

aktiv.

Nerskogen hyttegrend 250, 7393 RENNEBU

Pen og praktisk hytte på Nerskogen



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 79 990,-
Total ink omk.: Kr 3 229 990,-
Selger: Jonny Stavrum Lånke
Linda Lånke

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 57/61 kvm
Tomtstr.: 415.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 58
Oppdragsnr.: 1703240103

Pen og praktisk hytte på Nerskogen

Eiendommen ligger i et relativt nytt hyttefelt på Nerskogen med fantastisk utsikt over Nerskogen og med Trollheimen som nærmeste nabo. Området er barnevennlig og er ypperlig med tanke på muligheter for turer i skog og mark, enten du har med fiskestand, langrennski, fjellsko eller sykkel. Det er preparerte skiløyper ca 300 meter fra hytteveggen. Det er kort veg til den lokale nærbutikken samt også Nerskogen Skisenter.

Fritidseiendommen ble ferdigstilt i 2017 og fremstår meget pen. Her har du en effektiv planløsning med tre soverom, bad og en stue med åpen kjøkkenløsning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Intervju med selger	30
.....	30
Kart	31
Selgers egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Bygningstegninger	67
Energiattest	71
Reguleringskart med bestemmelser	77
Nabolagsprofil	105
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 61 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m²

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH (15 kvm på hems) og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Boligens GUA er 76 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmannen har beskrevet følgende

Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

415.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på samlet rapport for matrikkelenhet datert 08.11.2024. Tomtearealet er forholdsvis flatt og består av gruset innkjøring/biloppstillingsplass og naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et relativt nytt hyttefelt på Nerskogen. Hytta ligger på toppen av Nerskogen Hyttegrend med fantastisk utsikt over neskogen og med Trollheimen som nærmeste nabo. Området er barnevennlig og er ypperlig med tanke på muligheter for turer i skog og mark, enten du har med fiskestand, langrennski, fjellsko eller sykkel. Det er preparerte skiløyper ca 300 meter fra hytteveggen. Det er kort veg til den lokale nærbutikken samt også Nerskogen Skisenter.

Adkomst

Dersom du kommer sørfra (fra Oppdal) tar du av riksvei 70 på Vognill og kjører Nerskogsveien ca. 20,3 km (forbi Skarvatnet). Når du passerer kommunegrensa (Rennebu) er det ca 1 km til avkjøring på venstre side (ved Jokerbutikken). Følg veien oppover ca. 500 meter og hytta ligger på høyre hånd.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Isolerte ringmurer, betonggulv.

Byggemåte: bindingsverk med utvendig stående kledning.

Tak: Saltak med pappshingel.

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.

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Nedløp og beslag

Våtrom

- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater

Kjøkken

- 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner

- Vannledninger

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig

- Taktekking

Innvendig

- Overflater
- Radon

Våtrom

- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
- 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Gang, stue/kjøkken, bad og tre soverom.

For øvrig:

For øvrig:

- Overbygd inngangsparti.
- Platting mot sør.
- Lagringshems.
- Bod (uisolert) med inngang fra utsiden.

Standard

1. etasje:

- Gang: Beiset panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Varme i gulv. Loftsluke med adkomst til hems.
- Stue/kjøkken: Beiset panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Varme i gulv. Malt kjøkkeninnredning fra Foss snekkeri. Integreert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
- Bad/vaskerom: Beiset panel i himling. Våtromsplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Dusjhjørne med innsvingbare dusjdører. Vegghengt Wc. Baderomsinnredning med helstøpt servant samt speil og overskap. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk på vegg. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Hovedstoppekrane. Vannfordelingsskap.

- Soverom 1: Beiset panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 2: Beiset panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 3: Beiset panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har oppgitt at det er fiber lagt inn til hytteveggen - men at dette ikke er koblet inn til hytta.

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen

Radonmåling

Takstmannen har beskrevet: Innhentet av selger som dokumentasjon på grunnarbeid og at radonduk er montert

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varme i gulv og panelovner) samt ved (ovn i stue)

Selger har oppgitt årlig strømforbruk til ca. 3200 kWh.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 16.04.2019.

Siste feiing utført 16.04.2019

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

16.04.2019

- Anm: Slukkeutstyr mangler

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 6 416 i 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 126 403 pr. 31.12.2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og vannavgift påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger har oppgitt årlige kostnader vann kr 1.200,- (2024) Dette gjelder et privat felles vannanlegg

Selger har oppgitt årlige kostnader avløp kr 4.159,- (2023) Dette gjelder et privat felles avløpsanlegg.

Selger har oppgitt årlige kostnader bygningsforsikring kr 4.000,-

Selger har oppgitt årlige brøyteutgifter til ca. kr 4 - 5.000,-. Selger opplyser at de har innbetalt kr 3000,- for kommende sesong. Restbeløpet faktureres på slutten av vinteren når det er klart hvor mye snø som har kommet og hvor mange ganger det har blitt brøytet.

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og er ikke kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Vannavgift år

Kr 1 200,-

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 58 i Rennebu kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

30.09.2014 - Dokumentnr: 831169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5022 Gnr:41 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 188913 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1635 Gnr:41 Bnr:58

Ferdigattest/brukstillatelse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet og det på at badet har endret plassering ut i fra byggesakstegningen.

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2018.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann: Privat vann.

Avløp: Privat avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til detaljregulveringsplan for Nerskogen Hyttegrend, (planendring 2019) og 2023 med planID 2010017 i Rennebu kommune er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

79 990 (Omkostninger totalt)

95 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 245 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 247 890 (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 79 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

14.11.2024



Fasade





Oversiktsbilde



Oversiktsbilde





Velkommen inn!
Gang



Gang



Stue/kjøkken



Stue



Stue



Spisestue



Stue/kjøkken



Spisestue



Stue/kjøkken



Stue/kjøkken



Kjøkken



Plating og utsikt



Bad



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Velkommen på visning!

Vedlegg



Intervju med selger

Hva har dere likt spesielt godt med hytta ?

Beliggenheten, utsikten, størrelsen

Hva har dere likt best med området?

Kort vei fra Trondheim, fantastiske turmuligheter fra hyttedøra, skiløyper 300 m fra hytteveggen, kort vei ned til butikken, gode fiskemuligheter, kort vei til alpinbakken, og selvfølgelig pga familie.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: fantastiske skiløyper innover fjellet, godt brøytet vei og gårdsplass. Muligheter for aking nedover veien. En kort kjøretur til Nerskogen skisenter. Godt med gulvvarme og vedovn.

Vår: Skimuligheter lenge i fjellet, hytta varmes godt opp av sola.

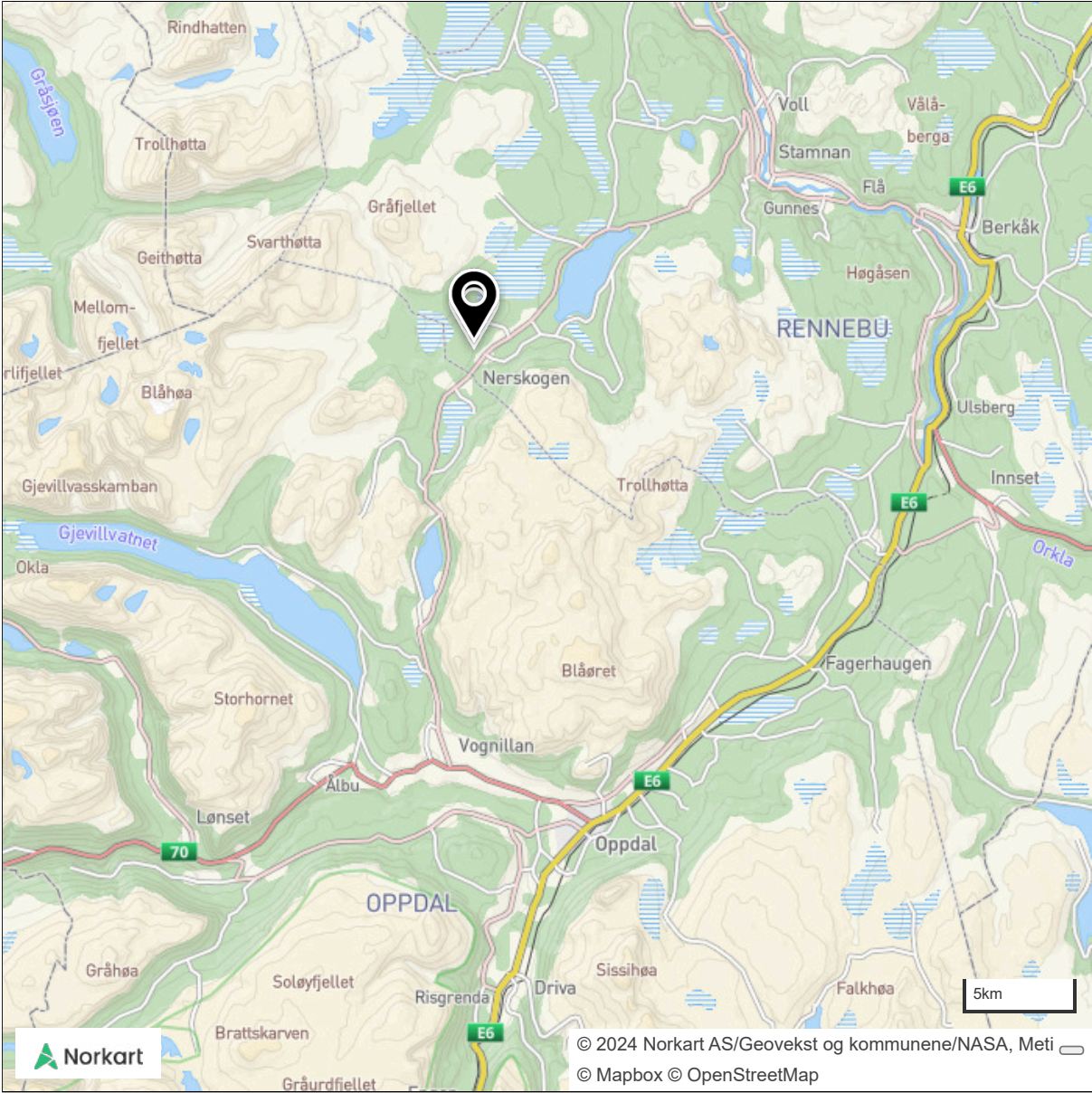
Sommer: Veldig varmt i hytta ved sol, men gode luftemuligheter. Knallfine turstier innover fjellet, gode fiskemuligheter både i elv og fjellvatn.

Høst: Fint jaktterreng, flotte farger og som sommer gode turmuligheter.

Til slutt - beskriv hytta med tre ord!

Gjennomført, praktisk og flott hytte!

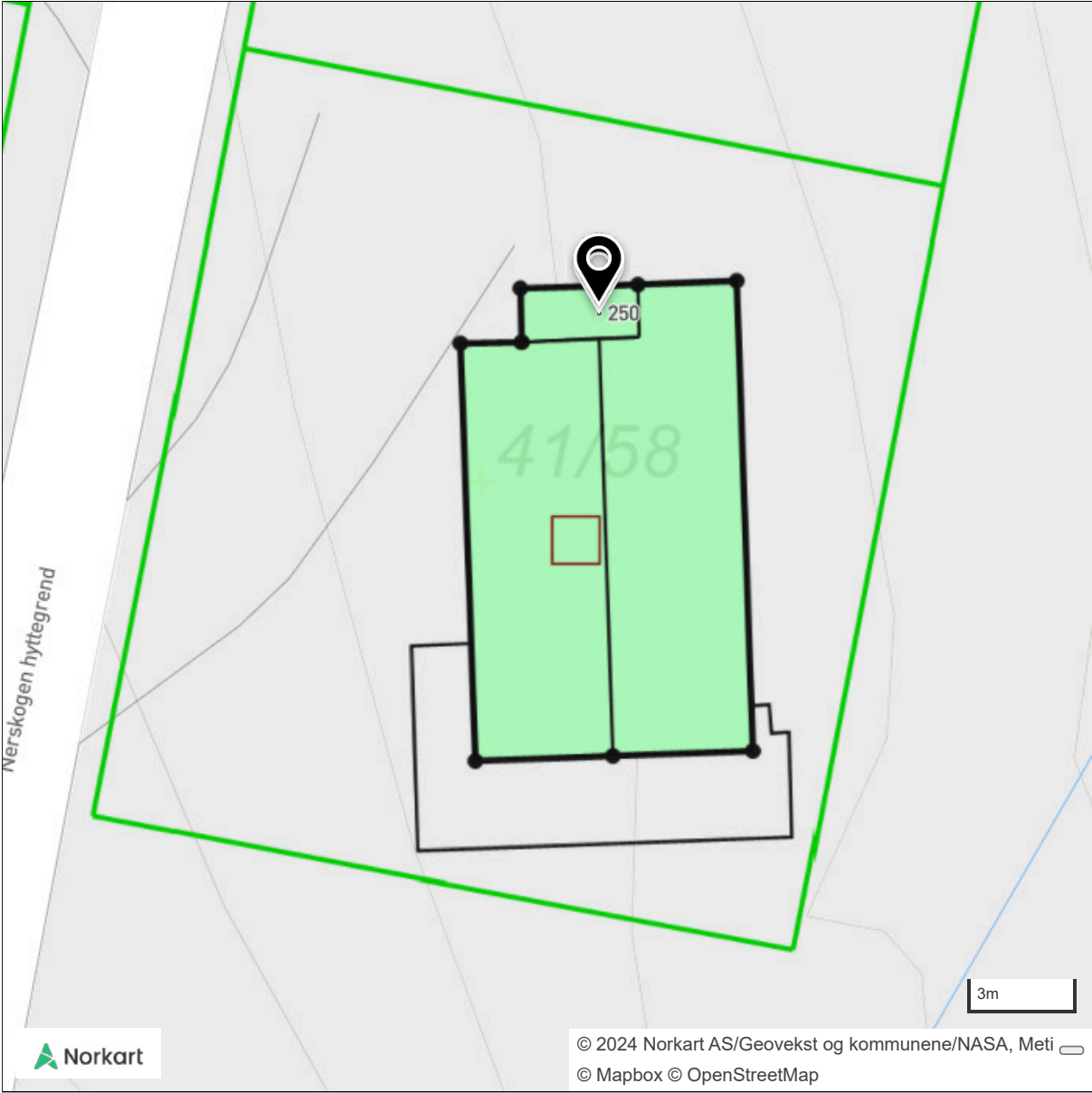
Nerskogen Hyttegrend 250



Nerskogen Hyttegrend 250



Nerskogen Hyttegrend 250



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240103	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Linda Lånke	Jonny Stavrum Lånke
Gateadresse	
Nerskogen hyttegrend 250	
Poststed	Postnr
RENNEBU	7393
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	7
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	tryg
Polise/avtalnr.	8558248

Document reference: 1703240103

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggherren skiftet en ventil som ikke var tilfredstillende.
Arbeid utført av	Lundhytta

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byggherren rettet opp rundt baderomsvinduet.
Arbeid utført av	Lundhytta

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

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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





NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Lånke	f0e193b3cdba09a62b74aab 7cb14b5556e6f66c30	16.10.2024 12:46:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonny Lånke	284ace1b5645d2cac1f537bc 2ee3e912c5fa93e3	16.10.2024 20:01:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240103

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

Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Nerskogen hyttegrend 250, 7393 RENNEBU
-  RENNEBU kommune
-  # gnr. 41, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 20704-1473

Referansenummer: BG5544

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svann Marius Skålvik

Vår ref: Svann Marius
Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Svann Marius Skålvik

Svann Marius Skålvik

Uavhengig Takstingeniør

sms@mntakst.no

915 36 411



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan med hems med utvendig bod.
Isolerte ringmurer, betonggulv, bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med torvtak. 3-lags vindu. Terrasse med utgang fra stue.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Sorte stål takrenner, nedløp og sort fotbeslag på pipe med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Synlig møne drager i stue. Hems OSB plate på gulv, gråpapp på vegg og i himling. Hems har tilgang via loftsluke med stige fra gang og benyttes kun som lagerrom. Største takhøyde er målt til ca. 141 cm Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass Terrasse bygd på terreng, opplagret på støpte fundamenter med impregneret terrassedekke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Boligen har stålpipes og vedovn i stue. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg. 120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder, hovedstoppekrane og vannfordelingskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda fra spisestue/stue.
1-speils kjøkkeninnredning fra Fosslin, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og 1 1/2 vask. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjølfryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Hovedstoppekrane er også plassert på bad/vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter. Produksjonsår: 2017 Plassering: Montert på vegg stativ inne på bad/vaskerom Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling Sikringssskap er plassert på soverom med automatsikringer og astrour for utelys. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg. Hovedskap er plassert utvendig med AMS strømmåler, overspenningsvern og hovedsikring Brannmelder fra Elotec i gang og stue/kjøkken som er tilkoblet sentral ved sikringssskap. Brannslukker fra 2019 er plassert på soverom

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt Dreneringen er fra 2018. Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert. Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av utvendig grunnmur var ikke kontrollerbar på grunn av terrasser. Naturtomt som er opparbeidet med grus rundt hytten og ved parkeringen. Det er etablert terrengfall fra grunnmur Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Bygningen har utvendig privat avløp via private stikkledninger og privat grunnboret brønn. Vann og avløp er felles for hyttefeltet.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

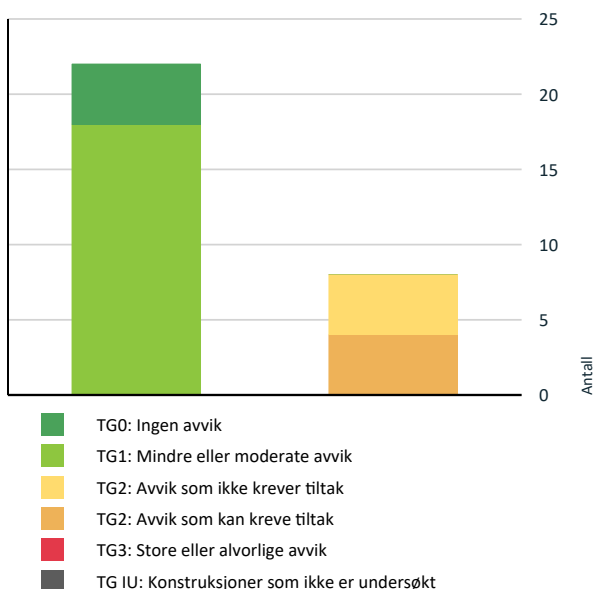
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.05.2015 hos Rennebu Kommune. Tegninger er merket med Lund Hyttebygg av typen sport 2.
- Bad er flyttet til soverom 3 på originale byggetegninger. Det er ikke krav til å søke bruksendring på grunn av innvendige endringer.

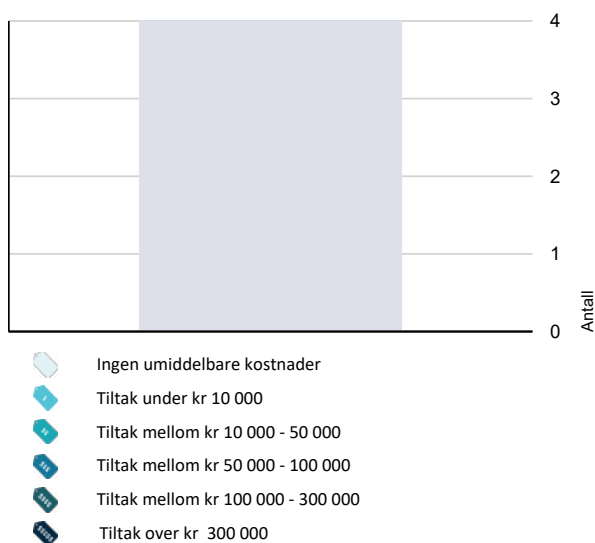
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.
- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.
- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Ferdigattest er gitt 23.03.2018

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Nybygging	Bygget komplett av Lund Hyttebygg
------	-----------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel med doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Taktekking, takrenner og beslag er snødekt, alder og materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking, takrenner, og beslag når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner, nedløp og sort fotbeslag på pipe med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Rester av tape på nedre del av pipe

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ved ringmur og støpt plate på mark med drenerende masser det ikke samme behov for bortledning av vann som ved kjeller.

I mange tilfeller dette en løsning som er utført uten drenerør og kun med drenerende masser. Det er uansett en anbefaling å lede vann bort for å hindre fuktbelastning og undergraving av fundamenter.

- Ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende rester av tape på nedre del av pipe

Tilstandsrapport



Takstige opp til pipe



Rester etter tape på nedre del av pipe.

TG 1 Veggkonstruksjon

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



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjon med synlig lufting via raftekasser i overgang tak/vegg utvendig. Synlig møne drager i stue.

Hems

OSB plate på gulv, gråpapp på vegg og i himling. Hems har tilgang via lofts Luke med stige fra gang og benyttes kun som lagerrom. Største takhøyde er målt til ca. 141 cm

Tilstandsrapport



Synlig mønedrager i stue



Synlig luftespalte i raftekasse ved overgang tak/vegg



Luke med stige til kryploft

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør og malt terrassedør i tre med 3-lags glass

Tilstandsrapport



Terrassedør



Boddør og hoveddør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygd på terreng, opplagret på støpte fundamenter med impregneret terrassedekke.



Terrasse med utgang fra stue



Terrasse med utgang fra stue



Overbygd inngang

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ujevnt overflatebehandling på panel i himling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ujevn overflatebehandling på panel, bildet viser panel i himling på stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 9 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje
Plassering av laser ved kontroll av gang. Det er målt 5 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.



- Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe og vedovn i stue.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.



Dør til bad/vaskerom og soverom

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og panel i himling. Mekanisk avtrekk på vegg.
120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, hovedstoppekrane og vannfordelingskap.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

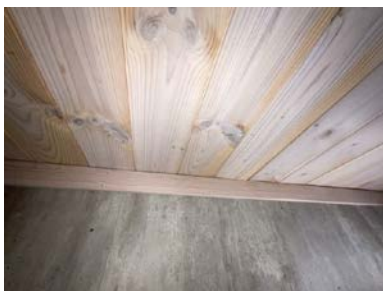
- Silikonrester i himling over overskap.
- Ujevn overflate på panel

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, tiltak må vurderes ut fra egne ønsker og behov.
- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjvegger og ingen direkte vannpåkjenning på overflater ved vindu. Vindu er da beskyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Silikon rester og ujevn overflate i himling



Vindu er plassert i våtsone utenfor dusjvegger

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 32 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er for lite fall på gulv fra sluk mot innredning slik at vann blir liggende utenfor dusjvegger ved bruk. Det er målt 8 mm over en avstand på 1,2 meter fra dusj mot vegg ved innredning.
- Det er bom i 8 fliser mellom dør og innredning
- Det er kantskade på 3 fliser
- Mangler tilstrekkelig med mykfuge ved overgang veggflis mot sokkellist våtromspanel i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.
- Det må legges tilstrekkelig med fugemasse i våtsone inne i dusj ved overgang sokkelflis og sokkellist



Oversikt gulv



Mangler tilstrekkelig med mykfuge ved overgang veggflis mot sokkellist våtromspanel i våtsone

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

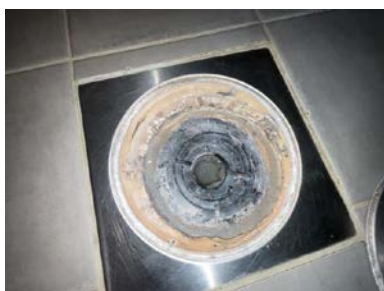
- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Smøremembran er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende servant, speil, lysarmatur med stikkontakt, 2 overskap, vegghengt toalett, innsvingbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider, hovedstoppekrane og vannfordelingsskap.



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu med ventil



Luftespalte under dør

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad/vaskerom fra tilstøtende soverom inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminatgulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling. Utgang til veranda fra spisestue/stue. 1-speils kjøkkeninnredning fra Fosline, laminert benkeplate med nedfelt platetopp og 1 1/2 vask. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og kjøll/fryseskap. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Tilstandsrapport



Bilde fra kjøkkenskap som viser at det ikke er montert vannføler i henhold til tekniske krav.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på bad/vaskerom. Hovedstoppekrane er også plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Ved nybygging krever ny byggeforskrift, etter Tek 10/17 at rør og utstyr monteres vannskadesikkert! Det er ikke montert vannstoppventil og føler under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

- Det må monteres vannstoppventil i henhold til tekniske krav.

- Info: TEK17 - Utdrag fra de gjeldene kravene - §15-5 (4)

Lekkasje skal være lett påviselig og ikke forårsake skade på installasjoner og bygningsdeler. Preaksepterte ytelser;

1. Lekkasjer fra innbyggingssystemer eller lignende skal synliggjøres. I andre rom enn våtrom skal lekkasjen føre til automatisk avstengning av vannet.
2. Der tilkoblingspunkt eller tappepunkt på byggets vanninstallasjon er uten overløp, skal det monteres automatisk lekkasjestopp. Automatisk lekkasjestopper er en fuksensor som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekrane



Vannfordelingsskap



Luke er ikke merket

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.

Produksjonsår: 2017

Plassering: Montert på vegg stativ inne på bad/vaskerom

Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling



Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap er plassert på soverom med automatsikringer og astrour for utelys. Hovedsikring på 32 AMP. Skjult anlegg.
Hovedskap er plassert utvendig med AMS strømmåler, overspenningsvern og hovedsikring

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Ved nybygging
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Installasjon er utført av Nyvold Installasjon AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja - Det ligger totalt 27 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2017-2018.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



Innvendig sikringsskap



Kursfortegnelse



Utvendig hovedskap

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannmelder fra Elotec i gang og stue/kjøkken som er tilkoblet sentral ved sikringsskap. Brannslukker fra 2019 er plassert på soverom

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

Tilstandsrapport



Sentral ved sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2018.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen. Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Deler av utvendig grunnmur var ikke kontrollerbar på grunn av terrasser.

TG 0 Terrengforhold

Naturtomt som er opparbeidet med grus rundt hytten og ved parkeringen. Det er etablert terrengfall fra grunnmur



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Bygningen har utvendig privat avløp via private stikkledninger og privat grunnboret brønn. Vann og avløp er felles for hyttefeltet.



Utvendig stoppekrane og stakepunkt for avløp nedenfor hytten

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

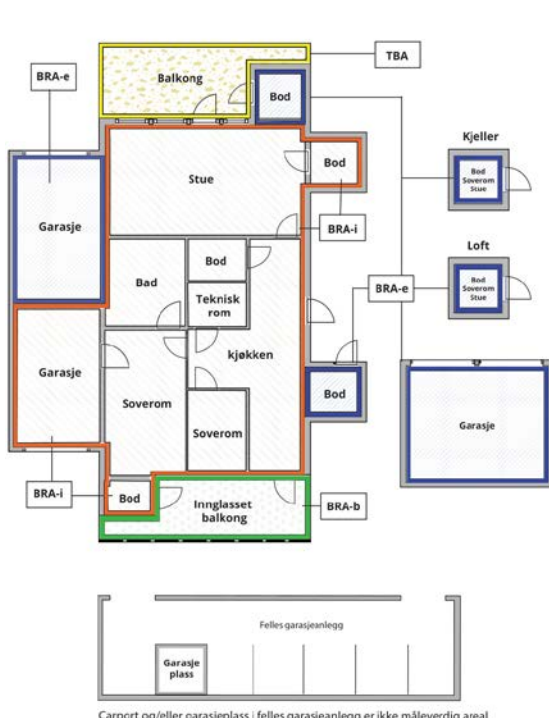
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	57	4		61	36		61
Hems						15	15
SUM	57	4			36	15	76
SUM BRA	61						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod (Ute)	
Hems	Lagerrom (Ikke måleverdig areal)		

Kommentar

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): 1. etasje: Terrasse og overbygd inngang

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 16.05.2015 hos Rennebu Kommune. Tegninger er merket med Lund Hyttebygg av typen sport 2.
 - Bad er flyttet til soverom 3 på originale byggetegninger. Det er ikke krav til å søke bruksendring på grunn av innvendige endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	4

Kommentar

Fritidsbolig

- Arealene på hems må ikke forveksles med netto gulvareal. Arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	41	58		0	415.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nerskogen hyttegrend 250

Hjemmelshaver

Lånke Jonny Stavrum, Lånke Linda

Siste hjemmelovergang

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	23.03.2018	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger	16.06.2015	Tilsendt av megler. Dato er hentet fra godkjenningsstempel hos Rennebu Kommune.	Gjennomgått	4	Nei
Grunnkart	08.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Samlet rapport for matrikkelenhet	08.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	9	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen	05.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Hoel & Sønner AS. Bilder fra prosjekt: Lund Hyttebygg. Tomt 73, Nerskogen Hyttegrend	12.11.2024	Innhentet av selger som dokumentasjon på grunnarbeid og at radonduk er montert	Gjennomgått	8	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

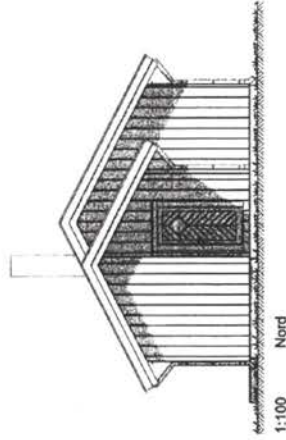
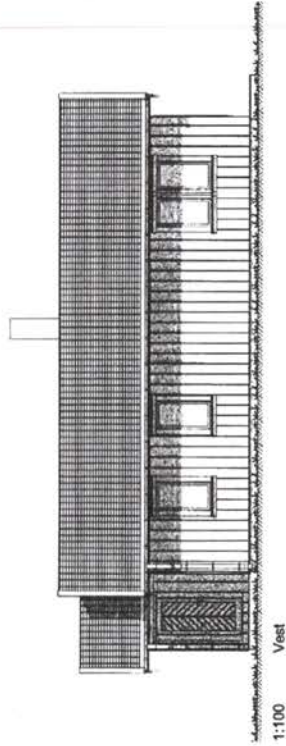
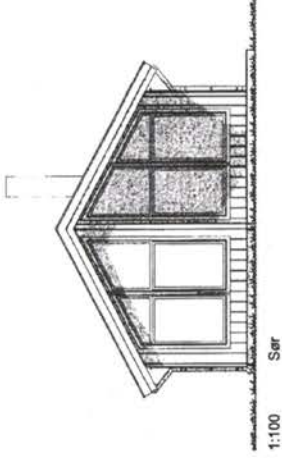
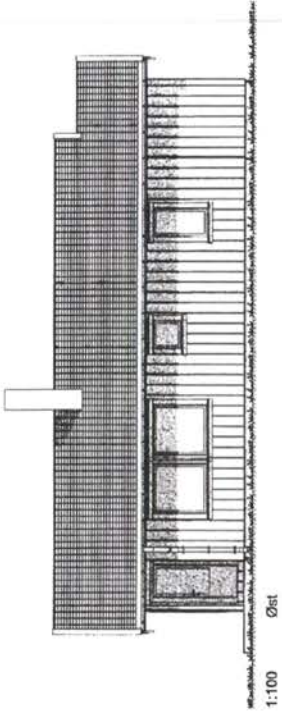
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG5544>

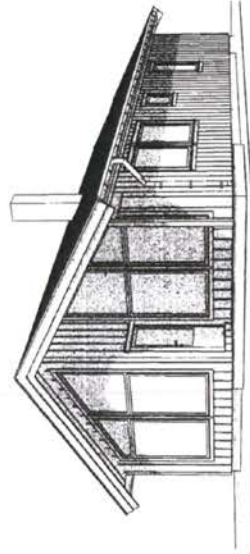
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VEDLEGG E I



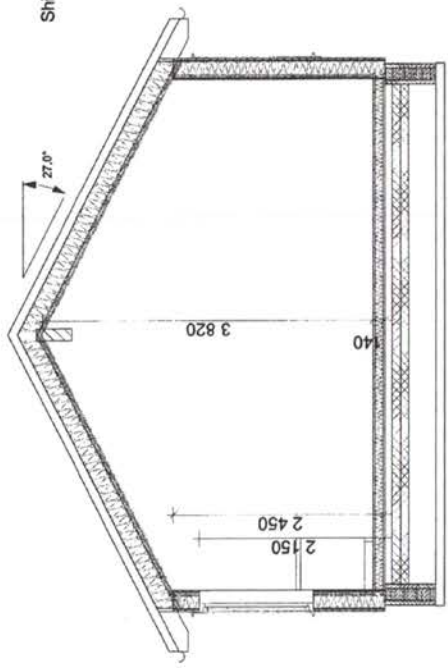
RENNEBU KOMMUNE
19/6-15
Tegning MTL sek 804/15
Sak nr. 15/4378



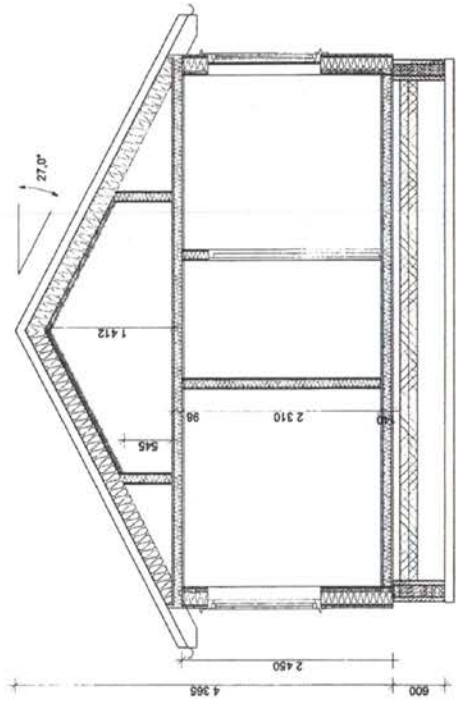
LUND <i>Bygg og utbygging</i> HYTTEBYGG	
Tiltakshaver: Sport 2	Dato: 18.12.2014
Byggeplass: Nerskogen Hyttegrend	Tegn: Tonjem Hindseth
Kommunenr:	Prosjekt:
Gnr: 41 Bnr: 58/59 Mål: 1:100	1425 A40-01
Fasader	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

Shingel på tak, konstruert for Torv



1:50 Snitt A - A



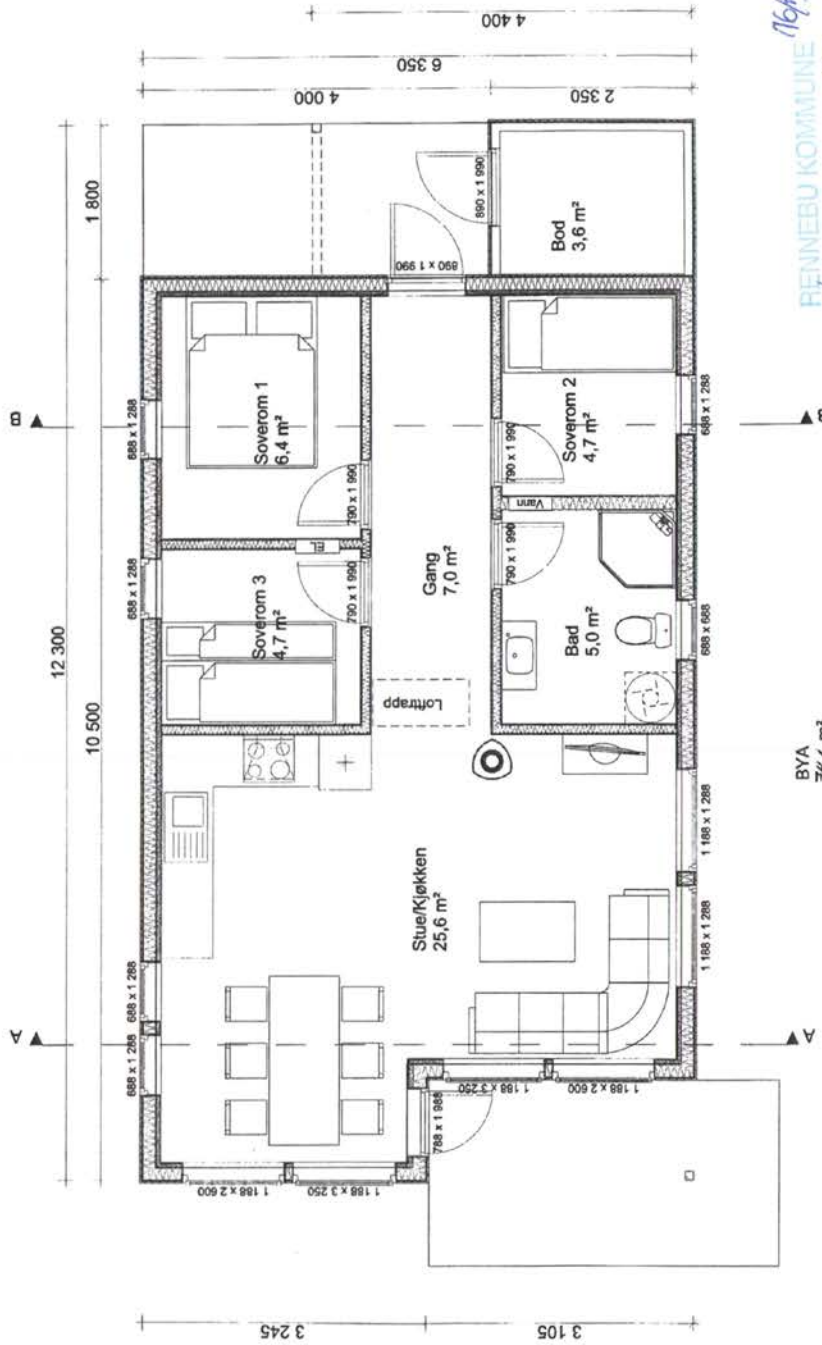
1:50 Snitt B - B

FINNEBU KOMMUNE 16/6 15
 JPTeknisk rådgiver AS
 Godkjent IATL-sak: 204/15
 Sakk nr. 15/1378

LUND <i>Bygg- og verksteds</i>	
HYTTEBYGG	
Tiltakshaver: Sport 2	Dato: 18.12.2014
Byggeplass: Nerskogen Hyttegrend	Tegn: Torbjørn Hindseth
Kommune: Gnr.: 41 Bnr.: 58/07 Mål: 1:50	Prosjekt: 1426 A30-01
Snitt	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

VEDLEGG E3



16/5/15
 RENNEBU KOMMUNE
 Teknisk rådgiver FA
 Godkjent MTL sek 204/15
 Sak nr. 15/1378

1:50 Plan 1

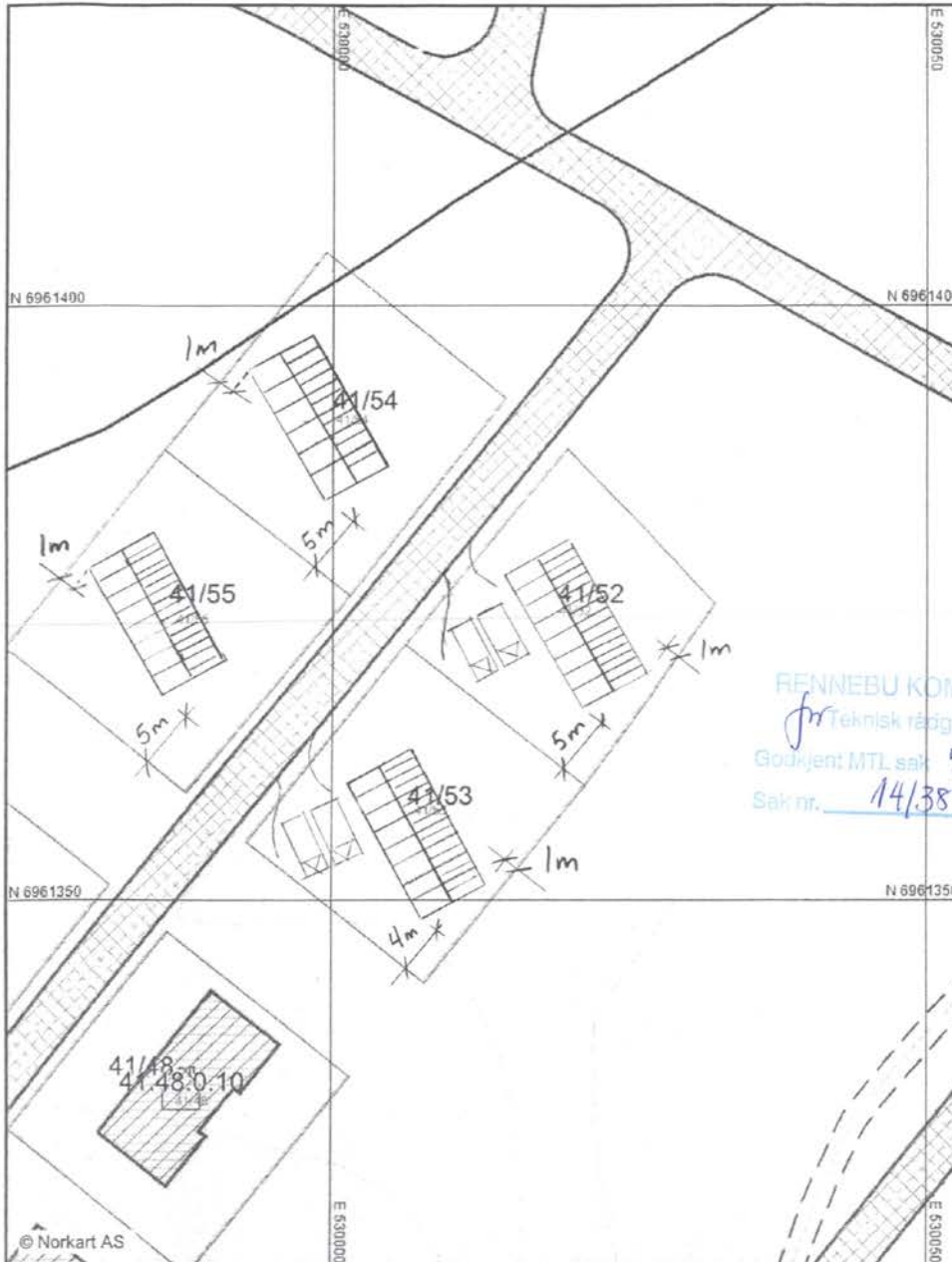
LUND <i>Byggeselskapet</i>	
HYTTEBYGG	
Tiltakshaver: Sport 2	Dato: 18.12.2014
Byggeklasse: Nerskogen Hyttegrend	Tegn: Torbjørn Hindseth
Kommunenr:	Prosjekt:
Gnr: 41 Bnr: 58/59	Mål: 1:50
Plan 1	1426_A20-02

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett

NERSKOGEN HYTTEGREND
SITUASJONSPLAN
TOMT 97-100

1:500

07.08.2014

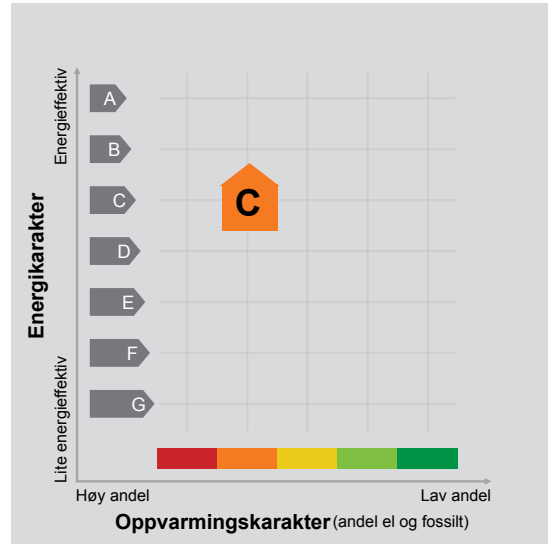


FENNEBU KOMMUNE 6/1-15
for Teknisk rådgiver KA
Godkjent MTL sak 5/15
Sak nr. 14.3873

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen via www.infoland.no. Ellers er ikke kommunen ansvarlig.

ENERGIATTEST

Adresse	Nerskogen hyttegrend 250
Postnummer	7393
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300504276
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39784
Dato	16.10.2024



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

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

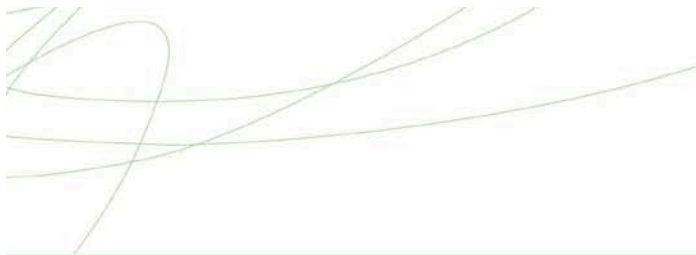
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

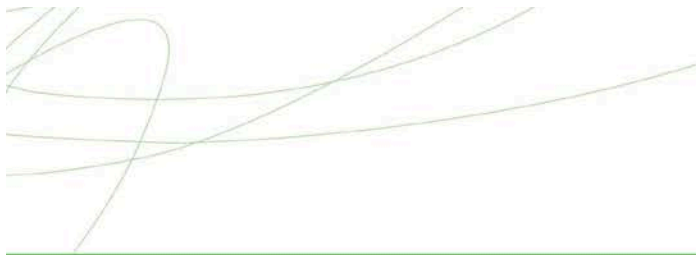
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Vask med fulle maskiner

- Fyr riktig med ved

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

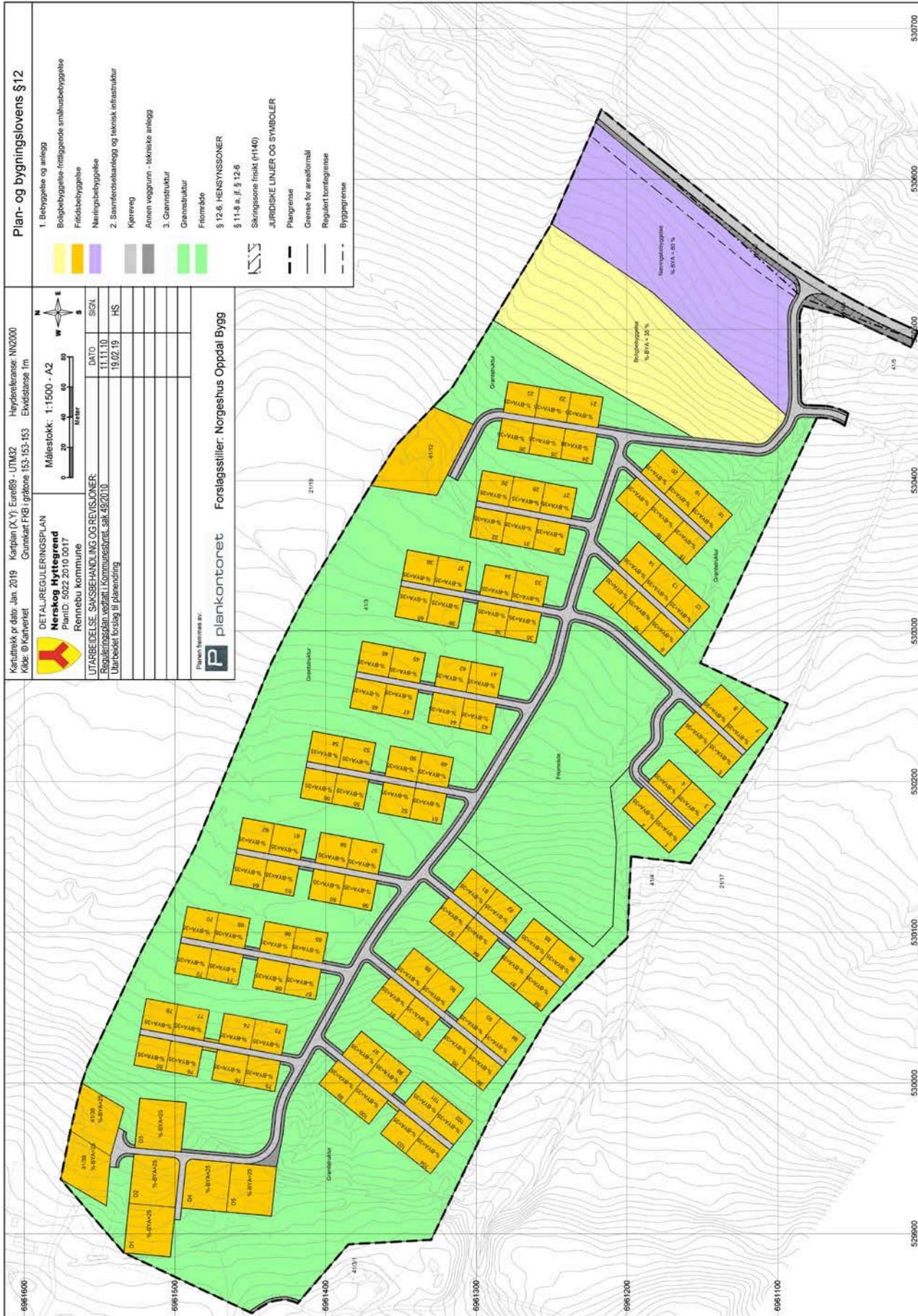
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



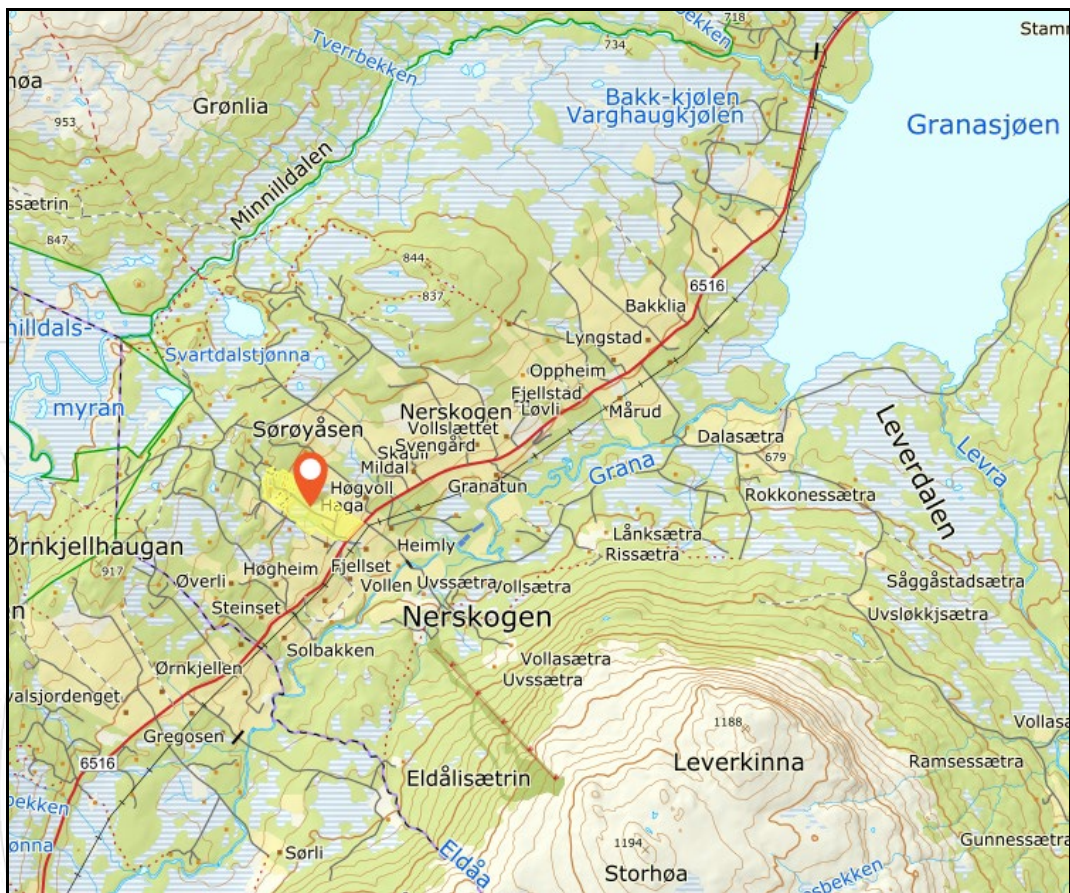


Rennebu
kommune

Detaljreguleringsplan Nerskogen hyttegrend, planendring 2019

PlanID: NO50 5022 2010 017

Privat forslag om planendring, 20.03.19



Planområdet for Nerskogen hyttegrend er markert med gult på kartet over.

Planbeskrivelse for detaljreguleringsplan

Oppdragsnavn: Planendring Nerskogen Hyttegrend

Plan Id: NO50 5022 2010 017

Oppdragsgivere: Norgeshus Oppdal Bygg

Dato	20.03.19	
Forslag planendring utarbeidet av Plankontoret	Plankart inkl. sosifil: Hilde Storli Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser: Jostein Kongsvik	Kvalitetssikring og korrektur: Ragnhild Grefstad Norunn Fossum
Kontrollert av	Norgeshus Oppdal Bygg	

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

INNHOOLD

1.	INNLEDNING	4
2.	PLANPROSESSEN	4
2.1	Oppstartsmøte med planinitiativ	4
2.2	Varsel om oppstart av planarbeidet.....	4
3.	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER.....	4
3.1	Kommuneplanen 2014	4
3.2	Gjeldende reguleringsplan	5
4.	PLANOMRÅDET	6
4.1	Beliggenhet og omfang	6
4.2	Arealbruk, bebyggelse og anlegg	6
4.3	Landskap og grunnforhold	6
5.	PLANFORSLAG – ENDRING 2019	8
5.1	Bakgrunn og begrunnelse for planforslaget.....	8
5.2	Plankart	10
5.3	Rammer for ny boligbebyggelse.....	12
5.4	Arealoppgave.....	13
6.	VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN	13
6.1	Landbruk.....	13
6.2	Reindrift.....	13
6.3	Naturmangfold	13
6.4	Kulturmiljø og kulturminner	14
6.5	Friluftsliv og folkehelse.....	14
6.6	Utbyggingsform og landskapsforhold	14
6.7	Virkninger for lokalsamfunnet.....	14
7	SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO OG SÅRBARHET	14
7.1	Metode	14
7.2	Uønskete hendelser – sannsynlighet, konsekvens og risiko	16
7.3	Vurderinger av risikoreducerende tiltak	18
8.	INNSPILL TIL oppstart av PLANARBEIDET	19

1. INNLEDNING

Oppdal Bygg ønsker å gjennomføre boligutbygging på en del av området i reguleringsplan for Nerskogen hyttegrend, vedtatt i 2010. Arealet omfatter ca 12 dekar like på oversiden av Nerskogen Landhandel. Planendringen innebærer at formålet for det aktuelle arealet endres fra *Nærings- til Boligbebyggelse*. Norgeshus Oppdal Bygg har engasjert Plankontoret til å utarbeide et forslag for denne planendringen.

Dette dokumentet, *Planbeskrivelsen*, beskriver planens mål, hovedinnhold og mulige virkninger av planendringen. Planbeskrivelsen bygger på reguleringsplanen vedtatt i 2010, oppdatert med de utbyggingene som har skjedd i planområdet fram til 2019.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Oppstartsmøte med planinitiativ

Iht. Forskrift om behandling av privat regulering § 1, ble premissene for planarbeidet presentert i et *Planinitiativ*, oversendt kommunen sammen med en anmodning om oppstartsmøte. Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt den 19.12.18 mellom Kommunen, og Plankontoret. Kommunens rammer og råd for planarbeidet framgår av kommunens referat fra oppstartsmøte.

2.2 Varsel om oppstart av planarbeidet

Varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt 02.01.19 til berørte grunneiere/naboer, myndigheter og andre berørte interesser. Oppstartsvarsel ble samtidig kunngjort på kommunens hjemmeside og i Opdalingen. Referatet fra oppstartsmøte ble lagt ut på kommunens hjemmeside ifb. varsel om oppstart av planarbeidet.

I oppstartsvarslet var Norgeshus Oppdal Bygg sitt utgangspunkt for planendringen skissert; En mulighetsstudie for utbygging med inntil 5 firemannsboliger på en situasjonsplan med tegninger og terrengsnitt. Frist for innspill ble satt til 27.01.19. Innspillene er oppsummert og vurdert i kap. 8, side 20.

3. FORHOLDET TIL ANDRE PLANER

3.1 Kommuneplanen 2014

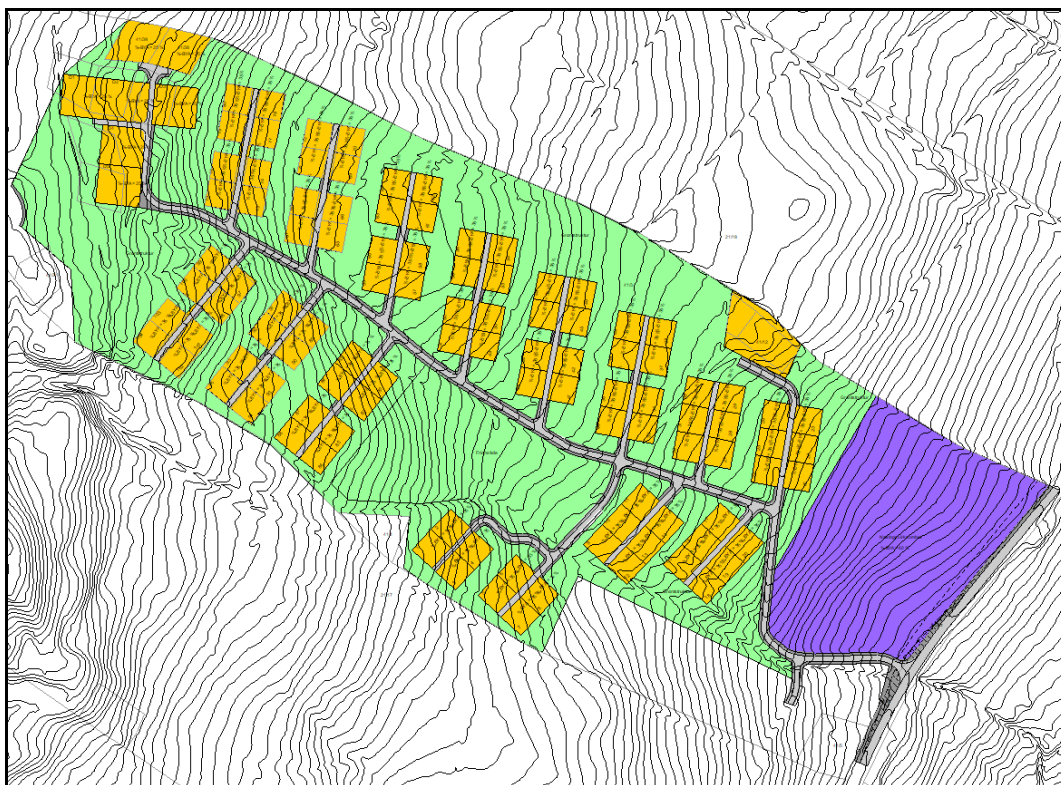
Samfunnsdelen

I kommuneplanens samfunnsdel, side 5, er en av *Stategiene for Boattraktivitet*:
«Tilrettelegge for boligbygging i grendene i tilknytting til eksisterende bebyggelse (...).»

Arealdelen

I kommuneplanens arealdel er det meste av planområdet for Nerskogen Hyttegrend avsatt til fritidsbebyggelse. Den sørøstlige delen, nærmest Nerskogveien, er avsatt til *Næringsformål* (Det er innenfor dette området forslagsstiller ønsker å regulere til boligformål).

3.2 Gjeldende reguleringsplan



Plankartet for gjeldende reguleringsplan, vedtatt i 2010, som legger til rette for fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet.

Næringsvirksomhet

I gjeldende plan er et område på 24,4 daa regulert til næringsvirksomhet. Det er tillatt å etablere forretning, kontor, bensinstasjon, bevertning, overnatting og hotell innenfor området. Tanken er å kunne utvikle et servicesenter som kan gi tilbud til både bygdefolk, hytteinnbyggere og tilreisende på Nerskogen. Den nedre halvparten av næringsarealet, nærmest Nerskogveien, og som inkluderer Nerskogen Landhandel, videreføres til næringsvirksomhet.

Forslaget til planendring i 2019 innebærer at den nordvestre delen av næringsarealet, som ligger nærmest den regulerte fritidsbebyggelsen, foreslås endret til boligformål .

Fritidsbebyggelse

I planen er det avsatt 112 tomter til *Fritidsbebyggelse*. Med unntak av gbnr.41/12 sørøst i planområdet, er de øvrige fritidstomtene organisert i grupper langs stikkveger og med grøntkorridorer mellom gruppene. Hver av de 104 tomtene som ble regulert i 2010 er på 440 m² med en utnyttelsesgrad på 35 %-BYA. De øvrige 8 tomtene, fra før reguleringen i 2010, er drøyt 1 dekar hver og med en utnyttelsesgrad på 25 %-BYA..

Det forutsetts 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Bebyggelsen kan utformes med max gesimshøyde 5 m fra planert terreng. Det betyr at fritidsbebyggelsen kan bygges f.eks med sokkel og en etasje over, eller 2 etasjer på relativt flat mark.

Kjøreveier og annen veggrunn

Den delen av Nerskogvegen som grenser til gbnr.41/82 er inkludert i planområdet. Samlevegene og stikkveiene inn til tomtene/byggeområdene er regulert med 4 meters bredde. Sideareal til grøfter, skjæringer og fyllinger mm. er regulert til annen veggrunn med 2 m på hver side.

Grønnstruktur

Det meste av arealene rundt utbyggingsformålene er avsatt til *Grønnstruktur*. Her kan det legges til rette for gode ski inn/ski ut-traseer, stier og løyper for å komme ut i marka. Områdene vil også kunne være fine for naturlek, aking og skileik.

Grønnstruktur - Friområde

Det er regulert inn et *Friområdet*, som er et felles areal for uteaktivitet og møteplass for hytteeierne i området. *Friområde* vil gi mulighet for å opparbeide lekeplass.

4. PLANOMRÅDET

4.1 Beliggenhet og omfang

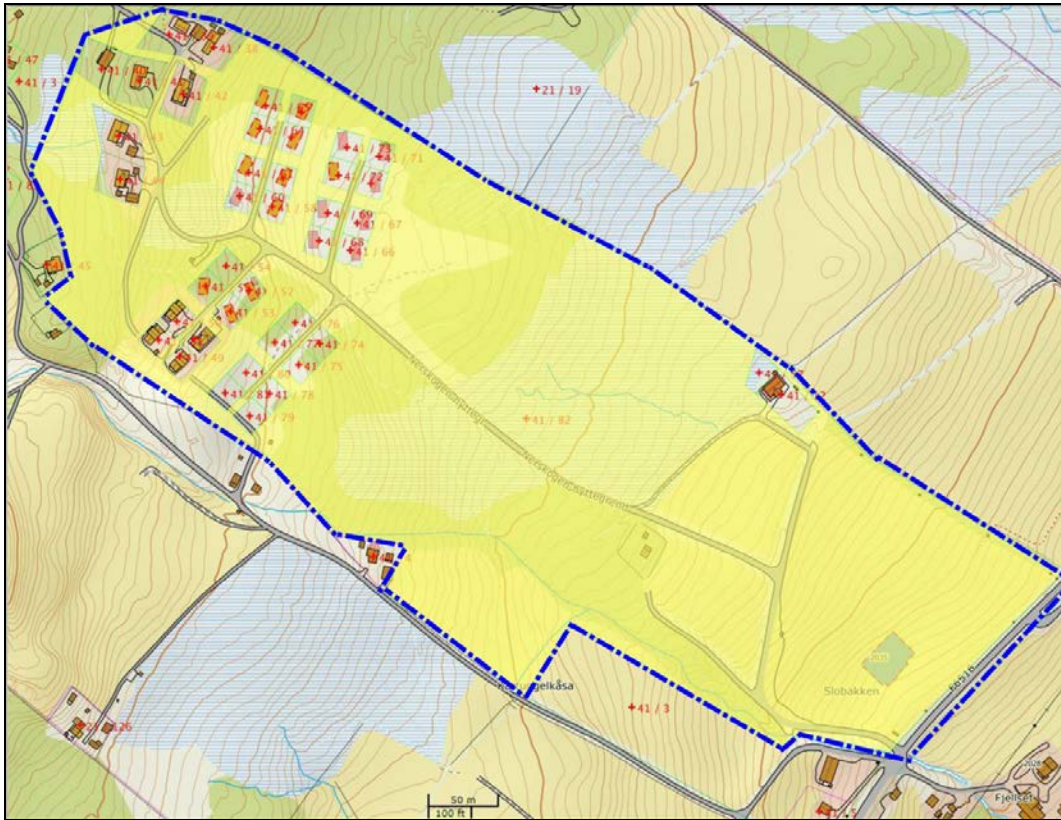
Nerskogen Hyttegrend ligger rett på oversiden av Nerskogveien (Fv6516), ca. 1,3 km nordøst for kommunegrensen mot Oppdal. Planområdet dekker ca. 198 dekar mellom 735 moh. og 820 moh. Området strekker seg i en sone fra Nerskogveien og opp mot Sørøyåsen.

4.2 Arealbruk, bebyggelse og anlegg

Pr. november 2018 var det 23 bebygde fritidseiendommer innenfor planområdet, og det er igangsatt utbygging på ytterligere 4 tomter. Med unntak av fritidseiendom gbnr.41/12, ved plangrensen i nordøst, ligger tomtene som er bebygde og igangsatt utbygd, i den nordvestre/øverste delen av planområdet. Det er utbygd egen vannforsyning og avløpsrenseanlegg for planområdet. Det er grunnvannsuttak i den nordligste delen av området. Avløpsrenseanlegget ligger sør for planområdet, på den andre siden av Nerskogveien. I den nedre delen av planområdet ligger Nerskogen Landhandel.

4.3 Landskap og grunnforhold

Terrenget heller forholdsvis jevnt ned mot sørøst, ca. 10 % (5 grader) i snitt, noe brattere i den øverste delen i nordvest. Løsmassene i området av tykk morene. Det er en bekk som renner gjennom den sørlige delen av planområdet med utløp til Grøna på sørøstsiden av Nerskogveien. Deler av området ble bakkeplannert ved oppdyrkinga av området.



Planområdet avgrenset med blåstiplet strek på kartgrunnlag fra 2019. Planområdet omfatter gbnr.41/82, markert med gult, samt fradelte hyttetomter fra denne eiendommen. Pr januar 2019 er det fradelt 40 fritidseiendommer, hvorav 23 tomter er bebygd. I tillegg er utbygging av ytterligere 4 tomter igangsatt.

5. PLANFORSLAG – ENDRING 2019

Plankartet og Reguleringsbestemmelsene er fremstilt på egne dokumenter. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken. Reguleringsbestemmelsene er oppdatert og supplert med egen bestemmelser for området til boligbebyggelse, nærmere redegjort for i Kap. 5.3.

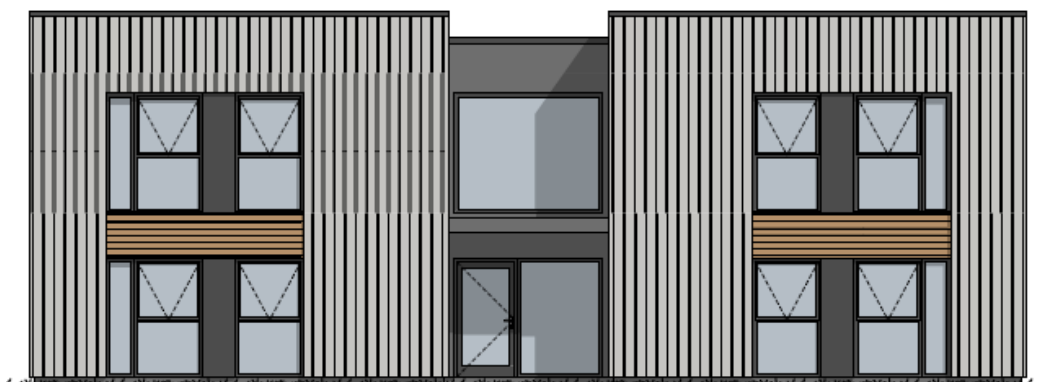
5.1 Bakgrunn og begrunnelse for planforslaget

Folkemøte og mulighetsstudie

Norgeshus Oppdal Bygg og Lund Hyttebygg arrangerte et folkemøte på Nerskogen den 7. september 2018 for å lodde stemningen for ny boligbebyggelse på Nerskogen. Innspillene som kom i møte er utgangspunktet for valget av tomten på oversiden av Nerskogen Landhandel, og med firemannsboligen *Kvartett* som en aktuell boligtype.

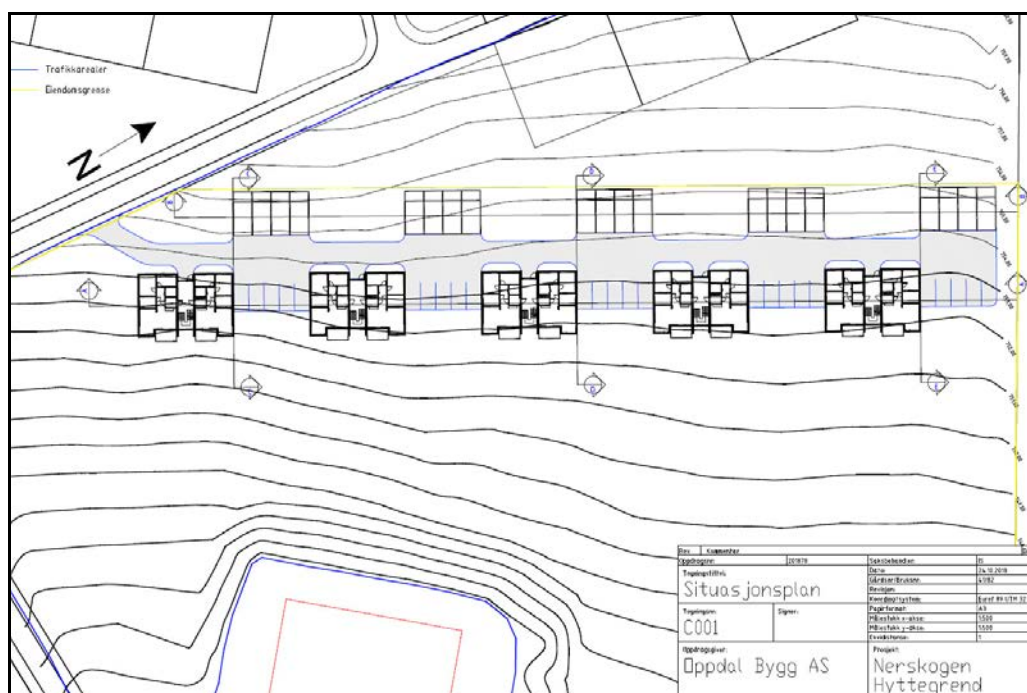


Fasadetegninger av firemannsbolig Kvartett. Over av front med balkong/terrasser, og under av inngangsparti. Høyde over terreng er 6,45 m.

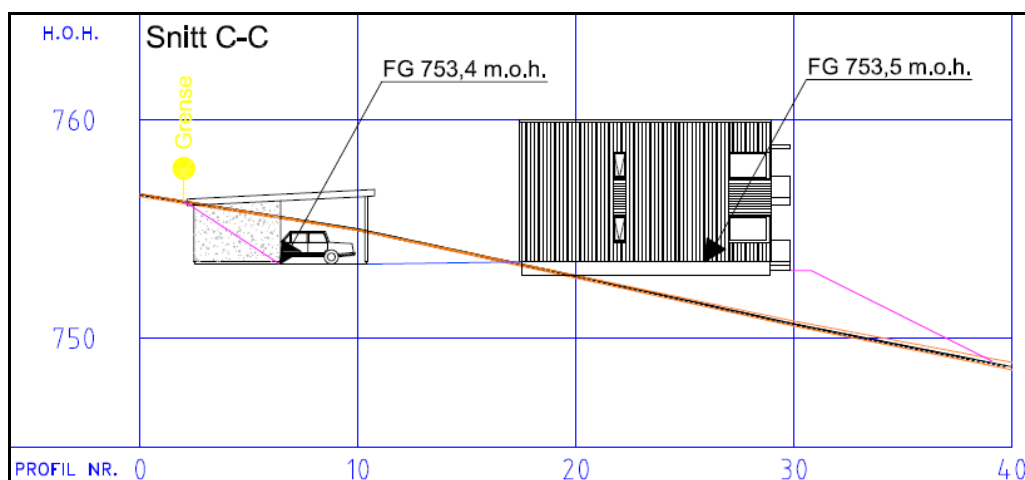


Valget av tomt og boligtype er gjort på bakgrunn av ulike behov som kom fram i innspillene på folkemøte. I et generasjonsskifte i landbruket er dette et aktuelt alternativ til kårbolig, for de som ikke ønsker å bo på gården/gårdstunet. En annen målgruppe er folk som har hytte på Nerskogen, men som har ønske om å bosette seg her. En tredje gruppe er de som ser dette som et rimeligere og enklere alternativ enn å bygge en frittliggende bolig.

Etter valgt tomt og aktuell boligtype fikk Norges Hus Oppdal Bygg utarbeidet en mulighetsstudie for en slik utbygging. Mulighetsstudien, utarbeidet av Maskinkompaniet på Oppdal, viser terrengsnitt og en situasjonsplan (vist under) med 5 firemannsboliger på en rekke innenfor en høydeforskjell på ca. 1 meter, og med 5 garasjebygg i sokkel i bakkant. Mulighetsstudien er utgangspunktet for en aktuell utbygging, og for rammene i reguleringsbestemmelsene. Planforslaget utelukker imidlertid ikke andre bygnings-/boligtyper som passer innenfor rammene i plan.



Situasjonsplan fra mulighetsstudien med 5 firemannsboliger og 5 garasjer i bakkant. Kartet er vist med 1 m høydekoter. Nerskogen Landhandel er markert med rød strek nede i bilde.



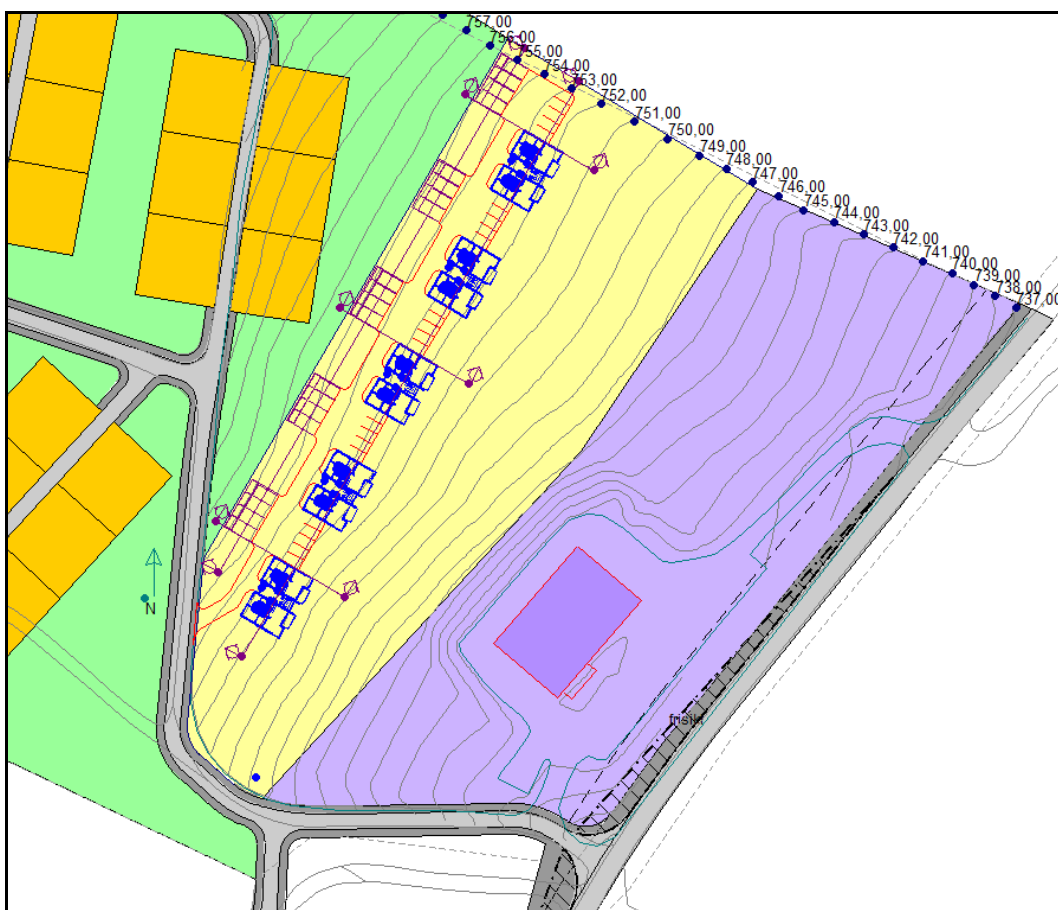
Terrengsnitt langs høyre kant av boligen lengst til venstre på situasjonsplanen over. Dette gir en fyllingshøyde på ca. 2,2 m i forkant av denne boligen. Dette er den boligen som plassert i terrenget med mest helling og som vil kreve størst fyllingshøyde. Fyllingshøyden i forkant av boligen lengst til høyre på situasjonsplanen er i underkant av 1 meter.

5.2 Plankart

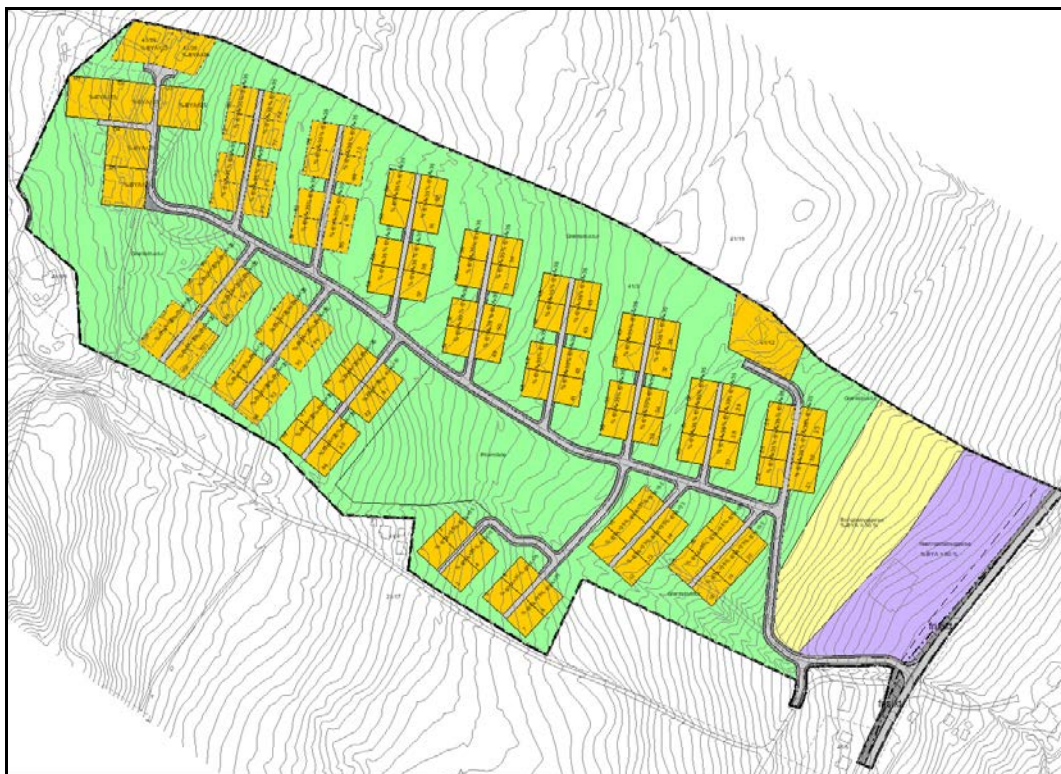
Plankartet er videreført slik planen ble vedtatt i 2010 med unntak av ca. 12 dekar som foreslås endret fra nærings- til boligbebyggelse. Plankartet er fremstilt på en PDF i A2 format, målestokk 1:1500.

Utsnittet under viser forslaget til endring av plankartet der ca halve område til *Næringsbebyggelse* er foreslått endret til boligbebyggelse. I tillegg er en situasjonsplan fra mulighetsstudien utarbeidet av Oppdal Maskinkompani den 24.10.18 langt inn.

Terrenget der planendringen er foreslått er vist med nye høydedata - koter, oppmålt av Oppdal Maskinkompani i 2018 ifb. mulighetsstudie n for planarbeidet.



Utsnitt med forslag til endring av plankartet, med mulighetsstudie skissert med 5 firemannsboliger og garasjeanlegg. Ca halvparten av området (12 dekar) til næringsbebyggelse er endret til boligbebyggelse (gult). Gjenstående området til næringsbebyggelse (lilla) omfatter Nerskogen Landhandel (mørk lilla farge). Høydekoter vist i karutsnittet er oppmålt av Oppdal Maskinkompani ifb. mulighetsstudien i 2018.



Plankartet med forslag til endringen av ca 12 dekar fra næringsbebyggelse til boligbebyggelse.

Tegnforklaring plankart

	Plangrense
	LINJESYMBOLER Juridiske linjer
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Grense for arealformål
	SIKRINGSONE
	Frisikt
	nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Næringsbebyggelse
	nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR
	Grønnstruktur
	Friområde

5.3 Rammer for ny boligbebyggelse

Landskapsforhold

Det skrånende landskapet med Nerskogen Landhandel i front og de nærmeste hyttetomtene i bakkant vurderes som viktige faktorer som må hensyntas i reguleringsbestemmelsene. Nerskogen Landhandel, et bygg på 33 x 21 m og en mønehøyde på 8,4 m, preger landskapet. Samtidig vil Nerskogen Landhandel bidra til å dempe inntrykkene av de foreslåtte boligene. For å tilpasse de nye boligene til dette bygget, med mørk brunbeist trepanel, er det foreslått en bestemmelse om at bygningsfasadene i boligområdet skal kles i tre med mørke jordfarger.

Mulighetsstudien viser garasjene i sokkel og fylling under boligene. Dette slik at boliger og garasjer kommer på samme høyde i bakkeplan, med veien mellom. Plassering av bebyggelsen lengst opp mot nordøst på tomta gir god utsikt, lang solgang og god plass til uteoppholdsareal nedenfor boligene. Boligene kommer ca. 50 m bak, og 10-11 høydemeter ovenfor Nerskogen Landhandel. Den nærmeste planlagte fritidsboligen vil komme ca. 25 m bak, og 4-5 høydemeter på oversiden av den midterste boligen i mulighetsstudien.

For at boligene, tilhørende garasjer og mellomliggende vei skal komme i samme plan/høydenivå i det skrånende terrenget, er det behov for å kunne tillate en del fylling i front av boligene. Behovet for fylling vil være størst i sørvest, nærmest avkjørselen der terrenget er brattest. Det er forslått en bestemmelse om makshøyde 2 m på fylling og at fylling ikke skal være brattere enn 30 grader. Kombinasjon med bruk av sokkel og fylling vil bidra til å balansere uttak av masser.

Utnyttelsesgrad - krav til bebyggelsen

Det foreslås en gesimshøyde på maks 7 m over planert terreng for boliger med flatt tak. Dette er 0,55 m over gesimshøyden for boligtypen *Kvartett* som den mest aktuelle boligtypen. For boligtyper med skråtak foreslås maks mønehøyde på 8 m og med maks takvinkel på 30 grader. Garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset når det gjelder form, materialbruk og farge. Det er foreslått en maks gesimshøyde for garasjer og uthus på 3 m over planert terreng i gjennomsnitt rundt bygning.

Utnyttelsesgraden for boligområdet er foreslått til maks 35 % BYA. Den nedre delen av boligområdet mot Nerskogen Landhandel vil kunne fungere som et friområde hvor det kan opparbeidet uteoppholdsareal med lekeplass. Samtidig kan andre deler av området beplantes hvor vegetasjon som kan danne et skille mellom næringsområdet og boligene. Dette vil være positivt både for lokalklimaet og for hvordan bebyggelsen framstår i landskapet.

Vannforsyning og avløpsrensing

Det er godkjent 2 vannforsyningsanlegg for Nerskogen hyttegrennd hvorav et er bygd. Det er igangsatt et arbeidet med utvidelse av det eksisterende vannforsyningsanlegget. Utvidelsen innebærer at vannresservoaret utvides fra 10- til 30 m³ og med økt tilførsel via en eller to nye borrebrønner. Anlegget skal etter plan være ferdigstilt innen påske 2019, dvs. medio april.

Avløpsrensianlegg for planområdet er etablert rett nedenfor Nerskogveien her. Dette anlegget skal også betjene de foreslåtte boligene. Det lagt inn en felles bestemmelse om plikt til påkobling av ny bebyggelsen til vannforsyningsanlegget og avløpsrensianlegget for planområdet.

5.4 Arealoppgave

Planområdet omfatter ca. 198 dekar. Tabellen under viser arealformål med omfang:

Kode	Reguleringsformål	Eierform	Areal, m ²
1111	Boligbebyggelse - Frittliggende	3: Annen eierform	12 044
1120	Fritidsbebyggelse	3: Annen eierform	54 559
1300	Næringsbebyggelse	3: Annen eierform	12 331
2011	Kjøreveg (fv6516)	1: Offentlig	1 546
2011	Kjøreveg (privat)	3: Annen eierform	10 782
2018	Annen veggrunn – teknisk anlegg (fv6516)	1: Offentlig	935
2018	Annen veggrunn – teknisk anlegg (privat veg)	3: Annen eierform	5 469
3001	Grønnstruktur	3: Annen eierform	85 404
3040	Frrområdet	3: Annen eierform	14 608
	Totalt areal planområde		197 678

6. VIRKNINGER FOR MILJØ OG SAMFUNN

Vurderingene omfatter virkninger av den foreslåtte endringen av 12 dekar fra nærings- til boligbebyggelse.

6.1 Landbruk

Arealet er tidligere fulldyrka jord som ikke lenger er i drift etter at arealet ble omdisponert til utbyggingsformål i gjeldende reguleringsplan. Den konsentrerte boligutbygging som foreslås her vil kunne kanalisere behovet for boliger.

6.2 Reindrift

Avtaleområdet mellom reindriften – Trollheimen Sijte og grunneierne i området ligger ca 900 m sørøst for planområdet. I uttalelsen til oppstart av planarbeidet hadde Fylkesmannen ingen merknader mht. reindrift. Det er ikke mottatt noen uttalelse fra Trollheimen Sijte.

6.3 Naturmangfold

Virkninger for naturmangfold skal vurderes etter Naturmangfoldlovens (NML) bestemmelser for bærekraftig bruk, §§ 8-12.

De økte/endrede belastningene som planendringen kan medføre for naturmangfoldet/økosystemet dreier seg i første rekke om: 1. Fysiske inngrep og endringer i landskap; 2. Påvirkninger på løsmasser og grunnforhold; 3. Påvirkninger på arts- og naturmangfoldet.

- Kunnskapsgrunnlaget (NML § 8)

I miljødirektoratets Naturbase og i Artsdatabanken er det ikke registrert viktige eller utvalgte naturtyper, trua eller sårbare arter iht. rødlista.

Planområdet består av fulldyrka jord som ble omdisponert til *Næringsbebyggelse* i gjeldende reguleringsplan. Området fremstår ennå som en gresseng med få arter. Kommunen har ikke krevd kartlegging av naturmangfoldet ifb. planendringen.

- Føre-var-prinsippet (NML § 9)

Planendringen fra et utbyggingsformål til et annet vurderes ikke å ha noen vesentlig betydning for naturmangfoldet.

- Økosystemtilnærming og samlet belastning (NML § 10)
Planendringen vurderes å ikke medføre noen endring i den samlede belastning på økosystemet i området.
- Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (NML § 11)
Uaktuelt, Jf. forrige punkt.
- Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (NML § 12)
Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om at vannforsyning og avløp skal påkobles eksisterende vannforsyningsanlegg og avløpsrensaneanlegg for planområdet.

6.4 Kulturmiljø og kulturminner

Fylkeskommunen har vurdert at det er liten risiko for at planen vil komme i konflikt automatisk fredete kulturminner men minner om den generelle aktsomhetsplikten i Kulturminnelovens § 8.

6.5 Friluftsliv og folkehelse

Den nære beliggenheten til store naturområder er en av attraksjonene som gir et godt utgangspunkt for turer året rundt. Adkomst til Sørøyåsen og videre inn i Trollheimen kan skje via veien som går opp gjennom planområdet. I nærområdene rundt planområdet er det god plass og muligheter for lek og andre uteaktiviteter.

6.6 Utbyggingsform og landskapsforhold

Dette er beskrevet under Kap. 5.3.

6.7 Virkninger for lokalsamfunnet

Boligbebyggelsen på Nerskogen er preget av bruksstrukturen i landbruket med spredt bebyggelse. Det foreslåtte boligområdet med flermannsboliger samlet med felles infrastruktur, vil gi et nytt alternativ som har flere fordeler mht. drift og deling av kostnader. Samtidig som det kan skape et nytt bomiljøet i grenda.

7 SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO OG SÅRBARHET

7.1 Metode

ROS-analyse er gjennomført i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen". Veilederen sier at: På detaljplannivå skal reell fare være identifisert, beskrevet og vurdert i forhold til fastsatte sikkerhetskrav. ROS- analysen skal dekke areal som planen omfatter med fokus på utbyggingsområder og landbruks-, natur og friluftsområder (LNF-områder).

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB1 (Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnssikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001).

Analysen er basert på informasjon som har kommet frem i planbeskrivelse, samt i kartbaser fra NVE, NGU, DSB og MD (Miljødirektoratet - miljøstatus.no). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket. Mulige

uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert.

Sannsynlighet for uønsket hendelse er vurdert ut fra:

Begrep	Beskrivelse
Lite sannsynlig	Mindre enn en gang i løpet av 50 år
Mindre sannsynlig	Mellom en gang i løpet av 10 år og en gang i løpet av 50 år
Sannsynlig	Mellom en gang i løpet av ett år og en gang i løpet av 10 år
Meget sannsynlig	Mer enn en gang i løpet av ett år

Konsekvenser av uønsket hendelse er vurdert ut fra:

Begrep	Liv/helse	Miljø	Samfunnsviktige funksjoner
Ufarlig	Ingen personskader	Ingen miljøskader	Systembrudd er uvesentlig
En viss fare	Få/små personskader	Mindre skader, lokale skader	System settes midlertidig ut av drift
Kritisk	Alvorlige personskader	Omfattende skader, -regionale konsekvenser med restitusjonstid <1 år	System settes ut av drift i flere døgn
Farlig	Alvorlige personskader/en død	Omfattende skader, -regionale konsekvenser med restitusjonstid >1 år	System settes ut av drift over lengre tid,
Katastrofalt	En eller flere døde	Svært alvorlige og langvarige skader, uopprettelig miljøskade	System settes varig ut av drift

Risikograden er delt inn i tre nivå:

	Uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å oppnå redusert risiko.
	Det bør vurderes tiltak for redusert risiko.
	Akseptabel risiko

Konsekvens \ Sannsynlighet	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
1. Meget sannsynlig					
2. Sannsynlig					
3. Mindre sannsynlig / få tilfeller					
4. Lite sannsynlig /ingen tilfeller					

7.2 Uønskete hendelser – sannsynlighet, konsekvens og risiko

Hendelser/situasjoner i tabellen under er behandlet i tråd med metodikken som beskrevet under punkt 7.1. I punkt 7.3 er det gjort vurderinger av behovene for risikoreducerende tiltak mot hendelser/situasjoner som ansees sannsynlige at kan inntreffe innenfor planområde.

Hendelse/situasjon		Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer
Natur- og miljøforhold						
Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:						
1	Snø- eller steinskred	Nei				
2	Flodbølger	Nei				
3	Masseras/-skred	Nei				
4	Flom/flomskred	Nei				
5	Radongass	Ja	3	3		Vurdering under pkt. 7.3
6	Skog-/lyngbrann	Nei				
<i>Vær, vindeksponering. Er område spesielt:</i>						
7	Vindutsatt	Nei				Moderat utsatt for vind. Det er forventet liten endring i styrke og hyppighet av sterk vind, usikkerheten i fremskrivingene er stor. (www.klimatilpassning.no)
8	Nedbørsutsatt	Nei				Årsnormal 1001–1500 mm
<i>Hvilken grad vil området bli berørt av klimaendringer</i>						
9	Økt nedør		2	2		Vurdering under pkt.7.3
10	Havnivåstigning	Nei				
11	Stormflo	Nei				
Natur- og kulturområder						
12	Sårbar flora	Nei				
13	Sårbar fauna/fisk	Nei				
14	Verneområder	Nei				
15	Vassdragsområder	Nei				
16	Fornminner	Nei				
17	Kulturminne/-miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:						
18	Vei, bru, knutepunkt	Nei				
19	Havn, kaianlegg	Nei				
20	Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
21	Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
22	Kraftforsyning	Nei				
23	Vannforsyning	Nei				
24	Forsvarsområde	Nei				
25	Område for idrett/lek/rekreasjon	Nei				
26	Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>						
27	Akutt forurensning	Nei				
28	Permanent forurensning	Nei				
29	Støv og støy; industri	Nei				

Hendelse/situasjon		Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer
30	Støv og støy; trafikk	Nei				
31	Støy; andre kilder	Nei				
32	Forurenset grunn	Nei				
33	Forurensning i sjø	Nei				
34	Høyspentlinje (el. stråling)	Nei				
35	Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
36	Avfallsbehandling	Nei				
37	Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>						
38	Fare for akutt forurensning	Nei				
39	Støy og støv fra trafikk	Nei				
40	Støy - støv fra andre kilder	Nei				
41	Forurensning i sjø	Nei				
42	Risikofylt industri mm, kjemikalier/eksplosiver ol	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>						
43	Ulykke med farlig gods	Nei				
44	Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplos. ol)	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>						
45	Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				Avkjørsel til planområdet vurdert av Vegvesenet lfb. etablering av Nerskogen Landhandel i 2015.
46	Ulykke m gående/syklende	Nei				
47	Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
48	Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Ulykkes beredskap. Har området:</i>						
49	Tilstrekkelig slokkevanns- forsyning (mengde og trykk)	Ja				Slokkevann fra Vannforsyning med 30 m ³ vannresservoar.
50	God adkomst for utrykningskjøretøy?	Ja				Planlagt vei fram til all ny bebyggelse
<i>Sabotasje og terrorhandlinger</i>						
51	- er tiltaket i seg selv et sabotasje- /terrormål?	Nei				
52	- potensielle sabotasje- /terrormål i nærheten?	Nei				
<i>Andre forhold:</i>						
53	Regulerte vannmagasiner, med fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
54	Naturlige terreng- formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
55	Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
56	Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Risikomatrise - samlede risikovurderinger:

Risiko er en funksjon av vurdert sannsynlighet og konsekvens. Aktuelle hendelser/situasjoner er plassert inn i risikomatriksen under iht. punkt/nr. i tabellen over.

Under kapittel 7.3 på neste side er det gjort vurderinger av risikoreducerende tiltak.

Konsekvens \ Sannsynlighet	1. Ufarlig	2. En viss fare	3. Kritisk	4. Farlig	5. Katastrofalt
1. Meget sannsynlig					
2. Sannsynlig		9			
3. Mindre sannsynlig / få tilfeller			5		
4. Lite sannsynlig / ingen tilfeller					

7.3 Vurderinger av risikoreducerende tiltak

Radonqass – punkt 5

I NVE's aktsomhetskart for radon (ngu.no) er hele planområdet markert med moderat til lavaktsomhetsgrad (laveste grad). Aktsomhetskart for radon er utviklet ved at kunnskap om andel høye radon-konsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold.

Aktsomhetskartet kan ikke benyttes til å forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger og er ikke ment til bruk på tomtenivå.

Eventuelle radonforebyggende tiltak må vurderes og ev. løses ifb. prosjektering og utførelse av tiltak jf. "Byggteknisk forskrift § 13-5. Radon".

Økt nedbør – punkt 9

I følge klimafremskrivninger (klimatilpasning.no) utarbeidet for Miljødirektoratet forventes en økning i årsnedbøren for Sør-Trøndelag med 20 % fram til år 2100. Videre forventes økning i antall hendelser med kraftig nedbør og med økt intensitet. Dette medfører større fare for regnflokk og overvannsproblematikk.

For å forebygge skader som følge av økt nedbør foreslås en reguleringsbestemmelse med krav om løsninger for en sikker håndtering av overvann, ev. med infiltrasjon og/eller fordrøyning. Løsninger for håndtering av overvann må baseres på et klimapåslag basert på de siste klimafremskrivninger.

8. INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEIDET

Brev med varsel om oppstart av planarbeidet ble sendt den 02.01.19 til berørte grunneiere, myndigheter og andre berørte interesser. Samme uke ble oppstart av planarbeidet kunngjort i Opdalingen og på kommunens hjemmeside. Frist for innspill ble satt til den 27. januar.

I tabellen under er innkomne innspill etter oppstartsvarslet oppsummert vurdert av Plankontoret.

Sammendrag av innspill	Plankontorets kommentarer
<p>Trøndelag Fylkeskommune (TFK), 08.01.19 Fylkesveg 6516 (Nerskogveien) har funksjonsklasse D i Vegstrategi Trøndelag (der B er regionale hovedveger med tilnærmet riksvegfunksjon). Vegstrategien legges bl.a til grunn for prioritering ved utbygging og ved drift og vedlikehold. Nerskogveien har en lav ÅDT på 350, fartsgrensen er 60 km/t.</p> <p>Når det gjelder boligbygging er fylkeskommunens oppfatning at en i stede bør satse på konsentrert bosetting i tilknytning til eksisterende bomiljø og service-tilbud, særlig med tanke på nærhet til barnehage og skole. Planlegging skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse og utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Slik kan en også unngå økte kostnader bl.a til skoleskyss i fremtiden.</p> <p>Det vises i den sammenheng til <i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i>. Statlige og regionale myndigheter skal vektlegge lokal-demokratiet når det vurderes om det skal fremmes innsigelse eller innvending. I retningslinjene står det også at i områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.</p> <p>Det foreligger interessemotsetning mellom ønske om å legge ut arealer for boligbygging og vurderinger knyttet til samordnet areal- og transportplanlegging og trafiksikkerhet. Det er ikke et trafiksikkert tilbud for myke trafikanter langs Nerskogveien. Området bør ut fra overnevnte forbeholdes fritidsbebyggelse.</p> <p>Når det gjelder forhold til fylkesveg 6516 viser vi også til en egen uttalelse fra Statens vegvesen.</p> <p>Gjeldende reguleringsplan inneholder bestemmelser om at bebyggelsen skal oppføres slik at stedet framstår med et godt helhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Møneretning skal ligge langs den lengste delen av bygget, og skal ligge langsterrengkotene. Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Gesimshøyde skal være maks 9 m. Medfølgende skisser tar svært lite hensyn til bygde og naturgitte omgivelser.</p>	<p>I kommuneplanens samfunnsdel er det fastlagt 8 strategier for boattraktivitet, en av disse lyder: <i>«Tilrettelegge for boligbygging i grendene i tilknytning til eksisterende bebyggelse og arbeide for at landbrukets boligmasse blir brukt til fast bosetting»</i></p> <p>De statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging innebærer at ny boligbebyggelse rundt om i grendene ikke bør tillates.</p> <p>Det er naturlig at kommunes/planmyndighetens mål og strategier tillegges størst vekt når disse er i motsetning til statlige mål og retningslinjer.</p> <p>Fylkesveien på Nerskog er preget av lite trafikk (ÅDT på 350) og gode siktforhold. Fra avkjørselen til planområdet er fartsgrensen 60 km/t over en strekning på 3,6 km nordøstover mot granasjøen, og 2 km sørvestover.</p> <p>Avkjørselen til planområdet, ble endret og utbedret ifb. tillatelsen til byggingen av Nerskogen Landhandel i 2016. Trafiksikkerhet på Nerskogveien og i tilknytningen til avkjørselen her vurderes som god.</p>

<p><u>Kulturminner eldre tid - automatisk fredete kulturminner</u> Fylkeskommunen har tidligere gjennomført en arkeologisk registrering av planområdet i forbindelse med gjeldende plan. Det ble ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som planen vil komme i konflikt med.</p>	<p>Området som foreslås endret til boligbebyggelse er i dag avsatt til næringsbebyggelse.</p>
<p>Statens vegvesen, 09.01.19 Statens vegvesen har ansvar for å se etter at føringene i Nasjonal Transportplan (NTP), statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riks- og fylkesveg, henholdsvis på vegne av staten og fylkeskommunen, og som statlig fagstyresmakt med sektoransvar på transportområdet. Arealpolitiske føringer for planarbeidet NTP (2018-2029) har følgende overordnet mål: Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslipps-samfunnet. Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging' skisserer noen av utfordringene. En aktiv regional og kommunal planlegging som samordner bolig-, areal- og transportpolitikken og som reduserer transportbehovet er nødvendig for blant annet å nå målene for miljøpolitikken. Dette er en sentral forventning. Denne forventningen understrekes gjennom 'Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging'. Disse sier bl.a. at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet må samordnes for å oppnå effektive løsninger slik at transportbehovet kan reduseres, og at det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. <u>Konkrete innspill til varsel om oppstart</u> Statens vegvesen kan ikke se at det er gjort vurderinger av planområdet knyttet til 'Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging'. Eksisterende infrastruktur er marginal og det er dårlig tilbud til myke trafikanter langs fylkesveg 6516. Vi slutter oss til uttalelsen fra Trøndelag fylkeskommune av 08.01.2019 og frarår etablering av boliger i området.</p>	<p>Det vises til kommentarene til Fylkeskommunens innspill.</p> <p>I kommentarene til fylkeskommunens innspill har vi i utarbeidelsen av planforslaget foholdet oss til kommuneplanens mål om boligbygging i grendene. En mulig konsekvens av dette er at det bl.a. kan bidra til å opprettholde behovet skoleskysst til grendene. Vi kan bare konstatere at det her er mosetninger mellom kommuneplanens mål og de statlige retningslinjene som fylkeskommunen og vegvesenet her henviser til.</p>

<p>Sametinget, 09.01.19 Sametinget har ingen kulturminnefaglige merknader til planendringene. Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda, samiske kulturminner i det aktuelle området. Om noen under arbeid skulle oppdage spor etter eldre aktivitet, må en umiddelbart stanse arbeidet og gi beskjed til Sametinget og fylkeskommunen. Vi minner også om at alle samiske kulturminner eldre enn 1918 er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet.</p>	<p>Innspillet tas til orientering.</p>
<p>Fylkesmannen, 22.01.19 <u>Landbruk</u> Området på 12 daa ved Nerskogen hyttegrend består ifølge Nibios gardskart av fulldyrka jord. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsformål, så det foreligger allerede en aksept for at området kan tas i bruk til annet formål enn landbruk. Bakgrunnen for at området er avsatt til næringsformål er likevel en argumentasjon knyttet til behovet for areal til næringsaktivitet. Når man nå ønsker å endre bruken av arealet til boligformål, forventer Fylkesmannens landbruksavdeling at dette bunner i et konkret behov. Vi forutsetter at en endring av formålet for deler av næringsarealet ikke utløser behov for å etablere nytt næringsareal et annet sted. I planforslaget må det gjøres rede for hvordan dette er vurdert. <u>Reindrift</u> Ingen merknader. <u>Klima og miljø, SPR-BATP</u> Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP) skal legges til grunn for planlegging og utøvelse av myndighet etter plan- og bygningsloven i kommunene. Målet med retningslinjen er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressurs-utnyttelse, med miljømessige gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det er planlagt etablering av 20 boenheter i et område som er preget av fritids-bebyggelse. Fylkesmannens klima- og miljøavdeling mener at denne plasseringen er uheldig i forhold til BATP, og viser til at boligbebyggelse bør konsentreres i områder med eksisterende generelle tjenestetilbud i kommunen, herunder sosial og teknisk infrastruktur; skole, barnehage, aktivitetsområder og trygge adkomster til disse. Etter vår vurdering vil ny boligbebyggelse i aktuelle område bidra til et spredt utbyggingsmønster og økt bilbruk, noe som er uheldig i forhold til BATP. <u>Støy</u> Vi minner om retningslinjene for støy T-1442 med tilhørende veileder (M-128), samt retningslinje for</p>	<p>Planforslaget har tatt utgangspunkt i innspillene som kom i et folkemøte på Nerskogen høsten 2018, hvor formålet var å lodde stemingen for ny boligutbygging på Nerskogen. Dette er nærmere redegjort for under Kap.5.3.</p> <p>Etter den foreslåtte endringen vil det fortsatt være et sammenhengende areal på ca. 5,5 dekar som er tilgjengelig for næringsformål, rett nordøst for området som er tatt i bruk til Nerskogen Landhandel.</p> <p>I kommuneplanens samfunnsdel, side 5, er en av <i>Stategiene</i> for <i>Boattraktivitet</i>: «Tilrettelegge for boligbygging i grendene i tilknytting til eksisterende bebyggelse (....).»</p> <p><i>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</i> innebærer at ny boligbebyggelse rundt om i grendene ikke bør tillates.</p>

<p>behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 som skal legges til grunn for planforslaget. Dersom det er relevant må anbefalingene, gjennom bestemmelsene, gjøres bindende for planen. Det må da oppgis konkret hvilke kvalitetskrav og grenseverdier som gjelder. En generell henvisning til retningslinjene er ikke tilstrekkelig. Også eventuelle andre avbøtende og nødvendige tiltak må være sikret juridisk i planen.</p> <p><u>Naturmangfold</u> Aktuelle område ligger nært Trollheimen landskapsvernområde og Minilldalsmyrene naturreservat. Formålet med Minilldalsmyrene naturreservat er å bevare et stort, uvanlig myrområde i denne natur-geografiske regionen, samt å bevare et vakkert landskap og en rik fuglebiotop. Selv om området ligger utenfor verneområdene, samt at det allerede i dag ligger hyttebebyggelse i det mellomliggende området er Fylkesmannen bekymret for at de verdiene verne-området er ment å skulle bevare vil forringes som følge av en nedbygging av de omkringliggende områdene. Da området i gjeldende reguleringsplan er avsatt til næringsvirksomhet, har vi for øvrig ingen andre merknader.</p> <p><u>Samfunnsikkerhet</u> ROS analysen må oppdateres dersom endringen av reguleringsplanen vil få betydning for risiko og sårbarhet i området. Analysen bør også omfatte områder som allerede er utbygd og/eller regulert dersom disse områdene tidligere ikke er analysert.</p> <p><u>Videre arbeid</u> Fylkesmannen gjør oppmerksom på at dette er en veiledende uttalelse basert på de opplysningene som fremkommer av oppstartsvarselet. Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen sendes på høring.</p>	<p>Vi kan ikke se at det med dagens virksomheter i dette området er noen vesentlige kilder til støy- eller luftforurensning som det er behov for å regulere gjennom plan.</p> <p>Trollheimen landskapsvernområde og Minilldalsmyrene naturreservat ligger drøyt 1,5 km nordvest for området hvor planendringen er foreslått.</p> <p>Det er utarbeidet en ROS-analyse (Kap. 7) for planendringen.</p>
<p>Mattilsynet, 15.01.19 Mottatte varsel synes ikke å komme i konflikt med eksisterende drikkevannskilder eller nedslagsfelt for disse. Likevel kan det finnes private kilder. Dette bør med i en ROS-analyse. I bestemmelsen punkt. 2.1 for området bør også plan for drikkevann med. Det er lagt opp til å benytte eksisterende vann- og avløpsløsning i området. Det er positivt. I «Nasjonale mål for vann og helse» (vedtatt av regjeringen mai 2014) står følgende i pkt. c): «Ved utlegging av nye bolig- (herunder fritids-boliger) eller industriområder eller ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelsesområder, skal det vurderes muligheten for å knytte disse til eksisterende vannforsyningssystemer i nærheten eller om nødvendig til nytt fellesanlegg, slik at man oppnår hygienisk tilfredsstillende, hensiktsmessige og</p>	<p>Det er utarbeidet en ny ROS-analyse, kap.7 i Planbeskrivelsen.</p>

<p><i>kostnads- og driftseffektive enheter».</i></p> <p>Videre står i pkt. d) under forslag til tiltak pkt. 5: <i>«For spredt bebyggelse skal tilknytning til offentlig avløpssystem vurderes».</i></p> <p>I plan - og bygningsloven § 27-1. <i>Vannforsyning</i> står følgende: <i>«Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt sløkkevann.</i> <i>Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse.</i></p> <p><u>Innspill til planarbeidet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kartlegge om det finnes privat vannforsyning i området som kan påvirkes negativt som en følge av reguleringsendringen, jf. planlagte ROS-analyse. • Sikre god dokumentasjon før tilkobling til eksisterende vannforsyning som nevnt i oppstartsmøtet, jf. Nasjonale mål for vann og helse pkt. c). Gjelder både drikkevannskvalitet (med utgangspunkt i drikkevannsforskriftens krav) samt kapasitet. • Bestemmelsene bør inneholde påkoblings-plikt innenfor planområdet samt at tilkobling skal skje i henhold til gjeldende VA-norm. • Bestemmelsene i eksisterende reguleringsplan punkt 2.1 bør endres til <i>«Det skal ikke gis byggetillatelse for oppføring av bygninger før det foreligger felles godkjent vann- og avløpsplan».</i> 	<p>Det er etablert et godkjent vannforsyningsanlegg i/for planområdet Hvor det i reguleringsbestemmelsenes § 2.2 er satt krav om at bebyggelsen skal påkobles dette anlegget. Det arbeides nå med en utvidelse slik at kapasiteten på vannreservoaret vil bli 30 m³. Utvidelsen er planlagt ferdigstilt før påsken 2019.</p> <p>Det er ikke identifisert andre drikkevannskilder i området enn de som er registrert i kartdatabasen Grenada.</p> <p>Den nye bebyggelsen som inngår i plan-endringen skal påkobles eksisterende VA-anlegg for planområdet. Aktuelle tiltak vurderes ikke å medføre noen risiko for drikkevannskildene i området.</p> <p>Bestemmelsene som foreslås her tas inn i inn i planforslaget</p>
<p>NVE, 21.12.18</p> <p>Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - NVEs karttjenester viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg. - NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse. - <i>NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar</i> beskriver hvilke flom- og skred-prosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen. - NVEs sjekklister for reguleringsplan er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert. 	<p>Av NVE sitt ansvarområdet vurderes denne planendringen i hovedsak å berøre håndteringen av overvann ifb. den nye bebyggelsen som foreslås.</p> <p>Iht. klimatilpasning.no er det pr. 2019 forventede 20 % økningen i nedbør for Sør-Trøndelag fram år 2100.</p> <p>Det er lagt inn en reguleringsbestemmelse under § 2.2 om at; <i>Avledning av overvann må skje på en sikker måte. Løsninger for overvannshåndtering må anlegges på bakgrunn av siste klimapåslag for nedbør fra miljødirektoratet.</i></p>
<p>Trøndelag brann- og redningstjeneste, 24.01.2019</p> <p>Brann - og redningstjenesten minner om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det må legges til rette for effektiv rednings – og sløkkeinnsats, uansett årstid, også i anleggsperioden. Dette 	<p>I reguleringsbestemmelsene, § 2.2 er det foreslått følgende bestemmelse:</p>

<p>innbefatter også en hensiktsmessig plassering av og nødvendig antall brannkummer eller tilsvarende , samt ivaretagelse av forskriftsmessig slokkevannskapitet. Dersom det skal benyttes automatisk sprinkleranlegg i bygningene, må det også tas hensyn til dette ved vurdering av slokkevannskapiteten. Disse forutsetningene må være avklart og i henhold til krav i lover og forskrifter, for at prosjektet skal kunne gjennomføres. Det vises blant annet til plan - og bygningsloven § 27 - 1 og byggt teknisk forskrift (TEK 17) §§ 11 - 1, 11 - 17 og 15 - 9 med veiledning. I henhold til plan - og bygningsloven skal det på planstadiet, foreligge en risiko - og sårbarhetsanalyse, jf. PBL § 4 - 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Under og etter anleggsperioder skal tilgjengelighet for innsatsmannskaper til berørte og omkringliggende bygninger opprettholdes . Det må sikres at sprinkleranlegg og slokkevannsforsyning fungerer som forutsatt . Dersom vanntilførselen ikke er tilstrekkelig i perioder må det etableres kompenserende tiltak som minimum gir tilsvarende sikkerhet. • I Rennebu kommune er det deltidspersonell uten vaktordning. Rennebu kommune har ikke høyderedskap. Det må tas hensyn til dette i planleggingen. • Avstanden mellom bygningene må ivaretas for å forebygge at en ev. brann i området ikke får urimelig stor konsekvens. Avstanden skal være minst 8 meter med mindre det er iverksatt andre tiltak som hindrer brannspredning mellom byggverkene, jf. TEK 17 § 11 - 6. • Brannsikkerheten i bygningene skal være i henhold til forskriftskravene. • Dersom det tilrettelegges for lading av el-biler i innvendig parkering, må brannsikkerheten ivaretas. Det vises til utarbeidede rapporter . • Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller. • Dersom det skal benyttes solcelleenergi, må det også tas hensyn til tilgjengeligheten for innsatsmannskap. • Dersom det er planer om å benytte stoff som kommer inn under forskrift om håndtering av farlig stoff, som for eksempel bolig-gass, må lagring, bruk og arealmessige begrensninger rundt utstyr og anlegg fastsettes på bakgrunn av en risikovurdering. <p>Disse forholdene må vurderes og prosjekteres av foretak med tilstrekkelig kunnskap og godkjenning.</p> <p>Det vises til retningslinjer vedrørende <i>Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskap</i> i TBRT's kommuner. Disse beskriver blant annet veiens minste kjørebredde, maksimal stigning, minste fri kjørehøyde, svingradius og akseltrykk. Det vises også til TEK 17 § 11 - 17 <i>Tilrettelegging for rednings - og slokkemannskap med veiledning.</i></p>	<p>«Det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats med tilstrekkelig slokkevannskapitet, også i anleggsperioden for ny bebyggelse i planområdet.»</p>
---	--

Detaljreguleringsplan Nerskogen hyttegrenn, endring 2023

PlanID: 2010017

Forslagsstiller planendring 2023: Norgeshus Oppdal Bygg AS

Utarbeidet av: Plankontoret

Planendring 2019 iht. Plan- og bygningsloven og kart og planforskriften		
Oppstartsmøte mellom kommunen, Oppdal Bygg og Plankontoret	19.12.18	AMS
Kunngjøring om oppstart av planarbeidet	02.01.19	JKO
Fremming av planforslag til kommunen	20.03.19	JKO
1. gangs behandling i MTL-utvalget sak 23/19	14.06.19	AMS
Offentlig ettersyn og høring fra.... til	21.06.19	16.08.19
2. gangs behandling i MTL-utvalget sak 36/19	06.09.19	AMS
Sluttvedtak i kommunestyret sak	31.10.19	AMS
Endring vedtatt i Hovedutvalg for samfunnsutvikling og drift sak 5/23	17.02.2023	AMS

§ 1. Planens formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for fritidsbebyggelse, boligbebyggelse og næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur; vei, vann og avløp.

§ 2 Felles bestemmelser for planområdet

2.1 Bebyggelsen

- Bebyggelsen skal oppføres slik at stedet framstår med et godt enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger.
- Overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende.
- Utbygger/tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.
- Det tillates ikke oppført luftkabler for fremføring av elektrisk kraft o.l.
- Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates bare innenfor boligområdet, på parkeringsplasser avsatt i situasjonsplan godkjent av kommunen.
- Ledningsnett for el./tele., vannforsyning og avløp, og løsninger for overvannshåndtering kan tillates anlagt i hele planområdet, så fremt det ikke er til ulempe for den bruk arealene er regulert til.
- For støy i anleggsfase gjelder grenseverdier satt i tabell 4 i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442.

Ved byggesøknad skal det følge:

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

2.2 Infrastruktur - vei, vann- og avløp

- Utslipp av sanitært avløpsvann skal skje til godkjent avløpsreanlegget for planområdet.
- Bebyggelsen skal påkobles vannforsyningsanlegg som er etablert i planområdet.
- Det må legges til rette for effektiv rednings- og slokkeinnsats med tilstrekkelig slokkevannskapasitet, også i anleggsperioden for ny bebyggelse i planområdet.

- Avledning av overvann må skje på en sikker måte. Løsninger for overvannshåndtering må anlegges på bakgrunn av siste klimapåslag for nedbør fra miljødirektoratet.
- Sideareal langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon.
- Langs vegene skal det være anledning til snøopplag. Skråningsutslag for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Næringsbebyggelse

- Området tillates ikke til industri.
- Gesimshøyde skal være maks 9 m over planert terreng i gjennomsnitt rundt bygning.
- Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- Utnyttelsesgrad er maks % BYA=60 %. I beregningen av bebygd areal på tomta(% BYA) inngår areal av alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser.

3.2 Fritidsbebyggelse

- Valmtak, pulttak, flate tak og tak med flere takflater tillates ikke.
- Takvinkel skal ikke være større enn 36 grader.
- Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.
- Det skal benyttes mørke og matte jordfarger på fasadene.
- Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 100 cm.
- Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra undergulv til terreng tettes.
- Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført.

Områder	Maks gesimshøyde	Tillatt % BYA	Krav til P-areal pr. fritidsboligenhet
1-104	5 m	% BYA 35 %	2 bilplasser
D1-D5	5 m	% BYA 25 %	2 bilplasser
Gnr/Bnr 41/12, 41/38, 41/39	5 m	% BYA 25 %	2 bilplasser

3.3 Kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

- Tillatt bebygd areal (BYA) er maks 35 % (Alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og biloppstillingsplasser inngår i beregningen av bebygd areal på tomta).
- Primærbyggene – boligbyggene skal ha samme takform.
- Det tillates maks 20 boenheter innenfor området.
- Maks gesimshøyde er 7 m og maks mønehøyde er 8 m, målt over planert terreng.
- For sekundærbygg er max gesimshøyde 3 m over planert terreng.
- Maks fyllingshøyde er 2 meter og maks bratthet på fylling er 30 grader.

3.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveiene er felles for de eiendommene de gir adgang til.
- Kjøreveiene skal anlegges ut fra standard for landbruksveg klasse 7 iht. normaler for landbruksveier.

- Sideareal langs veier skal reetableres med stedegen vegetasjon.

3.5 Grønnstruktur

- Det tillates oppføring av mindre installasjoner, tilrettelegging av stier/ løyper, tilrettelegging for naturlekeplasser eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet.
- Det tillates også oppføring av nødvendige installasjoner for infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp og legging av kabler for dette i grunnen.
- Friområdet kan opparbeides for aktivitet, lek og møteplasser. Området er felles for alle eiendommene innenfor planområdet.

§ 4. Hensynssoner

4.1 Sikringssone - Frisikt

- Frisiktsone ved veg skal ha fri sikt i høyde over 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbaner.
- Vegetasjon i frisiktsone skal vedlikeholdes og holdes lavere enn dette.
- Hensetting av kjøretøy, lagring med mer tillates ikke.

Nabolagsprofil

Nerskogen hyttegrend 250

Høyde over havet

801 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 3 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	32 min	🚗
🚆 Midtbygda skole Linje 580	24 min	🚗
🚆 Vognillan Linje 580, 901	24 min	🚗

Avstand til byer

Orkanger	1 t 18 min	🚗
Trondheim	1 t 45 min	🚗

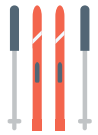
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Nerskogen	12 min	🚶
-------------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 193 m



Alpin

- Nerskogen Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

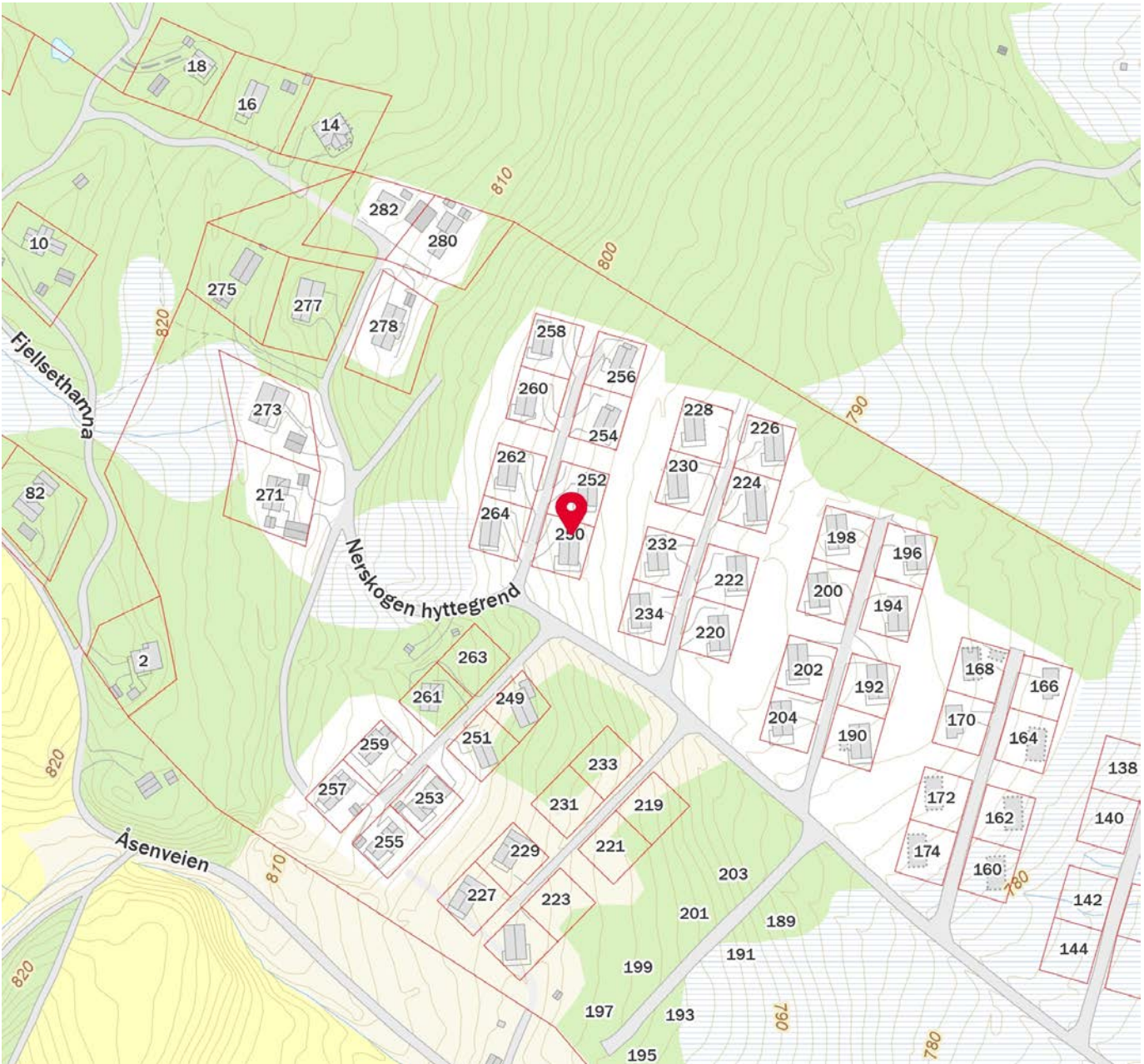
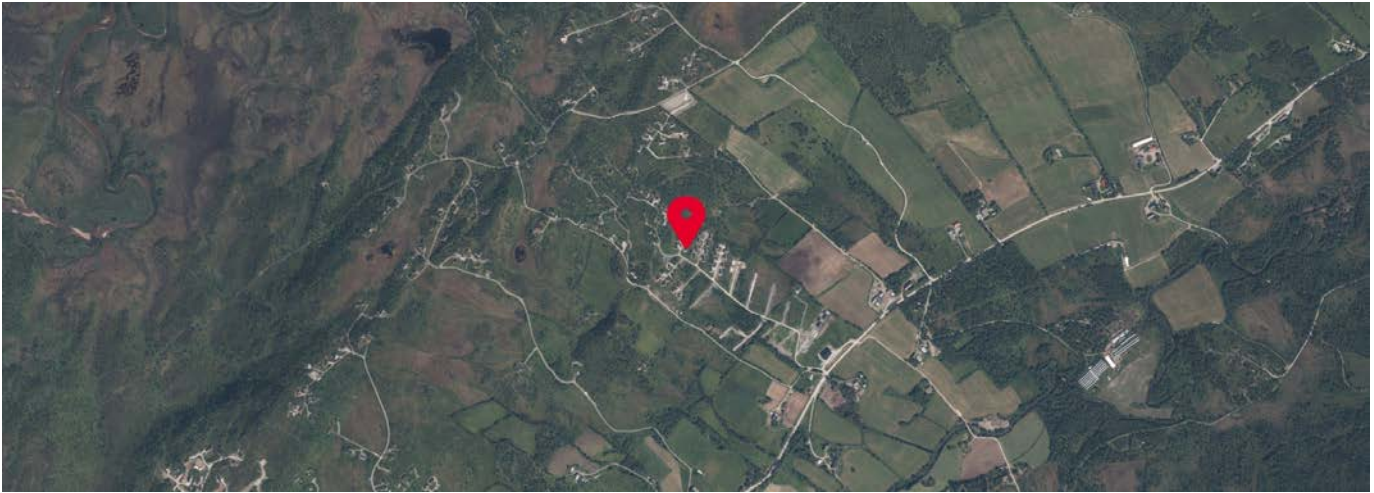
Gondolen	31 min	🚗
Oppdal Kulturhus	31 min	🚗
Oppdal Bowling	33 min	🚗
Oppdal Golfklubb	34 min	🚗

Sport

⚽ Nerskogen skole ballbinge Ballspill	18 min	🚶
⚽ Nerskogen skole -ballplass Ballspill	6 km	
🏊 Spent Oppdal	31 min	🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	32 min	🚗

Dagligvare

Joker Nerskogen Søndagsåpent	4 min	🚗
Joker Rennebu Post i butikk, PostNord	27 min	🚗



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



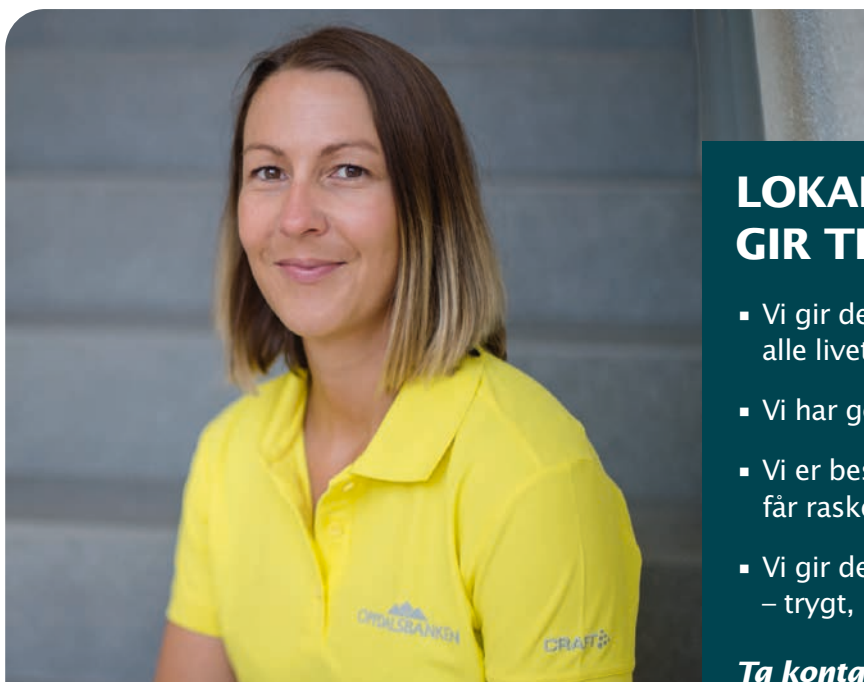
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN


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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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: Nerskogen hyttegrend 250
7393 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre