



aktiv.

Ælmerkesveien 99, 7335 JERPSTAD

**Velholdt hytte med fabelaktig
utsikt mot Trollheimen | Anneks |
Innlagt vann | Helårs bilvei |
Skiløyper rett ved**



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 1 970 000,-
Omkostn.:	Kr 50 490,-
Total ink omk.:	Kr 2 020 490,-
Selger:	Astri Nordløkken Magnus Moe Wahl
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1997
BRA-i/BRA Total	79/96 kvm
Tomtstr.:	1078.3 m ²
Soverom:	4
Antall rom:	5
Gnr./bnr.	Gnr. 526, bnr. 39
Oppdragsnr.:	1702240238

Velholdt hytte med fabelaktig utsikt mot Trollheimen | Anneks | Innlagt vann | Bilvei frem

Attraktiv beliggende hytte med fire soverom i tillegg til soverom i anneks. Eiendommen er romslig på over 1 mål, og det er umiddelbar nærhet til skiløyper fra hytta. Flotte turområder i området med Resfjellet i nord og Trollheimen i sør.

Kvaliteter:

- Innlagt strøm og borret etter vann
- Anneks med ekstra soveplass og bodareal.
- Attraktiv beliggenhet og med nydelig utsikt over Resvatnet og Trollhetta
- Skiløyper og fine turområder, sommer som vinter
- Tomt på over 1 mål
- Helårs bilvei
- God lagringsplass

Oppgraderinger:

- 2021: Anneks og utvidelse terrasse/platt
- 2021: 3 nye vinduer i hytte
- 2019: Borret etter vann og lagt inn vann på bad, kjøkken og utekran. Biotoalett og gråvannstank
- 2013: Byttet 2 vindu på vestvegg
- 2008: Rekkverk på veranda ved hytte
- 2008: Innlagt strøm



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	38
Nabolagsprofil	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 46 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Vf, toalettrom, gang, vaskerom, kjøkken /stue og 4 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m² Terrasse.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Bod og soverom/oppholdsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1078.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flat/slak eiertomt. Pent opparbeidet med plen og lettstelt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til på en høyde oppi over Krokbecken/nedenfor Ælmerkesveien i Resdalen. Usjenert med fin utsikt og gode solforhold. Her har du et mangfold av turmuligheter sommer som vinter med Trollheimen som nærmeste nabo. Resvatnet ligger i luftlinje ca. 750 m fra eiendommen. Kjøretid fra Trondheim er ca. 1 time og 30 min. Til Rindal med bla. dagligvarebutikk, bank, byggern, bensinstasjon med mer er det ca. 20 min kjøretid. Det er også butikk på Å og Meldal.

Adkomst

Se kart på finn.no

Bygningssakkyndig

Sveinung Gjønnes

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er i bindingsverk med stående panel utvendig. Taket er et sperretak og er tekket med torv. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med koblet vindu og vinduer med 2 lags glass. Dette i henhold til takstmann.

Innhold

Vf, toalettrom, gang, vaskerom, kjøkken /stue og 4 soverom
Utvendig bod.

Standard

Hytte:

Vf: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Toalettrom: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Gang: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Vaskerom: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak. .

Kjøkken/stue: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Soverom 1: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Soverom 2: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Soverom 3: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Soverom 4: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Utvendig bod/anneks:

Bod: Terrassegulv på gulv og uinnredet vegger og tak

Anneks : Laminat på gulv. Lasert panel på vegger og i tak

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:

3.1 Vinduer og ytterdører

- Noen koblet vinduer fritidsboligen er fra byggeåret.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset enkelte steder

- Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

- På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.

- Noe svikt i enkelte terrassebord

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Vannrør i kjøkkenbenk er ikke koblet i boks. Det er åpning mellom trekkrør og vannrør.

- Lekkasjevann ledes ikke til fordelerskap til sluk.

- Lekkasjevann ledes til et lite rom under kjøkken uten sluk/avrenning.

10.5 Ventilasjon

- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er

av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Hyttens planløsning stemmer med byggegodkjente tegninger. Det samme gjelder anneks.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen tomt. Vinterparkering ca 150m unna, men det er også mulig å brøyte selv ned til hytta, alternativt bestille brøyting etter avtale med brøyter.

Diverse

Boligen blir ikke ytterligere rengjort/vasket før overtakelse. Hytta selges med store deler av inventar og møblement som på visning, med unntak av enkelte private eiendeler og skap. Konferer megler ved spørsmål.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 970 000

Kommunale avgifter

Kr 804

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet er basert på årsprognose fra Orkland kommune og gjelder for feiing. Fordelt på fire terminer. Beløp kan avvike.

Det betales i tillegg kroner 1988,- i renovasjon til Remidt. Fordelt på to terminer. Beløp kan avvike.

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

Ælmerkjet og Kveldshomna Veilag

Organisasjonsnummer

930042528

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 526, bruksnummer 39 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:

5059/526/39:

27.10.1967 - Dokumentnr: 4027 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:5059 Gnr:526 Bnr:16

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT VED SALG AV TOMTER SYD FOR
BNR 16

Overført fra: Knr:5059 Gnr:526 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne tinglyste erklæringen er ikke relevant for denne eiendommen.

25.02.2008 - Dokumentnr: 160857 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5059 Gnr:526 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 45345 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1636 Gnr:126 Bnr:39

01.01.2020 - Dokumentnr: 1448178 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5023 Gnr:126 Bnr:39

26.08.2008 - Dokumentnr: 688322 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:526 Bnr:3

26.08.2008 - Dokumentnr: 688322 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5059 Gnr:526 Bnr:3
Bestemmelse om septiktank m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetegninger datert 26.04.93 for hytte oppført/søkt om på hovedbølet. Hytta ble oppført i 1997 og matrikkelen ble etablert i 2008 for denne eiendommen. Det er sannsynlig at dette er samme hytte og byggetegninger stemmer overens med dagens bruk. Byggesøknad og tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ettersom hytta er omsøkt før 1998 ustedes det dermed ikke ferdigattest eller er krav om det.

Det foreligger godkjente byggetegninger og søknad for anneks oppført i 2021. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Konferer megler ved spørsmål knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei og privat vann. Det ble borret etter vann i 2019.
Det betales kr 1500 for vedlikehold av vei og bom. I tillegg kommer brøyting på vinter for den som ønsker å bruke veien på vinterstid. Vinterbrøyting deles på de som bruker veien. I 2023 ble denne kosten på kr 1544,- per deltaker, men det må påregnes en noe høyere beløp for denne i fremtiden. Konferer megler ved spørsmål.

Regulerings og arealplaner

Regulert til fritidsbebyggelse. Vedtatt ny reguleringsplan i 2016 for nye hyttebygg i Krokbecken hyttefelt. Bestemmelser ligger vedlagt 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 970 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

49 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

50 490 Omkostninger totalt

65 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 020 490 Totalpris. inkl. omkostninger

2 035 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 038 390 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 50 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Oppdragsansvarlig

Tor Håkon Skogstad

Eiendomsmegler

tor.hakon.skogstad@aktiv.no

Tlf: 904 03 103

Orkla Eiendomsmegling AS, Orkdalsveien 93

7300 Orkanger

Salgsoppgavedato

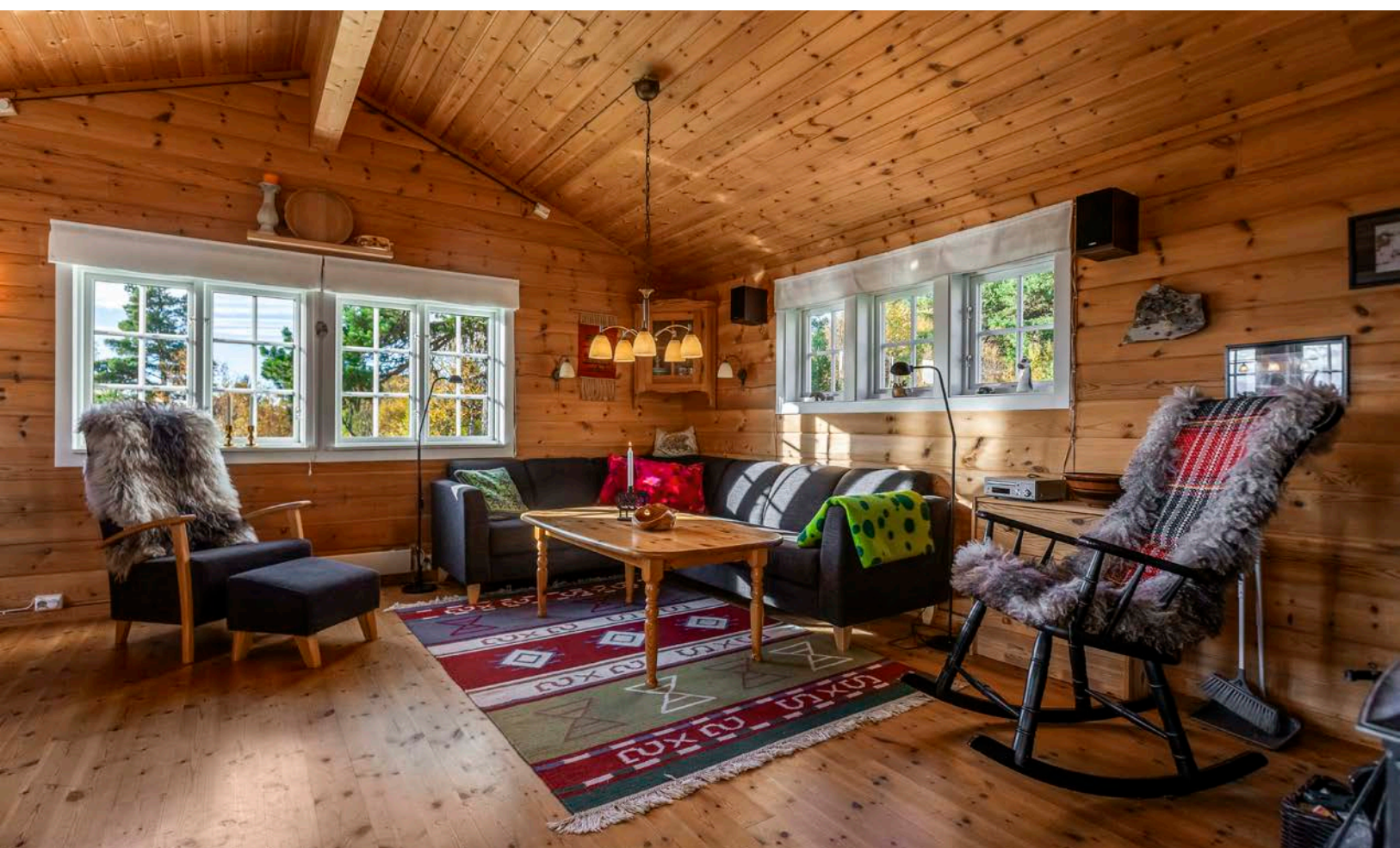
26.09.2024

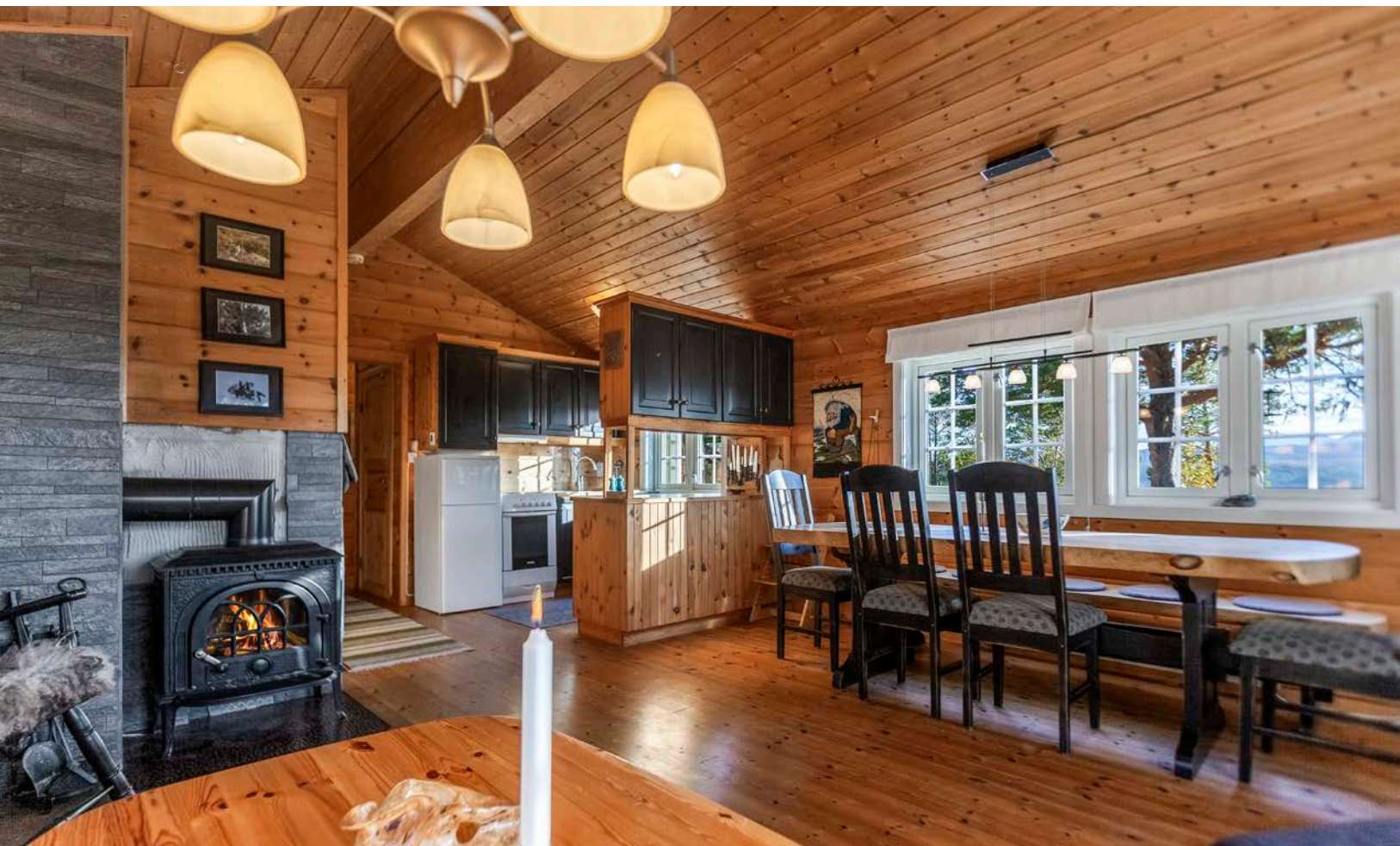












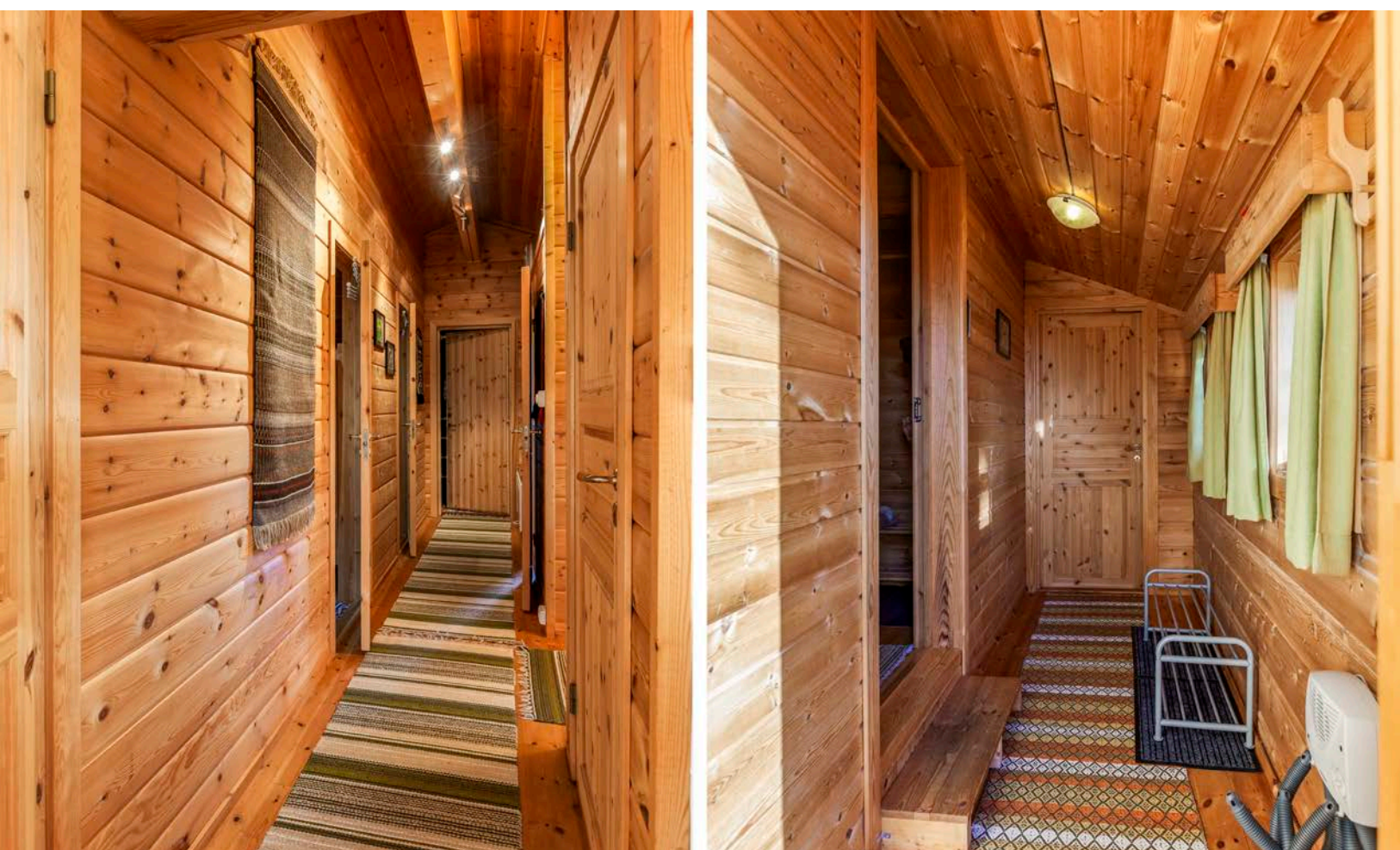






















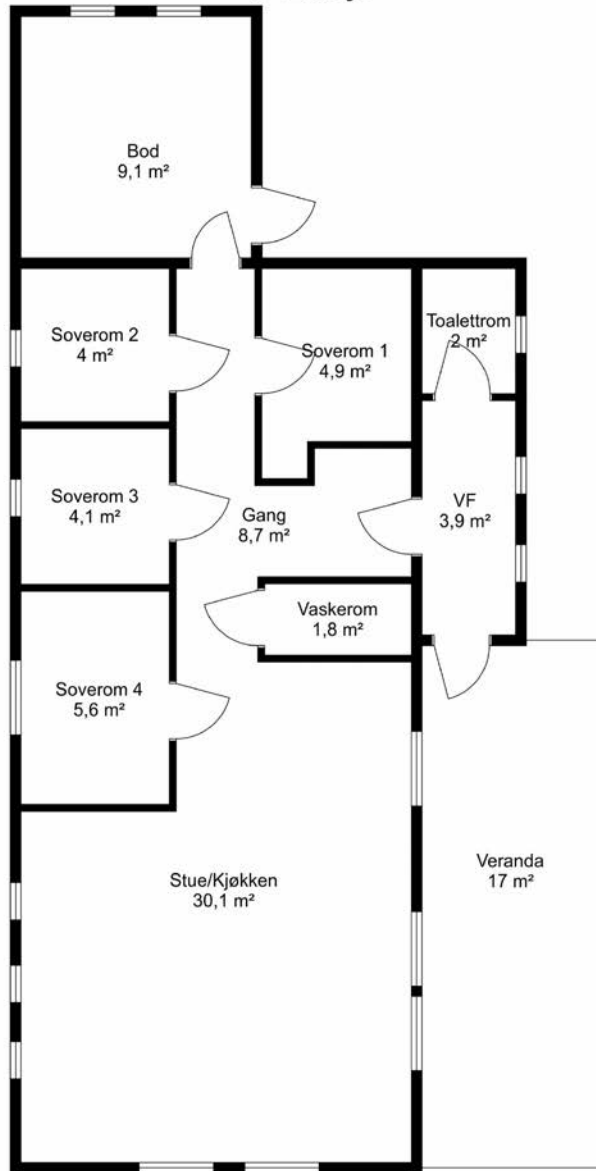








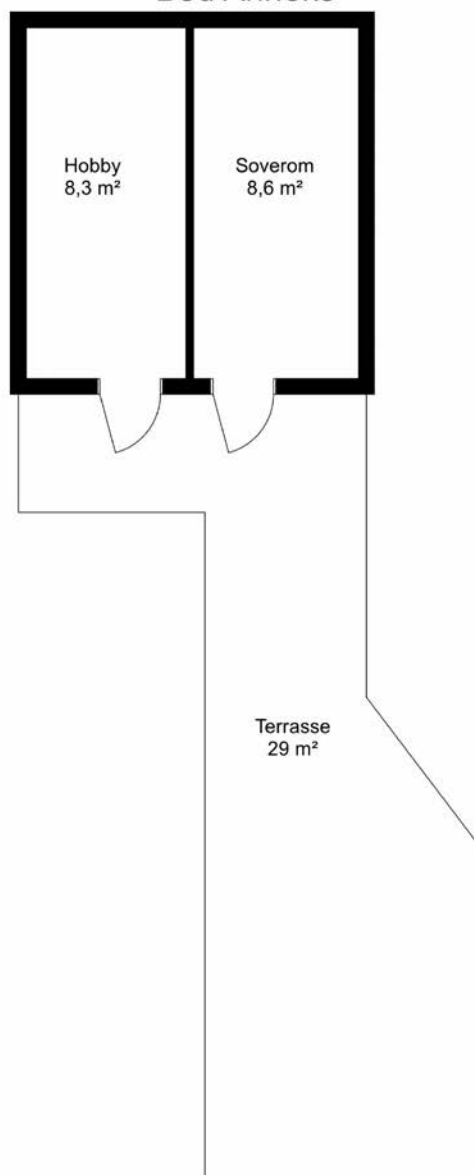
Ælmerkesveien 99 1. Etasje



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.

Ælmerkesveien 99 Bod Anneks



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.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Orkla	
Oppdragsnr.	
1702240238	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magnus Moe Wahl	Astri Nordløkken
Gateadresse	
Ælmerkesveien 99	
Poststed	Postnr
JERPSTAD	7335
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Erik Wahl
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If forsikring
Polise/avtalnr.	1165632

Document reference: 1702240238

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MMW, AN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2021: Satt opp anneks med ett soverom, redskapsbod og platting, utført av faglært tørrer. Samtidig byttet 3 vinduer på sørvendt vegg i stue/kjøkken. 2013: byttet 2 vinduer på vestvendt vegg i stue, gjort med egeninnsats 2008: Satt opp rekkverk på veranda ved inngangsparti, gjort med egeninnsats/dugnad 2021: Utvidet platting foran hytta og koblet denne sammen med platting ved anneks, gjort med egeninnsats/dugnad

Arbeid utført av

Tørrer Egil Arve Belsås

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1702240238

Tilleggs kommentar

Undertegnende har arvet hytta etter dødsfall. Opplysninger som er gitt ovenfor er hentet fra fakturaer/dokumentasjon på det som er gjort av håndverkere, samt muntlig informasjon fra avdødes samboer. Vi har derfor ikke oversikt over om at det er gjort annet mindre arbeid på eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

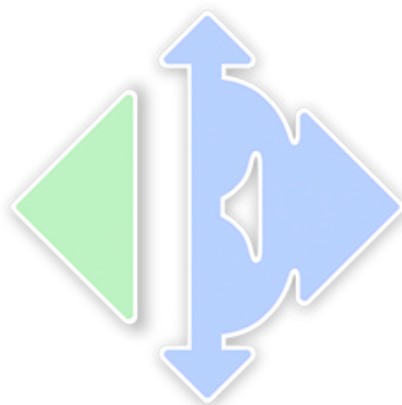
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Moe Wahl	248b1ca8f33ed87d183c794 38dc89f53619e23ca	24.09.2024 19:32:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astri Nordløy	73a5f3e15468749f3228215 50261db4aa07df7b5	22.09.2024 19:23:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1702240238

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

Fritidsbolig Ælmerkesveien 99
 Ælmerkesveien 99
 7335 JERPSTAD



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Sveinung Gjønnnes
 Dato: 25/09/2024

Hynnestien 7
 Orkanger 7300
 920 94 300
 sveinung@gjonnes-bygg.no



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.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

Egenerklæringskjema 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	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * 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:526, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Astri Nordløyken og Magnus Moe Wahl
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 078 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Biloppstillingsplass som ligger ca.300 m fra eiendommen
Vann:	Borret etter vann
Avløp:	Gråvann
Regulering:	Krokbekken hyttefelt
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1997

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.09.2024
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Astri Nordløyken og Magnus Moe Wahl
Tilstede under befaringen:	Berit Walstad
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt i skrått terreng. Naturtomt med en del plen.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsbolig oppført på pilarer. Veggkonstruksjon er i bindingsverk med stående panel utvendig. Taket er et sperretak og er tekket med torv. Etasjeskille er et tre bjelkelag. Vinduer med koblet vindu og vinduer med 2 lags glass

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:**BRANNSIKKERHET:**

- 2 røykvarslere er montert.
- Brannslukningsapparat plassert i vf.

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er levert egenerklæring fra takstmann
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

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

Hytte:

- Vf: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Toalettrom: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Gang: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Vaskerom: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak. .
- Kjøkken/stue: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 1: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 2: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 3: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.
- Soverom 4: Lakkert furu Gulv. Panel på vegger og i tak.

Utvendig bod/anneks:

- Bod: Terrasegulv på gulv og uinnredet vegger og tak
- Anneks : Laminat på gulv. Lasert panel på vegger og i tak

MERKNADER OM ANDRE ROM:**-VASKEROM:**

- Vaskerom er ikke bygget som et våtrom. Det er montert dusjkabinett / vask med avløp til gråvann.

TOALETTROM :

- Her er det montert tørrdo og vask.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk.

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.
- Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje.

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:

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

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 m ²	S-Rom m ²
1.Etasje	79			17	70	9
SUM BYGNING	79			17	70	10
SUM BRA	79					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Frittstående bod/anneks		17		29	9	8
SUM BYGNING		17		29	9	8
SUM BRA		17				

BRA-i:

Vf, toalettrom, gang, vaskerom, kjøkken /stue og 4 soverom

BRA-e:

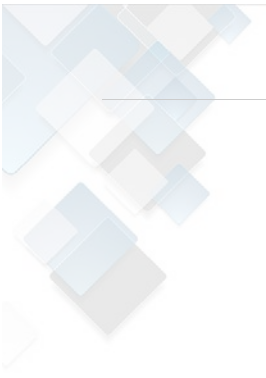
Frittstående bod/anneks

MERKNADER OM AREAL:**MÅLING**

- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
 - Areal er beregnet i tegneprogram
- AREAL**
- Tomteareal er hentet fra PropCloud

GARASJE / UTHUS:**Anneks**

- Anneks/bod står på piler
- Bindingsverk med stående panel
- Torv på tak
- Stål takrenner
- Soverom/oppholdsrom: Laminat på gulv. Lasert panel på vegger og i tak.
- Bod:Terrassebord på gulv. Uinnredet på vegger og tak.



BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.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 Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

25/09/2024



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 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.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Hytten står på pilarer

Merknader: - Det er ingen planavvik på etasjeskille og det tyder på stabile søyler.

- Det er ingen vesentlige avvik på befaringsdagen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Naturtomt i svakt skrått terreng.

- Terrengforhold vurderes som ivaretatt da det er en liten helling og ingen kjeller.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes 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 stående panel.

Merknader: - Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

- Ytterkledning er godt vedlikeholdt

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

- Vinduene er med karm og ramme i tre, hovedsakelig med to-lags glass

- Koblet vinduer

Merknader: -Magnus Wahl opplyser om at det er 2 vinduer byttet på vestvendt vegg i 2013 og 3 vinduer på sørvendt vegg byttet i 2021 (alle i stuen).

- Koblet vinduer på resten av fritidsboligen er fra byggeåret

4. Tak**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, takteking 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.

Sperretak med torv på taket.

Merknader: - Selve konstruksjonen kan ikke kontrolleres da den ikke er tilgjengelig på grunn av torvtak på ytterside og panel på innsiden

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997

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, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Merknader: - Det er visuelt besikket fra bakken
 - Tilstrekkelig lufting i konstruksjonen kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

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.

Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda og terrasse.

Merknader: - Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset enkeltsteder.
 - Behov for tiltak og overflatevedlikehold på enkelte steder.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
 - På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk.
 - Nivåforskjell til terreng eller underliggende plan som er mindre enn 30 cm kan sikres på en annen forskriftsmessig enn rekkverk.
 - Noe svikt i enkelte terrassebord

7. Våtrom

8. Kjøkken

8.1 Kjøkkenkrok

TG 1 8.1 Kjøkkenkrok

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: - Magnus M Wahl opplyser om fronter, benkeplate ved siden av komfyr og oppvaskkum med kran ble malt/byttet i 2008

- Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Kjøkkeninnredning har normal bruks slitasje og ingen vesentlige avvik på befaringen.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

-Rørpropplegg fra byggeåret

-Vannrør er av rør i rør og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Vannrør i kjøkkenbenk er ikke koblet i boks. Det er åpning mellom trekkør og vannrør.

- Lekkasjevann ledes ikke til fordelerskap til sluk.
- Lekkasjevann ledes til et lite rom under kjøkken uten sluk/avrenning.
- Her burde det være montert en aquastop.
- Her er også hovedkranen montert

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019

Varmtvannsbereder

Merknader: Astri Nordløyken og Magnus Moe Wahl opplyser om at varmtvannsbereder er fra 2019

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Skjult el-anlegg

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningens utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Noen koblet vinduer fritidsboligen er fra byggeåret.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset enkelte steder - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm. - På terrasse med større nivåforskjell eller underliggende plan er større enn 30 cm kreves rekkverk. - Noe svikt i enkelte terrassebord
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	- Vannrør i kjøkkenbenk er ikke koblet i boks. Det er åpning mellom trekkør og vannrør. - Lekkasjevann ledes ikke til fordelerskap til sluk. - Lekkasjevann ledes til et lite rom under kjøkken uten sluk/avrenning.
10.5	Ventilasjon
	- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. - Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft

KOPI
MELDAL KOMMUNE - MØTEBOK

Utvalg/styre/råd: TEKNISK HOVEDSTYRE	Dato: 18-05-93	Saknr: 071	Saksbeh: EH
Tidligere behandlet:	Dato:	Saknr:	Saksbeh:

SIVERT A. HOEL, 7396 JERPSTAD- SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR OPPFØRING AV NY SETERBYGNING PÅ SAMME STED SOM ELDRE SETERBYGNING SOM FLYTTES NED TIL TUFTENE ETTER FJØSBYGNINGEN OG BENYTTES SOM UTHUS.

Søknad om byggetillatelse i 1 eks. for oppføring av ny seterstue, 87,5 m² bebygd areal vedlagt tegninger som viser plan og fasader samt kartutsnitt i målestokk 1:5000. Den nye bygningen er planlagt oppført i bindingsverk på den tidligere setertomten, mens den gamle seteren som må tas ned for utskifting av syllstokker mv. plasseres på den gamle fjøstomta og benyttes til uthus. Fjøset er oppgitt å være i en slik forfatning at det ikke kan settes i stand i det tak og vegger er delvis oppråtnet og falt sammen.

INNSTILLING:

Selv om bygningen i reguleringsplanen for Resdalen er registrert som eksisterende seter, anser Teknisk hovedstyre at den i større utstrekning vil bli benyttet som fritidsbebyggelse og bør tilfredsstillende de betingelser som settes til slike bygninger. I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 godkjenner Teknisk hovedstyre melding om oppføring av ny seterstue og flytting av eldre seter på følgende betingelser:

1. Seter/uthus må utføres i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser/ regler for oppføring av hytter/ fritidshus i Meldal kommune.
2. Røykvarsler må plasseres slik at alarmstyrken er min. 60 db i soverom når mellomliggende dører er lukket. (Jfr.byggeforskr. kap. 31:4 og 31:53.)
3. Varmeanlegg og røykkanal, herunder piper og ildsteder må utføres etter byggeforskriftenes kap.49.
4. Avtrede må ordnes som biologisk komposteringsanlegg eller på annen måte som bygningsrådet kan godkjenne. Vannklosett eller kjemikalieklosett tillates ikke montert.

KOPI

5. Skal vann innlegges, må det søkes om utslippstillatelse i samsvar med forskrifter til Lov om vern mot vannforurensning, jfr kap 3 og 4.
6. Det må foreligge kvittering for sendt/ mottatt nabovarsel i samsvar med Plan og Bygningslovens § 94 pkt.3 før byggearbeidet igangsettes.

VEDTAK: Som innstillingen, enstemmig.

Utskrift:

Sivert A. Hoel

Rett Utskrift
Teknisk Hovedstyre

G.H.



Dokumenttype: Søknader/Melding om tiltak

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF87 kap. 14.1

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven
- driftsbygning i landbruket, § 81
 - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
 - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

MELDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
26 APR. 1993
J.Nr. 07/93
Ark. nr. _____

Til bygningsrådet i <i>Meldal</i>	Godkjent 19	Igangsatt 19	Løpenr. Tatt i bruk
--------------------------------------	--------------------	---------------------	----------------------------

Søknaden / meldingen gjelder

M	Eiendom/ byggested	Gnr. <u>126</u>	Bnr. <u>3</u>	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse				
M	Arbeidets art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving
	- beskriv				
	Annet				
M	Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input checked="" type="checkbox"/> Fritids- bolig
	- beskriv	<u>SETERSTUE</u>			
	Annet				

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt	
Dato	
Dato	
Dato	
Påbygg / tilbygg	<input type="checkbox"/>
Bygningstype	<input type="checkbox"/>
Næringsgruppe	<input type="checkbox"/>
Type byggherre	<input type="checkbox"/>

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Byggeforskrift	<input type="checkbox"/> Vedtekter
	Dispensasjonen gjelder:			

Vedlegg

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn	<input type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj-tegninger	<input type="checkbox"/> Statiske beregninger
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade-tegninger	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan			
	<input type="checkbox"/> Rapp. om grunnundersøkelser	<input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter			
	Andre vedlegg	<p style="color: purple; font-weight: bold;">Teknisk Hovedstyre</p> <p style="color: purple; font-weight: bold;">GODKJENT MED FORBEHOLD</p> <p style="color: purple; font-weight: bold;">SAK NR. 07/93</p> <p style="color: purple; font-weight: bold;">Bygningssjefen</p>			

Koordinater	
Kartplate	
Koordinatsystem	
X-koordinat	
Y-koordinat	
Z-koordinat	

Byggesaksreferanse mm.	
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)
Kode	Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M	M
Byggherre	Søker / melder
Navn	Navn
	<u>SIVERT A. HOEL</u>
Adresse	Adresse
	<u>GRITBAKK</u>
Postnr. Poststed	Postnr. Poststed
	<u>7396 JERPSTAD</u>
<input type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet
<input type="checkbox"/> Selskap / lag	Tlf.
	<u>071-94115</u>
Dato Sign.	Dato Sign.
	<u>23/4-93 Sivert Hoel</u>

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tillatt utnyttelsesgrad		
M Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal		
M Avstander pbl § 70 BF 87 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense 220	Vegmidte	Annen bygning 15
	Avstanden er målsatt på situasjonsplan	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Går det høyspent kraftlinje/kabel over tomta	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
M Atkomst Vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel			
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunenes avkj. tillatelse gitt	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei
M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
M Byggegrunn	<input checked="" type="checkbox"/> Fjell <input type="checkbox"/> Grus <input type="checkbox"/> Sand <input type="checkbox"/> Leire	-beskriv		
M Fundament	<input type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle <input checked="" type="checkbox"/> Peler <input type="checkbox"/> Annet	-beskriv		
M Vannforsyning pbl §§ 65,67	Tilknyttet <input type="checkbox"/> offentlig vannverk <input type="checkbox"/> privat vannverk	<input type="checkbox"/> -annen privat vannforsyning innlagt vann -beskriv Oppkomme		
M Avløp pbl §§ 66,67	<input type="checkbox"/> Off. avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avl.-anl.	Skal det install. vannklosett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
		Foreligger utslippstillatelse	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
M Drenering BF 87 kap. 42	<input checked="" type="checkbox"/> Selvdrenering <input type="checkbox"/> Kultgrøft <input type="checkbox"/> Rør	Drensvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng		
M Overvann	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpssystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng	
M Heis pbl § 106a BF 87 kap. 18	Skal bygningen ha heis	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, kreves egen søknad	
M Bebyggelsen pbl §§ 70-77 BF 87 kap. 23 BF 87 kap. 30-39	Antall etasjer Antall bruksenheter (boliger) Bruksareal (NS 3940) Bebygd areal (brutto grunnflate)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
			1	
			1	
		m ²	61 m ²	m ²
		m ²	87,5 m ²	m ²

Melding til GAB

Fylles ut av kommunen

Materialer i bærekonstr.

-vertikale konstr.
(maks. 3 kryss)

<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong
<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet

-horisontale konstr.
(maks 3 kryss)

<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong
<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
	<input type="checkbox"/> 9 Annet

Materiale i yttervegg
(maks 3 kryss)

<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lett-betong
<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall
<input type="checkbox"/> 5 Tegl	<input type="checkbox"/> 9 Annet

Oppvarming
(maks 1 kryss)

<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyr-anlegg
<input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt ildsted	<input type="checkbox"/> 3 El.
<input type="checkbox"/> 4 Oljefyr-anl./el.	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyr-anl./ved
<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt ildst./el.	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt ildst./ved
<input type="checkbox"/> 8 El./ved	<input type="checkbox"/> 9 Annet

Etasje-spesifikasjon

Etg.	Bruksareal			
	ant. boliger	bolig	annet	totalt
Sum				

Boligspesifikasjon/bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjøk.-kode	Antall		Adressenavn	Gate/omr. kode el. gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./festenr.	Evt. under-nr.
				bad	WC					

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse				
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	
	<input type="checkbox"/> Ikke krav <input type="checkbox"/> -beskriv				
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannalarm/røykvarsler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
BF 87	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
- 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.					

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planløsningsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/meldingen

Byggeforskriftenes kap. 14 angir nærmere detaljer for søknaden/meldingens innhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligeiendom.

Med mindre bygningsrådet i det enkelte tilfelle finner det overflødig, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tiltaket /anlegget med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av novarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller meldepiktige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsformål bør fargelegges eller avmerkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/ kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført ytre hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levveg forbundet med bygningen
- møneretning på taket
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/ eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunnen). Høydene angis i meter over havet beregnet ut fra cotehøyde angitt på kartet.
- avstand fra bygningen /anlegget til nærmeste nabogrenser, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegens/kjørebansens midtlinje.

- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen
- biloppstillingsplasser m/snuplass og ev. forslag til plassering av garasje
- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og gjenboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsending av melding til bygningsrådet. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsrådet innen to uker etter at varslet er sendt. Nabovarsling bør foretas på festsatt skjema, og kvittert gjenpart av varselbrevene skal vedlegges søknaden / meldingen.

Dispensasjons-søknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. fritak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknadsskjemaet. Det kan f.eks. gjelde høyere utnytningsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannkapitlene i byggeforskriften o.a. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angjeldende myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig sjanse til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.

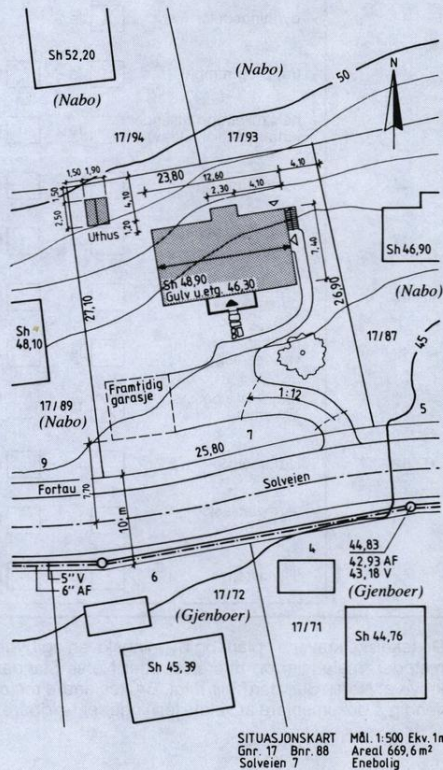
Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av framtidig garasje:

Naboer og gjenboere som er angitt på kartet, skal ha novarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsrådet.

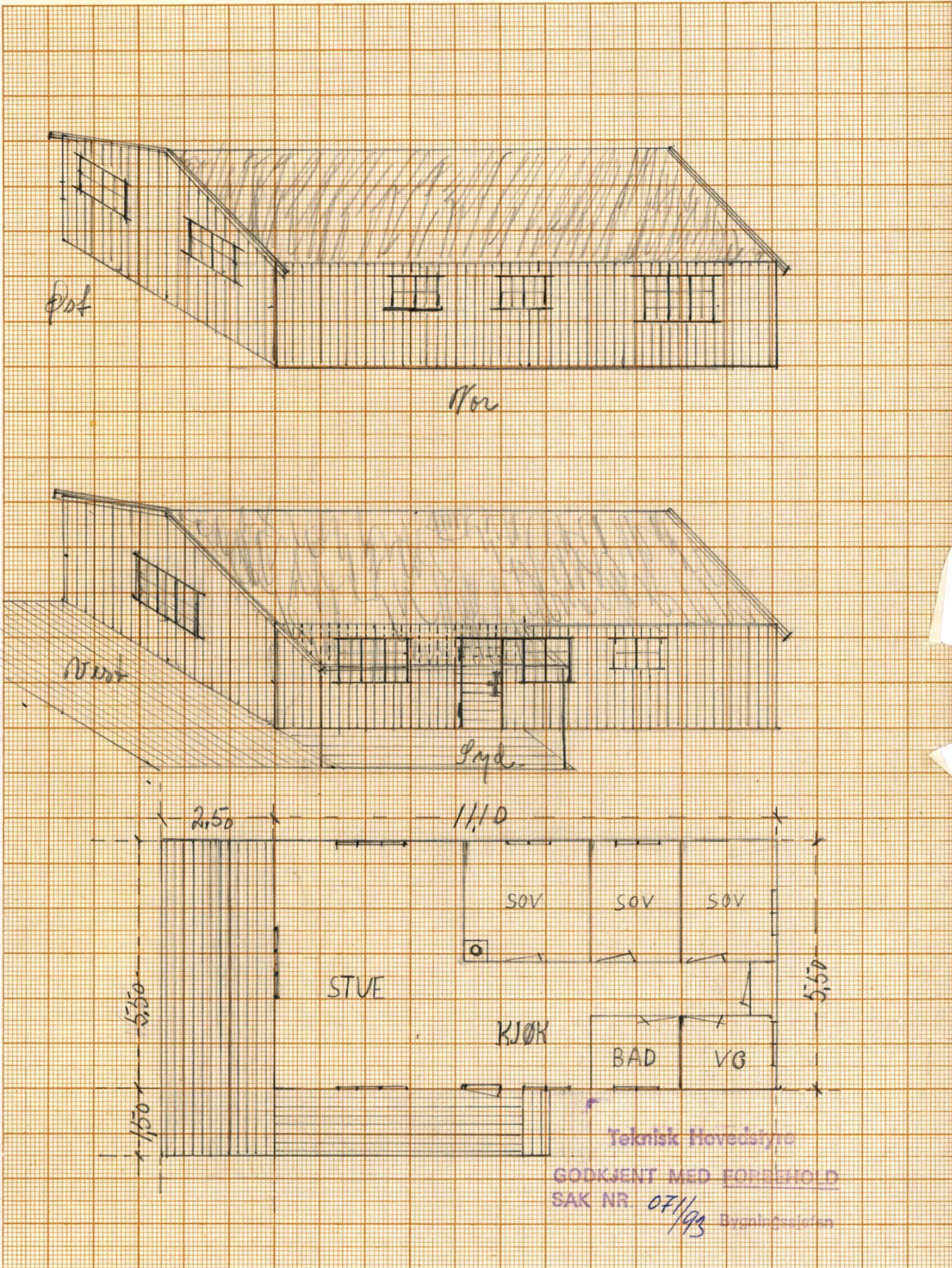
Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsrådet, hvis ikke bygningsrådet /bygningssjefen innen tre uker krever innsendt vanlig søknad om byggetillatelse.

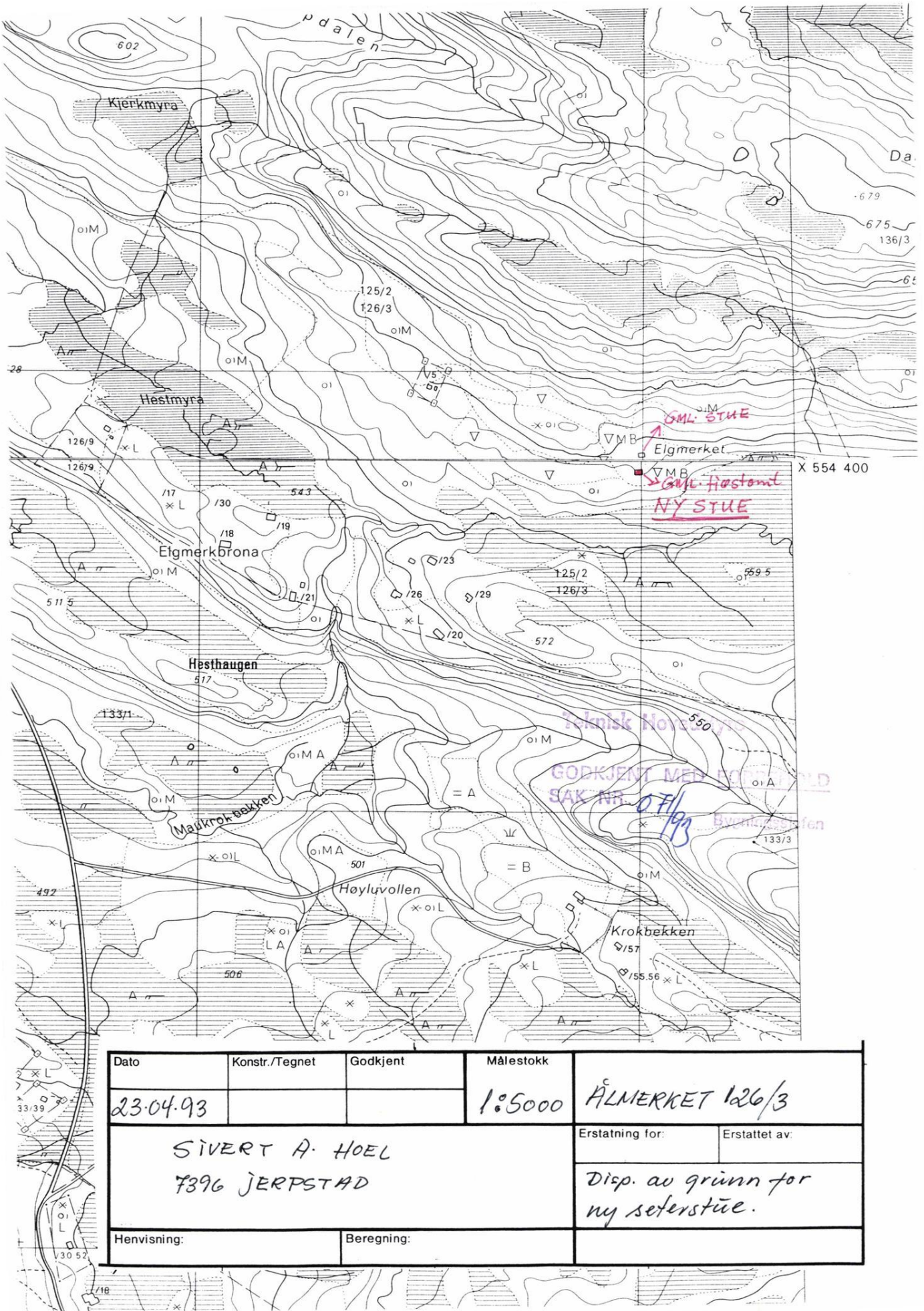
Framtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjens avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.





Dokumenttype: Kart og Tegninger





Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
23.04.93			1:5000	ÅLMERKET 126/3	
SIVERT A. HOEL 7396 JERPSTAD				Erstatning for:	Erstattet av:
				Disp. av grunn for ny seferstue.	
Henvising:		Beregning:			

ORKLA EIENDOMSMEGLING AS
V/INGVILD BY
ORKDALSVEIEN 93
7300 ORKANGER

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1702240238
Vår referanse: 3585449/24931094
Bestilling: C3 2024-09-17 (6) 26

Dato
17.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
688322	200	26.8.2008	BESTEMMELSE OM VANNRETT BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5059 ORKLAND	526	3	0	0

Dokumentet følger vedlagt.


Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Rett kopi bekrefte

 STIG MJØNES
 Advokat

Retureres til:		Skjøte¹⁾	
Advokatene Mjønes			
Evjensveien 3,			
7300 Orkanger			
Fødselsnr./Org.nr. 888834362		Saksnr.	
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e)²⁾			
Kommunenr. 1636	Kommunenavn Meldal	Gnr. 126	Bnr. 39
Fester nr.		Seksjonsnr.	
Ideell andel			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja ³⁾
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefeste-loven kap. 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendings-loven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg		
Bruk av grunn	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet		
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittliggende bolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> R Rekkehus/RKkjede <input type="checkbox"/> B Blokk-BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum		Utbytt til salg på det frite marked	
Kr. 1 300 000,-		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype:			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon
<input type="checkbox"/> 5 Uskifte	<input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.			
3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag⁴⁾			
Kr.			
4. Overdras fra			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁵⁾	Navn		Ideell andel
120741	Turid Hoel		
 Doknr: 688322 Tinglyst: 26.08.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁵⁾	Navn		Fast bosatt i Norge
140556	Erik Wahl		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)			
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses			
Gnr.126, bnr. 39 skal ha følgende rettigheter på selgers eiendom gnr. 126, bnr.3:			
1.Rett til drikkevannkilde og vannledning			
2.Rett til vei som gir atkomst med bil.			
3.Rett til avløp med septiktank og infiltrasjonsanlegg, forutsatt offentlig godkjennelse.			
Dato:	Utstederens underskrift:		
07.08.2008	Turid Hoel		

6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁶⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato, sted	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. ⁷⁾
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato	
07.08.2008 Orkanger	
Utsteders underskrift ⁸⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Turid Hoel</i>	Turid Hoel

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Fødselsnr.	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

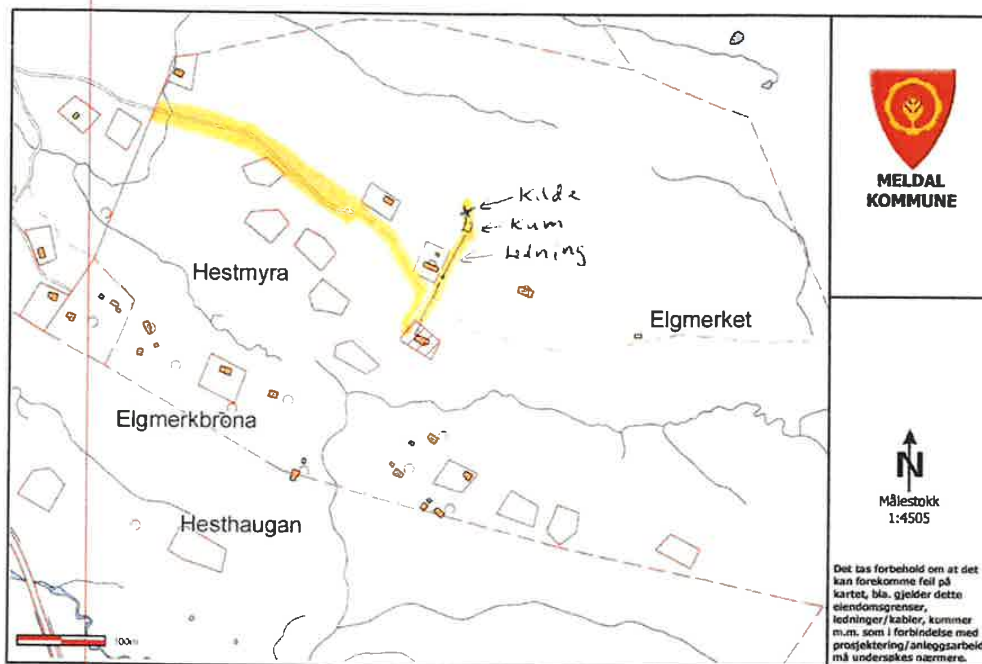
1. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Stig Mjønnes</i>	Stig Mjønnes -advokat
Adresse	
Evjensveien 3, 7300 Orkanger	
2. Vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Transport av festeretten godkjennes.		
Bortfesterers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	

Dato:	Utstederens underskrift:
07.08.2008	<i>Turid Hoel</i>

Utskrift

Page 1 of 1



Vedlegg t.l. skjøte for eiendom Gnr126, Bnr 39
Meldal kommune.

Gul markering viser:

- Vei (jfr skjøte pkt 6 2)

- Drikkevannkeiler, kum og vannledning (jfr. skjøte pkt 6)

Rett kopi bekreftes

Stig Mjølnes
STIG MJØNES
Advokat

Meldal 24.8.2008

Erik Wäl (køper)
Erik Wäl

Turid Hoel (selger)
Turid Hoel



Erik Wahl

Jernkisvegen 2
7089 HEIMDAL

Vår saksbehandler
Alf Martin Granheim

Saksnummer
BYGG-21/00869
oppgis ved alle henvendelser

Dato
24.06.2021

525/39, godkjent- oppføring av annekst ihht. søknad.

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 526 / 39 / 0 / 0
Tiltakshaver Erik Wahl

VEDTAK

Kommunen godkjenner søknaden om oppføring av annekst på fritidseiendommen ihht. søknad.

Vi viser til plan- og bygningsloven §§ 20-2 og 21-4.

Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
ORKLAND KOMMUNE
Plan og byggesak

Alf Martin Granheim

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse
Orkland kommune
Postboks 83
7301 Orkanger

Besøksadresse
Allfarveien 5
7300 Orkanger

Telefon
72 48 30 00

E-post
postmottak@orkland.kommune.no
Internett
www.orkland.kommune.no

Kopimottakere: BELSAAS GEIR

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon

Vi mottok søknaden **14.06.2021**. Søknaden er komplettert **23.06.2021**.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme datoer ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

- *Ettersendt tegning (plan og fasader) registrert 23.06.2021*

Søknaden gjelder oppføring av annekset. **Annekset har en oppgitt størrelse på ca.26m² i BYA-areal og et BRA-areal iht. tegning på 17m².** Møne og rafhøyder er på henholdsvis 3,7 meter og 2,6 meter fra ferdig fundamenter. Takvinkel er oppgitt iht. tegning til 28°.

Planstatus

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel, Meldal kommune, vedtatt 20.06.2018
Eiendommen er vist som fritidsbebyggelse.

Eiendommen inngår også i reguleringsplan «Krokbekken hyttefelt» m/planident: 1636_2014006, vedtaksdato 28.01.2016.

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse.

Privatrettslige forhold

Kommunen behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Kommunen tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det, må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet

Arkitektonisk utforming

Annekset er tenkt å få et tradisjonelt uttrykk, med bindingsverk m/stående kledning og saltak med takteking bestående av det samme som fritidsboligen (torvtak?).

Visuelle kvaliteter

Tiltaket anses å ha tilfredsstillende utforming og visuelle kvaliteter, men tiltaket må utføres iht. gjeldene bestemmelser over området:

2.1.2 Bebyggelsen

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form og eksteriør passer inn i landskapet, naturen og omgivelsene ellers. Bebyggelsen bør generelt plasseres lavest mulig i terrenget. Bebyggelsen kan plasseres etter eget ønske innenfor tomtens avgrensning og innenfor gjeldende bestemmelser for bygging. En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg skal tilstrebes.

Plassering/tomtesituasjon

Bygningen skal plasseres på sørøst siden av eksisterende fritidsbolig mot nabogrense til eiendommen 526/3 (Skreen).

Annekset skal plasseres 4 meter fra nabogrense.

Grad av utnyttning

Planbestemmelsene i området sier:

Samlet tillatt bebygd areal (BYA) er 150 m² hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller annekset på inntil 30 m² hver. Parkeringsareal og veranda uten takoverbygg kan komme i tillegg.

Tiltaket anses å være innenfor tillatt utnyttning.

Parkering

Tiltaket endrer ikke parkeringsforholdene

Vann, avløp, overvann

Tiltaket vil ikke få innlagt vann da dette ikke er omsøkt. Overvann skal håndteres på egen eiendom.

Vurdering/begrunnelse

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Orkland kommune søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse

Plassering av tiltaket og beliggenhetskontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til kommunen så snart som mulig.

Ansvarlig søker på dette tiltaket er tiltakshaver/hjemmelshaver Erik Wahl, mens det er et foretak som står for PRO og UTF.

Følgende foretak erklærer ansvarsrett for følgende ansvarsområder i byggesaken:

Navn	Geir Belsaas org.nr: 970513345	Tiltaksklasse
PRO	Prosjektering av annekset	1
UTF	Bygging av tiltaket	1

Foretaket har ikke sentral godkjenning pr. dags dato som dekker ansvarsområdene. Men kommunen godkjenner at foretaket påtar seg ansvarsrett selv om det ikke oppfyller formalkravene, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 11-4 sjette ledd, da foretaket har hatt lignende saker i tidligere Meldal kommune som nå er i storkommunen Orkland etter sammenslåingen i 2020.

Det ansvarlige foretaket og tiltakshaver skal sørge for at arbeidene blir gjennomført etter bestemmelser i plan- og bygningsloven.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Tilsyn

Kommunen vurderer at det kan være aktuelt med tilsyn i byggeprosjektet, og vi ber om at det tilrettelegges for dette i forbindelse med søknad om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse.

Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Du kan ikke ta i bruk bygget før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Skjema for ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes på:

<https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>

www.orkland.kommune.no

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes Orkland kommune. Hvis de ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker dette.

Retten til å kreve begrunnelse

Dersom du mener at Orkland kommune ikke har begrunnet vedtaket, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager over
- årsaken til at du klager
- den eller de endringer som du ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

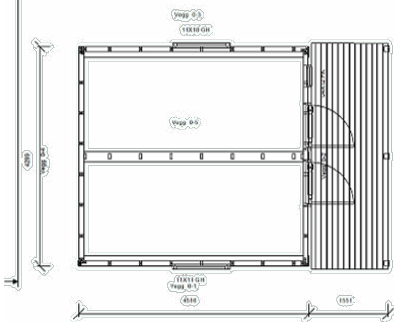
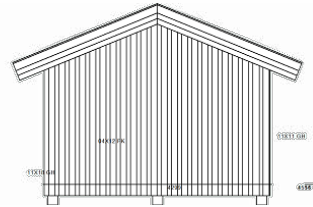
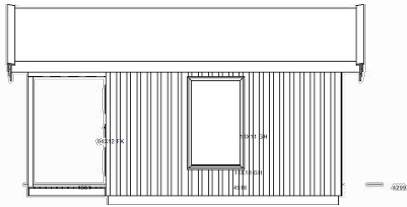
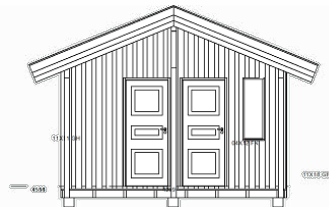
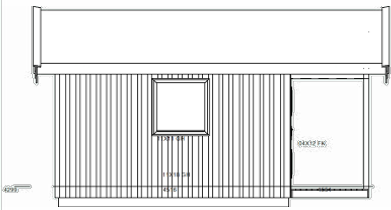
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Retten til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Orkland kommune. De kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
14.05.2021	Geir Belsaas		1:100		
<h1>Aneks</h1>				Erstatning for:	Erstattet av:
Henvising:		Beregning:			



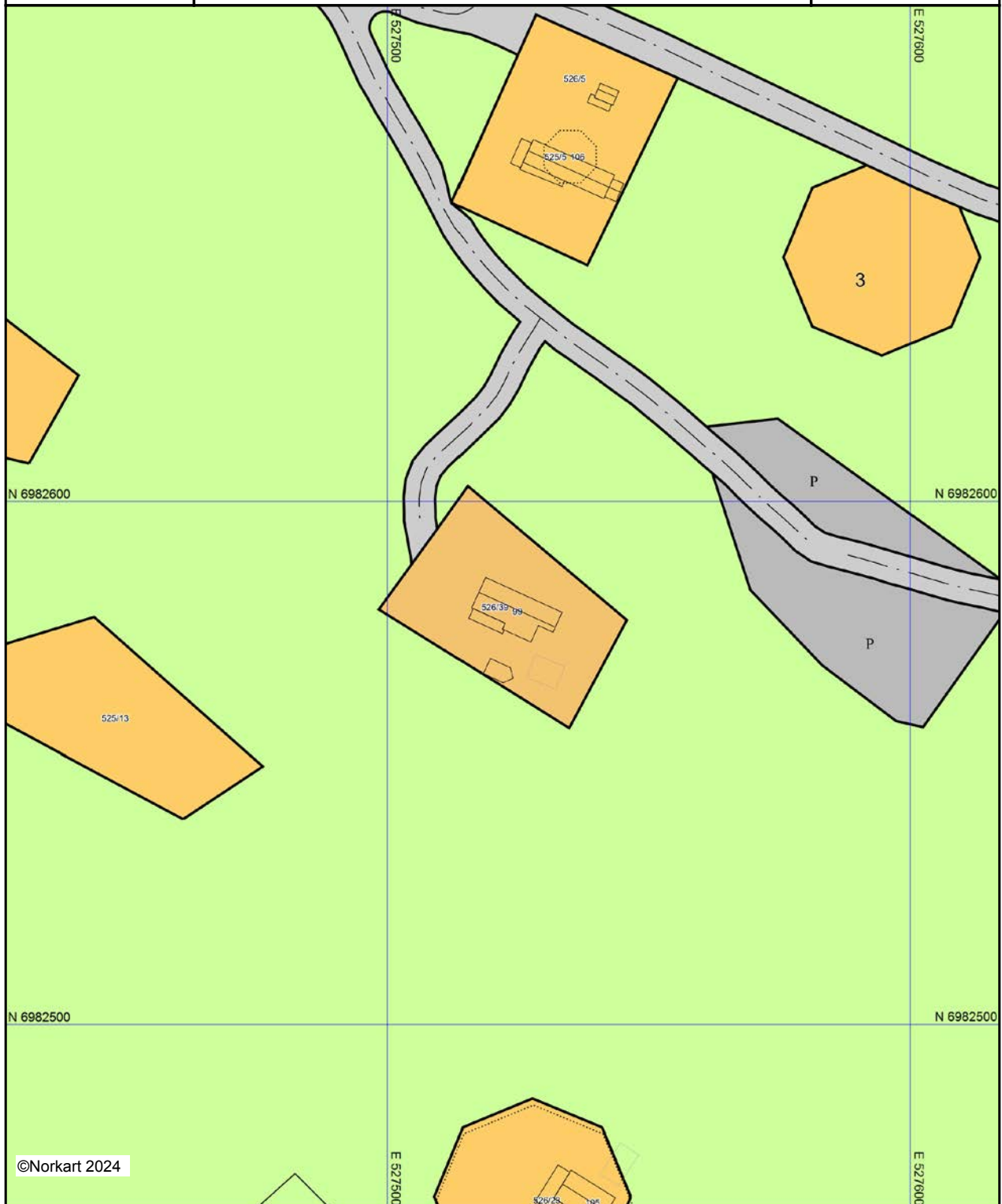
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 526/39
Adresse: Ælmerkesveien 99
Dato: 16.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan PBL 2008

Fritidsbebyggelse

Vannforsyningsanlegg

Veg

Parkering

LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Drikkevann

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert senterlinje

Ahc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Reguleringsplan for Krokbekken hyttefelt



Planbestemmelser

Plannavn	Krokbekken hyttefelt
Plantype	Områderegulering
Nasjonal PlanID	20140006
Planstatus	Vedtatt plan
Dato	28.01.2016



REGULERINGSBESTEMMELSER j.fr. PBL § 12 - 7

i tilknytning til reguleringsplan for

Krokbecken hyttefelt

Vedtatt av Meldal kommune, kommunestyret 28/01-2016, Sak 009/16

A. GENERELT

Planområdet:

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

Planen erstatter de overlappende deler av følgende reguleringsplaner:

- Resdalen, delplan A2 PlanID: R0004
- Resdalen, delplan C PlanID: R0006

Planområdet reguleres til formålene:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 pkt.2)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5 pkt.5)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 pkt.6)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)

B. AREALBRUK

1. Fellesbestemmelser

1.1. Mindre endringer /dispensasjoner

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

1.2. Vannforsyning

Alle nye tomter planlegges fra grunneiers side ferdig tilrettelagt med vannkilde.

I alle de tilfeller der det legges inn vann, skal avløpsplan godkjennes.

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

Rekkefølgebestemmelser:

- For tomtene 1-6, 9-20 og 22 må boring etter vann, fremføring av vann og avløpsanlegg være ferdig utført før det gis bygge- eller delingstillatelse.
- I forbindelse med boring av vann til tomtene 1 – 6 skal grunneier vederlagsfritt føre frem vannledning og koble denne til eksisterende vannkum i drikkevannkilden merket D1 på plankartet.

Også andre hytteeiere i nærheten skal gis anledning til å knytte seg til vann fra boret brønn hvis de ønsker det mot betaling.

Eiere av eksisterende hytter som mister eller får redusert vanntilgang etter utbygging skal tilbys oppretting av skade eller bli knyttet til vann fra boret brønn.

1.3. Avløp – avtrede

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

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

Kjemikalieklosett tillates ikke.

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

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

1.4. Kulturminner og aktsomhetsansvaret

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

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

På plankartet er alle ledige tomter nummerert. Følgende nummereringssystem er benyttet:

1 – 20	Nye tomter
21 – 24	Tidligere godkjente tomter – ikke fradelt/ikke bebygd – består som ledig

2.1. Fritidsbebyggelse

2.1.1. Avgrensning av tomt

Tomtenes plassering er vist på kartet til reguleringsplanen med oransje farge. Nye tomter og eksisterende tomter som mangler grenser i matrikkelen er vist med fiktiv avgrensning (åttekant). Nøyaktige grensepunkt for tomtene blir fastsatt ved oppmålingsforretning.

De nye tomtenes areal skal være inntil 1,5 dekar.

Eksisterende tomter kan utvides inntil 1,5 dekar. Tomter som ligger mindre enn 100 meter fra Resvatnet eller 50 meter fra vassdrag kan i utgangspunktet ikke utvides. Kommunen kan likevel tillate utvidelse inntil 1 dekar dersom tilleggsarealet vender bort fra vann og vassdrag, og utvidelsen kan bidra til å bedre forholdene for ferdsel langs vannkanten.

2.1.2 Bebyggelsen

Det skal legges vekt på å oppnå en bebyggelse som i volum, form og eksteriør passer inn i landskapet, naturen og omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen bør generelt plasseres lavest mulig i terrenget. Bebyggelsen kan plasseres etter eget ønske innenfor tomtens avgrensning og innenfor gjeldende bestemmelser for bygging. En variert bebyggelse basert på lokal byggetradisjon og materialvalg skal tilstrebes.

Tomtene 1-23 kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, og minst 100 meter fra Resvatnet. Eksisterende fritidseiendommer som ligger nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, kan ikke bebygges nærmere vannet enn dagens hovedhus. Fritidseiendommer kan ikke bebygges eller opparbeides på en slik måte at det fysisk hindrer ferdsel langs vann og vassdrag.

133/60 er en større, ubebygd fritidseiendom ved Resvatnet. Denne kan bebygges med byggegrense 50 meter fra Resvatnet, og bebyggelsen skal plasseres der plankartet viser formål for fritidsbebyggelse.

Fritidseiendommer kan ikke bebygges nærmere enn 20 meter fra senterlinjen av Fv.486

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

Det skal benyttes materialer og farger som har samhørighet med de naturgitte omgivelser. Dør- og vindusrammer kan gis en noe avvikende farge. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke. Kommunen kan forlange hytta malt om hvis den blir fargesatt på en skjemmende måte. Blanke plater på tak tillates ikke brukt.

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

Oppføring av flaggstang tillates ikke.

Utebelysning er ikke tillatt, unntatt funksjonell inngangsbelysning. Det skal da benyttes indirekte (skjermet) belysning på yttervegg med lavenergi lyskilde.

Oppsetting av gjerde er ikke tillatt. Kommunen kan gi dispensasjon dersom det foreligger et reelt behov, eller når gjerdet inngår som et vesentlig ledd i bebyggelsens gruppering og utforming. Gjerde må da utføres i trematerialer eller som natursteinmur. Gjerde kan ikke settes opp utenfor fradelt tomt for fritidsbebyggelse og kan bare godkjennes dersom gjerdet ikke kommer i konflikt med friluftsliv, beite- og reindriftsinteressene. Søknad om oppføring av gjerde skal forelegges reindriftsnæringa.

2.1.3. 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 areal (BYA) er 150 m² hvorav hovedhus på inntil 130 m² og uthus og/eller anneks på inntil 30 m² hver. Parkeringsareal og veranda uten takoverbygg kan komme i tillegg. Hytte som utgjør en fortetting av eksisterende område, skal likevel i størrelse og form underordne seg eksisterende bebyggelse.

2.1.4. Vegetasjon og terreng

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

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

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

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

2.2. Steinbrudd og masseuttak

Uttak av masser fra grustaket vil skje med ujevne mellomrom i forbindelse med opparbeidelse av tomtene og vedlikehold av veier / parkeringsplasser.

Driftsbestemmelser:

- Det skal ikke foregå sprengning eller knusing i grustaket.
- Uttak av masser skal kun skje på hverdager mellom 0800 og 1600.

2.3. Annen tjenesteyting

Servicebygget skal ikke kun være forbeholdt grunneier alene eller noen enkelte personer. I servicebygget skal det selges et lite utvalg av dagligvarer og nyttige forbruksartikler for hytteliv. Videre kan det tjene som kafeteria. Tjenester som hytteservice og snøscooter-transport kan annonseres i servicebygget

2.4. Naust

Naust kan oppføres som sammenhengende eller frittstående bygg. Naustene skal ha en plassering, størrelse og utforming som gjør at området fremstår med et helhetlig preg. Det skal benyttes materialer og farger som har samhörighet med de naturgitte omgivelser.

Plassering og bruk av naustene skal ikke hindre ferdsel langs vannet.

Grunneier styrer bruken av naustene. Det skal ikke være en forutsetning å ha hytte innenfor Krokbecken for å få benytte naustene. Hensikten er at allmennheten skal ha lettere tilgang til båt i Resvatnet. Videre er hensikten at det blir mer orden langs land og at båtene blir bedre tatt vare på.

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

3.1. Vei

Veiformålet omfatter både kjørevei og annet veiareal for vegtekniske anlegg som grøfter, sluk, skjæringer/fyllinger mm. Kjøreveier skal opparbeides med minimum 3 meter og maksimum 3,5 meters bredde. I sterke horisontalkurver kan veibredden utvides noe. Skjæringer / fyllinger skal utjevnes og tildekket med torv fra veitraseen eller tilsåes.

Vei til bade- og naustområdet kan utvides noe for å unngå problemer med møtende trafikk. En nærmere beskrivelse av dette skal følge byggesøknaden.

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

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

3.2. Parkering

Om sommeren:

Der vei er regulert helt frem til tomtegrense skal parkeringsareal opparbeides inne på selve tomten. Der vei ikke er regulert helt frem til tomtegrense, benyttes regulerte parkeringsplasser.

Om vinteren

Felles vinterparkering er på P8, P8b og P9 ved Resdalsveien. Øvrige parkeringsplasser kan brøytes etter avtale med grunneier.

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

Rekkefølgebestemmelser:

- Grunneier av 126/3 må inngå avtale med grunneierne i felleseiet 121/43 vedrørende bruk og drift av parkeringsplassen P9 før det gis bygge- eller delingstillatelse for tomtene 1-6.
- Grunneier av 133/1 må opparbeide parkeringsplass P8 før det gis bygge- eller delingstillatelse for tomtene 12-20.
- Grunneier av 133/1 må sørge for tilstrekkelig kapasitet på parkeringsplass P8b før det gis bygge- eller delingstillatelse for tomtene 9 – 11 og 21 – 22.
- Når parkeringsplassene P8, P8b og P9 skal oppgraderes/etableres, skal avkjørselen fra Fv. 487 utformes i henhold til Statens vegvesens normaler.

3.3. Adkomststier

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

4. Grønnstruktur - PBL § 12-5 pkt.3

4.1. Badeplass

Badeplass med grillplass skal være åpen for allmennheten.

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

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

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

5.2. Seterområde

I disse områdene gjelder de samme bestemmelser som for 5.1.

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

6.1 Bruk av vann og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Tomtene 1-23 kan ikke bebygges nærmere enn 50 meter fra vann og vassdrag, og minimum 100 meter fra Resvatnet.

6.2 Drikkevannskilder

Drikkevannskilder skal tas hensyn til og benyttes etter grunneiers samtykke.

7. Hensynssoner – PBL § 12-6

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

Fangstgropene er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.

7.2 H570 - Bevaring kulturmiljø - Hensynssone C

Innen område for LNFR med hensynssone C – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

7.3 H520 - Hensynssone reindrift

Tiltak som hindrer eller vanskeliggjør bruken av området til flytte- og drivingslei er ikke tillatt.

7.4 H140 – Sikringssone Frisikt

Innenfor frisiktsonene skal det ikke eksistere sikthinder høyere enn 0,5 meter.

Nabolagsprofil

Ælmerkesveien 99

Høyde over havet

556 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 59 min	🚗
🚗 Resdalsveien Linje 460	20 min	🚗
15.5 km		
🚗 Å sentrum Linje 460	20 min	🚗
15.8 km		

Avstand til byer

Orkanger	1 t 2 min	🚗
Trondheim	1 t 41 min	🚗

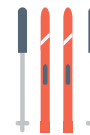
Ladepunkt for el-bil

🚗 Svorka Parkeringsplass Reslia hyttef... 7 min	🚗	
🚗 Svorka Helgetunmarka	14 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 22 m



Alpin

- Løkken alpinbakke
- Kjøretid: 33 min
- Skitrek i anlegget: 1

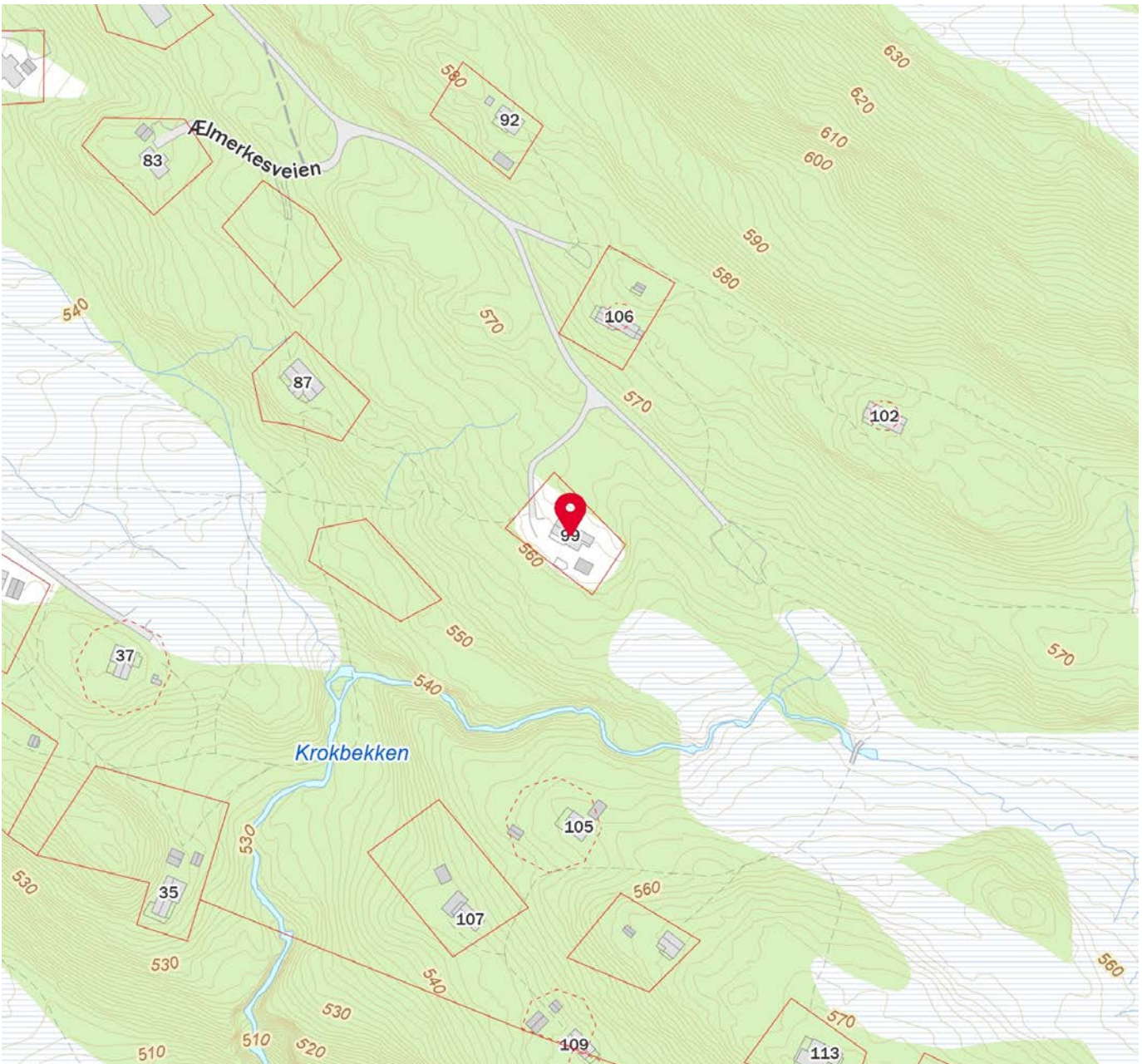


Sport

🏀 Storås skole -gymsal Aktivitetshall	4.6 km	
🏀 Å skole Aktivitetshall, ballspill	21 min	🚗
	16.1 km	

Dagligvare

Coop Prix Å Post i butikk, PostNord	21 min	🚗
	15.9 km	
Coop Extra Rindal Post i butikk	23 min	🚗
	21 km	





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ælmerkesveien 99
7335 JERPSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tor Håkon SkogstadTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre