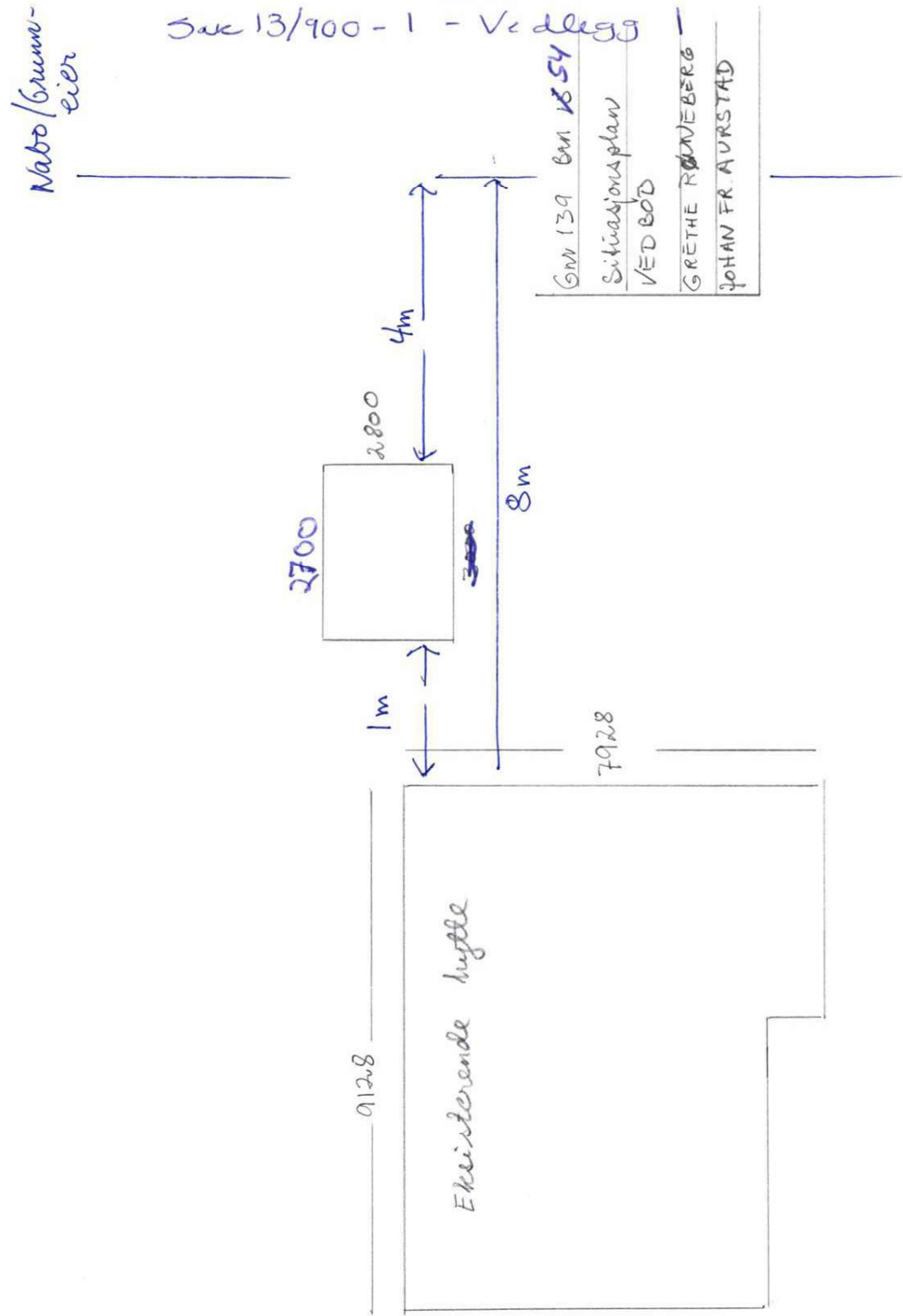
§12 Oppløsning

Oppløsning av laget kan bare behandles på årsmøtet, og krever 2/3 flertall.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle en ideell organisasjon som årsmøtet bestemmer.

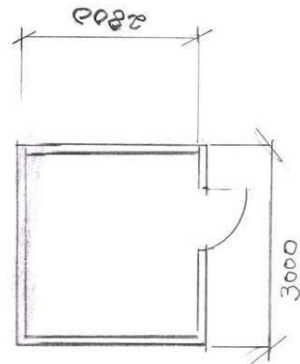
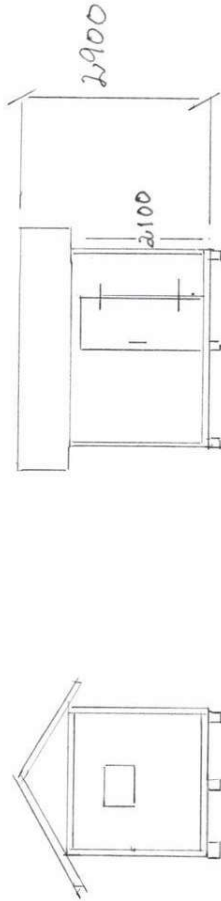
Ingen av medlemmene har krav på foreningens midler eller andeler av disse.

Vedlegg 2



Vedlegg 1

Takvinkel 22°
Villmarkspanel,
liggende.



Gnr. 139	Bm 1854.
VED BOD	
JOHAN FR. AURSTAD	
GRETHE RØNNEBERG	
HYMNESTIEN 10	
7300 ORKANGER	

14.08.2013

21



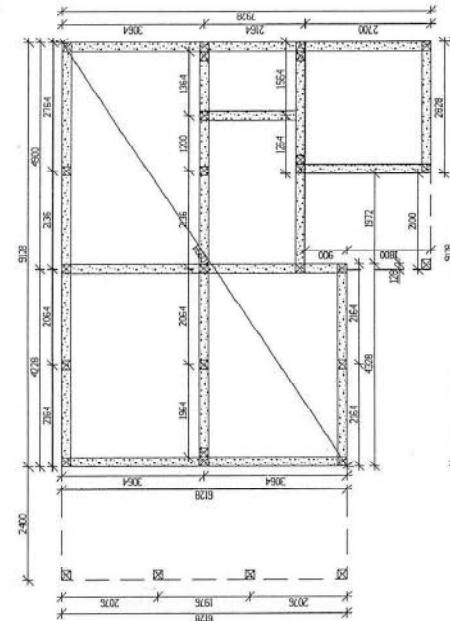
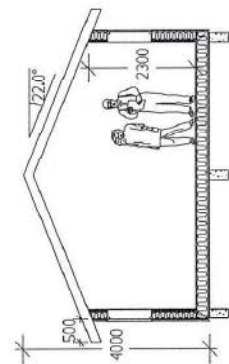
MÅL: 1:1000

DATE: 14/7-05

NR.:	
------	--

Tittel M 1:1000 Dato: 28.6.2005 Kartblad: CD116-1-53
--

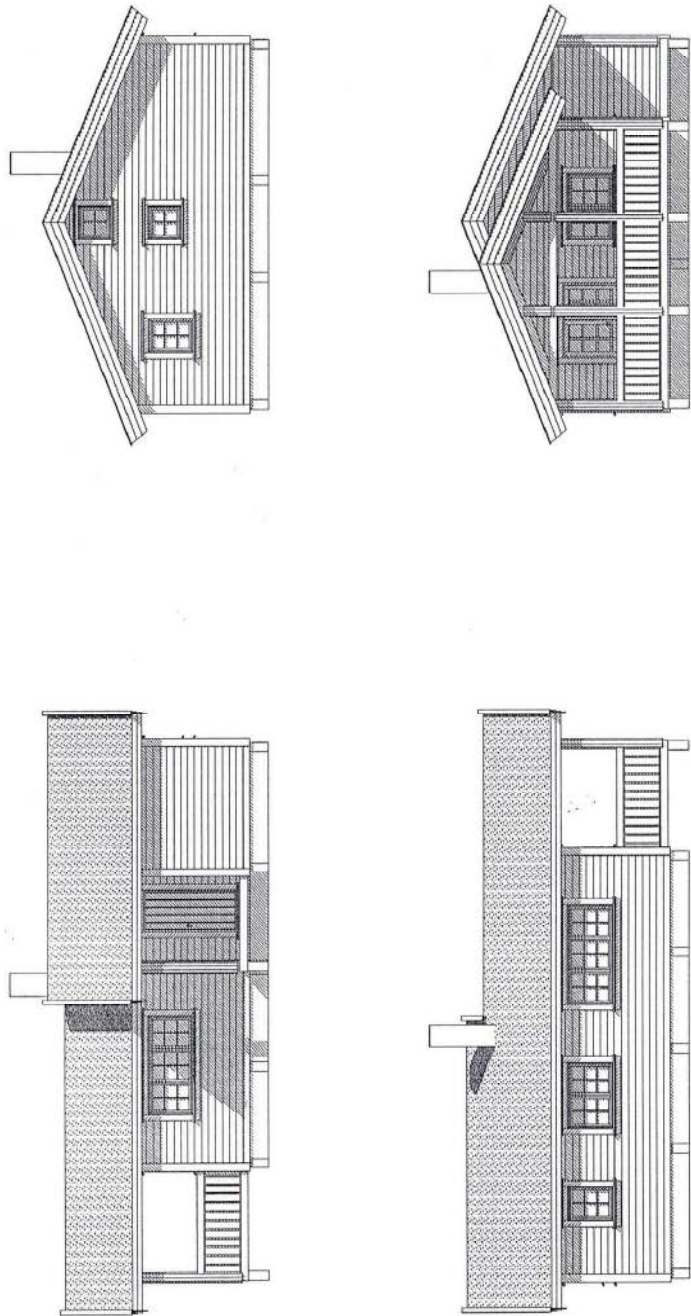
13



05/557-001
Vuel. 4

2850-10/0. 10/01


HUS OG HYTTER
 Tosteboks 23 - Berik - N-7399 Rønnebu
 Tlf. 72 40 24 00 - Fax 72 40 21 01
 Plan/Fundament/Scott
 Gjer. Bm. Mål 1:1 = 100
 Kommune: _____
 Byggesett: _____
 Tiltakshaver: **Linda og Geir Arne Brevik**
 Delon 30.05.05
 Tegner **Sig-Knuttekn**
 Prosjekt nr. **1769**
 Tegning nr. **501**
 © Tegningen er beskyttet i henf. til lov om opphavsrett



05/57-001
Udd. 5



HUS OG HYTTER
Festboks 23 - Berik - N-7399 Rønnebu
Tlf. 72 40 24 00 • Fax 72 40 24 01

© DATA DESIGN SYSTEM

Illustrasjon: Linda og Geir Arne Brevik (OS)

Begrunnelse: 30.06.05

Tegn: Sigr. Knutsen

Prosjekt: 1769

Tegner: 502

© Tegningen er beskyttet. Det er ansvaret.



ENERGIATTEST

Adresse	Aaltoegajnoevien 27
Postnummer	7335
Sted	JERPSTAD
Kommunenavn	Orkland
Gårdsnummer	539
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	22080075
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-185581
Dato	30.10.2025

Energiattest

A

B

C

D

E

F

G

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

Energimerket

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren

angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

Oppvarmingskarakteren

forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

69

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Fyr riktig med ved

- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggear:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

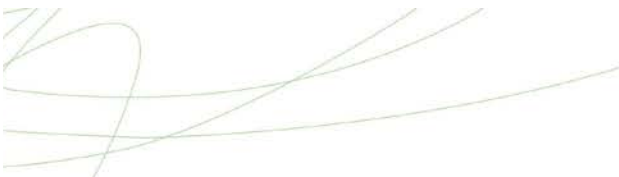
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøl - 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 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Aaltoegeajnoeveien 27

Høyde over havet

493 m



Offentlig transport

✈	Trondheim Værnes	1 t 47 min	🚗
🚋	Resdalsveien Linje 460	11 min	🚗 12.7 km
🚋	Å sentrum Linje 460	11 min	🚗 13 km

Avstand til byer

Orkanger	53 min	🚗
Trondheim	1 t 28 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Svorka Parkeringsplass Reslia hyttfelt	5 min	🚗
🚗	Svorka Helgetunmarka	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 390 m
- 23 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Løkken alpinbakke
- Kjøretid: 23 min
- Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

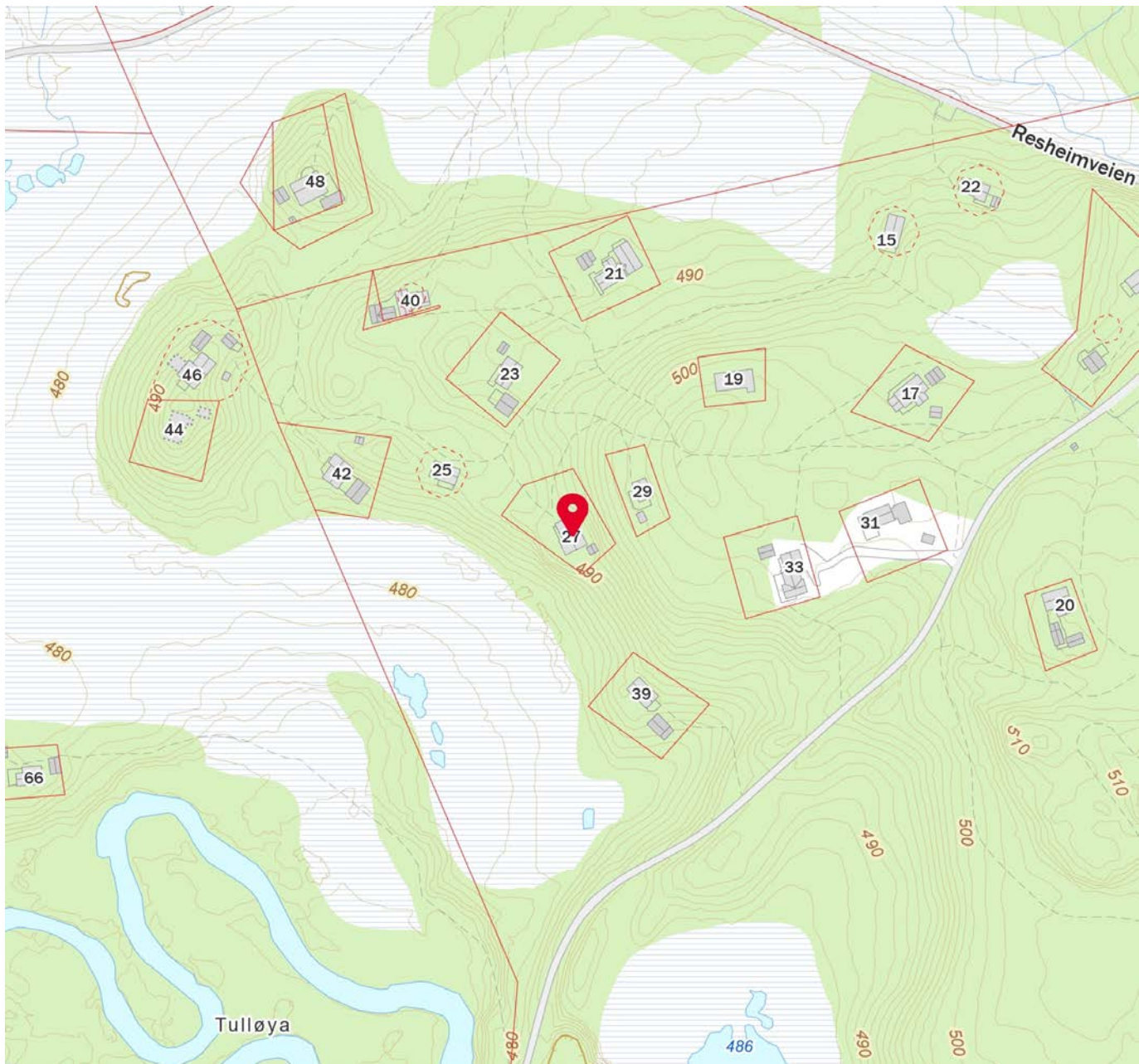
Thamshavnbanen	27 min	🚗
----------------	--------	---

Sport

⚽	Å skole Aktivitetshall, ballspill	12 min	🚗 13.2 km
⚽	Å idrettsplass Fotball, friidrett	13 min	🚗 13.8 km
🏋️	Løkken treningssenter	27 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Å Post i butikk, PostNord	12 min	🚗 13 km
Spar Meldal	17 min	🚗



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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Aaltoeajnoeveien 27
7335 JERPSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Orkla
Saksbehandler: Tor Håkon Skogstad

Telefon: 904 03 103
E-post: tor.hakon.skogstad@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 videreformidlet 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: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre