



aktiv.

Minnilla 34, 7393 RENNEBU

**Nerskogen. Innholdsrik og pen
hytte med tre soverom**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal. TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 104 990,-
Total ink omk.: Kr 4 254 990,-
Selger: Vidar Hammer

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 83/88 kvm
Tomtstr.: 1065.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1703240110

Nerskogen. Innholdsrik og pen hytte med tre soverom

Dette er en sjelden mulighet til å få hånd om en innholdsrik hytte på Nerskogen. Hytta inneholder vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom tre soverom og bod. Bygget holder bra teknisk standard.

Med Trollheimen som nærmeste nabo er også beliggenheten veldig bra. Hytta ligger høyt i terrenget, har gode utsiktsforhold, og preparert skiløype for langrenn går kun 150 meter fra hytteveggen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart	36
Selgers egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Bygningstegninger	79
Matrikkelrapport	83
Energiattest	91
Reguleringsplankart med plan- og bestemmelser	97
Vedtekter Flåsetra vann og avløp SA	108
Vedtekter for Minnillkåsveien veilag	110
Nabolagsprofil	119
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 83 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 42 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m²

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m²

Ikke målbare arealer

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

Hyttas AHL er oppgitt til 37 kvm. Hyttas GUA er oppgitt til 125 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- 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 ved stue og overbygd inngang.

Takstmannen har påvist avvik i forhold til rømningsveg på hems

- 2-rams vindu med fast midtdeler gjør at vindu ikke tilfredsstillt krav til rømningsvindu på hems.

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være

minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1065.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på opplysninger i samlet rapport for matrikkelenhet datert 24.10.2024. Tomten er svakt skrånede mot sørøst. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring. Tomtearealet ut over dette består i hovedsak av naturtomt.

Beliggenhet

Denne hytta ligger i et attraktivt hyttefelt rett nord for elva Minnilla på Nerskogen rett vest for Granasjøen. Hytta ligger i Rennebu kommune. Her er det supre muligheter for turer og friluftsliv, enten du har med deg fiskestang, langrennsski, toppturski, fjellsko eller sykkel. Det går preparerte skiløyper for langrenn ved hytta, og det er heller ikke langt til Nerskogen skisenter, et familievennlig skianlegg med barneheis, tusseløype, rattkjelkeutleie og kjelketrasse.

Med ei hytte med denne beliggenheten gir utallige muligheter for friluftsliv, enten du verdsetter det familievennlige eller går for det mer ekstreme. Her kommer man tett på naturen. Det er et rikt dyre- og fugleliv i området, og om du vil plukke sopp eller multer, så er hytta et utmerket utgangspunkt. Tyttebær og blåbær vokser faktisk på egen eiendom. Hytta ligger i jakt- og turterreng, og om du vil på fjelltur, så er både Ondusfjellet og Svarthetta innenfor rekkevidde. Det er også flere merkede turstier innover Trollheimen.

Trollheimen er også kjent for sine mange merkede turstier, så her kan både Jøldalshytta og Gjevilvasshytta være gode etappemål for en dagstur i fjellet. I området finner du Elva Grana som er kjent for sitt gode ørretfiske. Elva Minnilla i vakre Minnildalen og ligger kun 400 meter sør for hytta. Les gjerne mer om flere turmuligheter på www.renebu.com.

Eiendommen ligger sammen med 2-3 hytter ved enden av en blindvei, og tomtene er ikke tilliggende slik at det er god plass mellom tomtene. Det er også verdt å merke seg at adkomsten til hytta er relativt flat og enkel, sommer som vinter. Innkjøpet til helga kan gjerne gjøres på jokerbutikken på Nerskogen og ligger kun ca 6 kilometer fra hytta.

Oppdal og Nerskogen byr for øvrig på det meste og det beste en kan tenke seg av aktiviteter gjennom året: Turer i fjellet, stort alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino og basseng osv.

Adkomst

Om du kommer sørfra (fra Oppdal), tar du av riksveg 70 på Vognill, og kjører Nerskogvegen nordover mot Skarvatnet og fortsetter til du kommer til Nerskogen. Når du kommer til Jokerbutikken på Nerskogen så fortsetter du nordover ca 5,3 km kilometer til avkjøringen inn på Minnilla på venstre side. Følg veien mot vest ca. 280 meter og ta til høyre. fortsett nordover ca 150 meter og hold til venstre når veien deler seg. Fortsett deretter ca 90 meter og eiendommen ligger på venstre side.

Om du kommer nordfra, får du avkjøringen til hyttefeltet på høyre side ganske nøyaktig 2,7 km fra krysset nordvest for Granasjøen.

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

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Isolerte ringmurer og støpt betongplate med tilfarergulv.

Byggemåte: Trebjelkelag. Vegger med tømmer, stavlaft og bindingsverk med utvendig stående kledning.

Tak: Saltak med torvtak. Terrasse med utgang fra stue og overbygd terrasse ved inngang.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport

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

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner

- Branntekniske forhold - Brannslukker mangler merking med tanke på alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Nedløp og beslag

Våtrom

- 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

- 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

- 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
- 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 Gå til side
- Innvendige trapper

Våtrom

- 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

For informasjon om de enkelte avvik - se tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, vaskerom, tre soverom og bod

Hems (to hemsrom)

For øvrig

- Overbygd inngangsparti.
- Stor og delvis overbygd altan.

Allrom (Ikke måleverdig areal), Allrom 2 (Ikke måleverdig areal)

Standard

1. etasje

- Vindfang: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Skifer på gulv. Varme i gulv. Trapp opp til hemsetasje.
- Gang: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv.
- Stue/kjøkken: Panel med åser i mønt himling. Panel på vegger. Laminat på gulv. Peisovn. Utgang til altan. Kjøkkeninnredning i tre med benkeplate i stein. Underlimt oppvaskkum og nedfelt koketopp. Innebygd ovn og mikrobølgeovn. Mekanisk avtrekk

- Bad: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Hvit profilert baderomsinnredning med benkeplate i stein. Høyskap. Wc. Mekanisk avtrekk. Stort duskabinett/badekar med diverse funksjoner
- Vaskerom: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Wc. Varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Sikringsskap. Egen inngang fra utsiden
- Soverom 1: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 2: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 3: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Laminat på gulv. Garderobeløsning.
- Bod: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Sentralstøvsuger. Inngang fra utsiden.

Hemsetasje

- Allrom 1 (Ikke måleverdig areal): Panel med åser i himling. Tømmervegger. Tregulv. Opplegg for Tv.
- Allrom 2 (Ikke måleverdig areal): Panel med åser i himling. Tømmervegger. Tregulv.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2012 Nybygging Utførende ved bygging av ny hytte. Informasjon er hentet fra FDV perm som følger fritidsboligen.

- Grunnarbeid: Skanska Norge AS
- Betongarbeid: Skanska Norge AS
- Konstruksjon: Lund Handlaft AS
- Snekkerarbeid: Teambygg Oppdal AS
- Rørleggerarbeid: Rørlegger'n Edvin Eide
- Elinstallasjon: Kvikne & Rennebu Kraftlag
- Mur/Flisarbeid: Murer'n Tommy Skamfer

Parkering

På egen gårdsplass.

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.

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp ved hjelp av strøm (panelovner og varmekabler) og vedfyring (peis i stue).

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 05.08.2019

Siste feiing ble utført 05.08.2019. Siste varslet feiing 14.01.2019 ble ikke utført.

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

05.08.2019

- Anm: Røykvarsler mangler

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

Info strømforbruk

Selger har opplyst et årlig forbruk på 7700 kWh

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

Kommunale avgifter

Kr 11 505

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 320 000

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

Veiavgift/brøyting kr 3 306,-

Vann/avløp kr 2 000,-

Strøm kr 10.000,-

Forsikring kr 10.000,-*

* Opplysningene er kun stipulert ut i fra erfaringstall fra lignende eiendommer. Megler gjør oppmerksom på at øvrig informasjonen er basert på selgers opplysninger. Eiendommens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

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 39, bruksnummer 44 i Rennebu kommune.

Offentligrettslig pålegg

Offentligrettslige krav - Det foreligger dom fra Jordskufferette vedr. fastsettelse av avgift til veilag. Dom avsakt i 2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

22.04.2010 - Dokumentnr: 287075 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5022 Gnr:39 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 236037 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1635 Gnr:39 Bnr:44

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for hovedhytta datert 12.11.2012.

Takstmannen har beskrevet følgende under lovlighet:

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

- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.02.2012 hos Rennebu Kommune

- Det foreligger ikke plantegning over hemsareal

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei. *

Privat vann. **

Privat avløp.**

* Eiendommen er tilknyttet Minnillkåsen veilag.

**Eiendommen er tilknyttet Flåsætra vann og avløp. 28 hytter er tilknyttet vannanlegget og dy hytter er tilknyttet gråvannsanleggene (4 stk). Vedtekter for Flåsætra vann og avløp er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger utslippstillatelse for sortvann til tett tank og gråvann til fellesanlegg.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsplan for Ånegga- Sørøyåsen, delplan C, gnr. 39, bnr. 1, Nerskogen i Rennebu kommune er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart,- plan og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (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))

104 990 (Omkostninger totalt)

120 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 254 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 270 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 272 890 (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 104 990

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 9 500,- oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

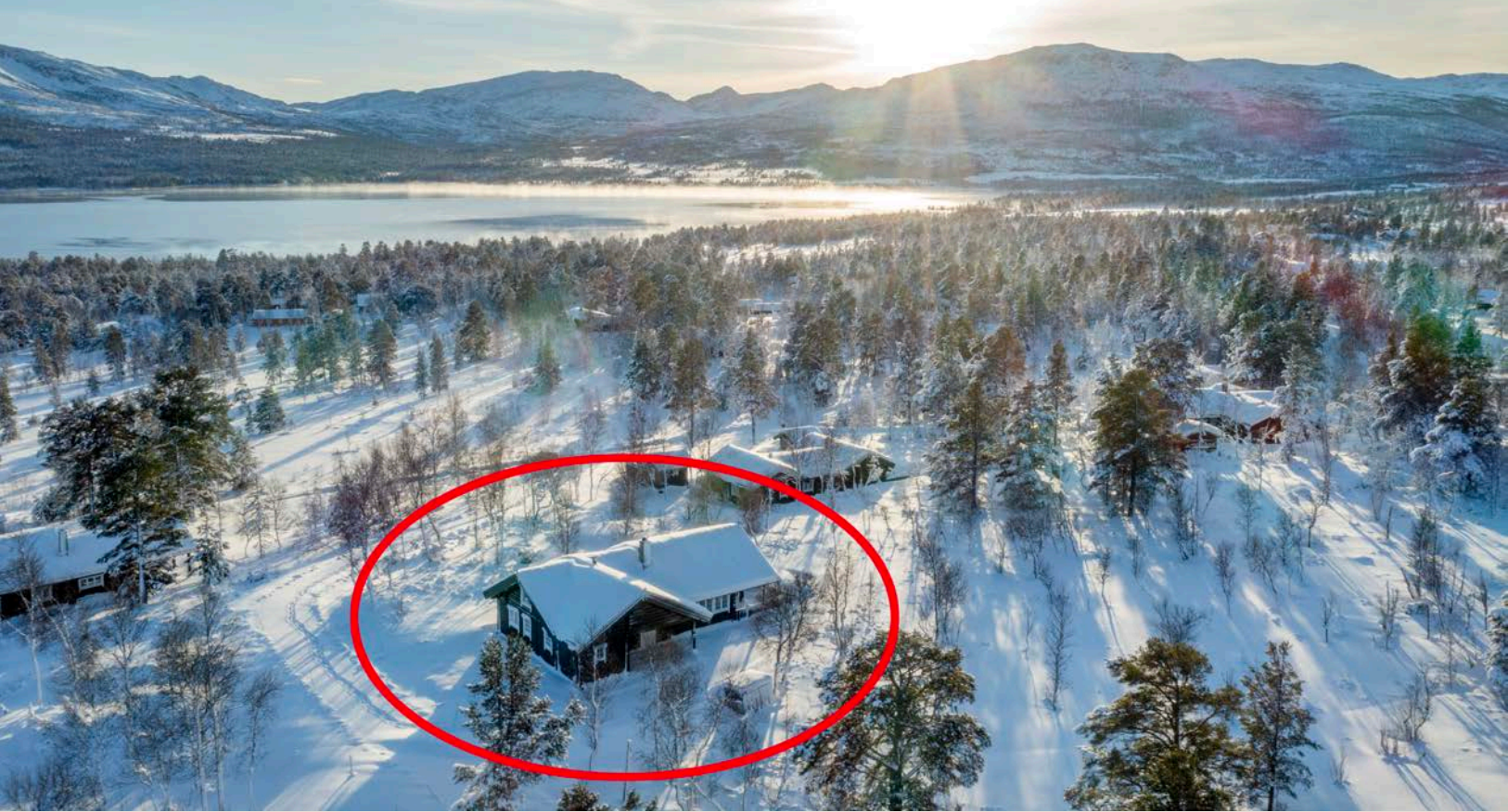
Salgsoppgavedato

13.01.2025



Oversiktsbilde







0



Fasade



Fasade



Fasade





Vindfang med trapp opp til hems



Vindfang med trapp til hems.



Vaskerom/teknisk rom



Soverom 1



Gang



Stue



Stue



Stue



Kjøkken med spisestue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Spisestue



Utsikt



Stue



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Bad



Bad



Hems (del 1) med trapp ned



Hems (del 1)



Hems (del 2)



Bod med inngang fra utsiden



Overbygd altan



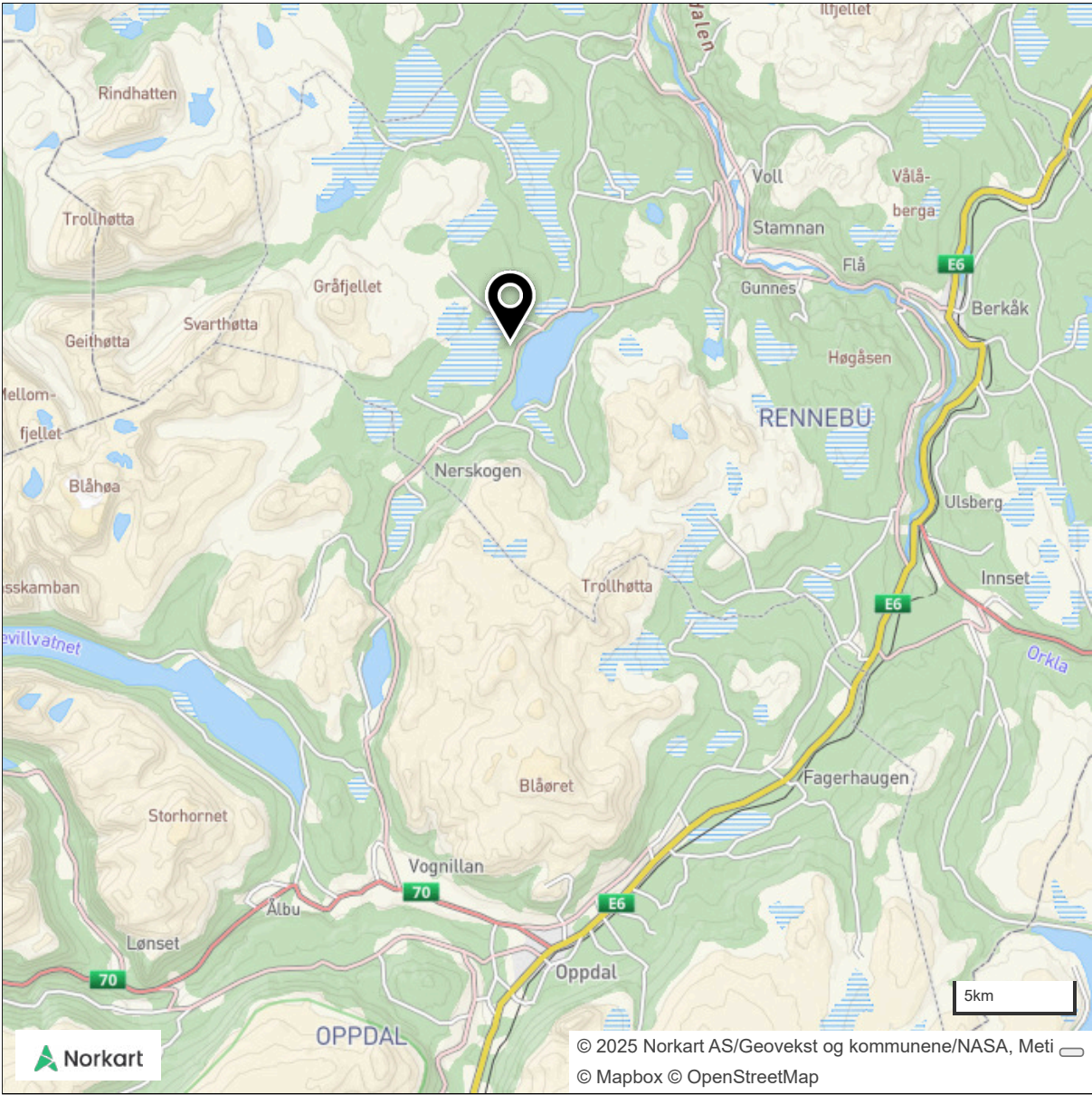
Overbygd altan



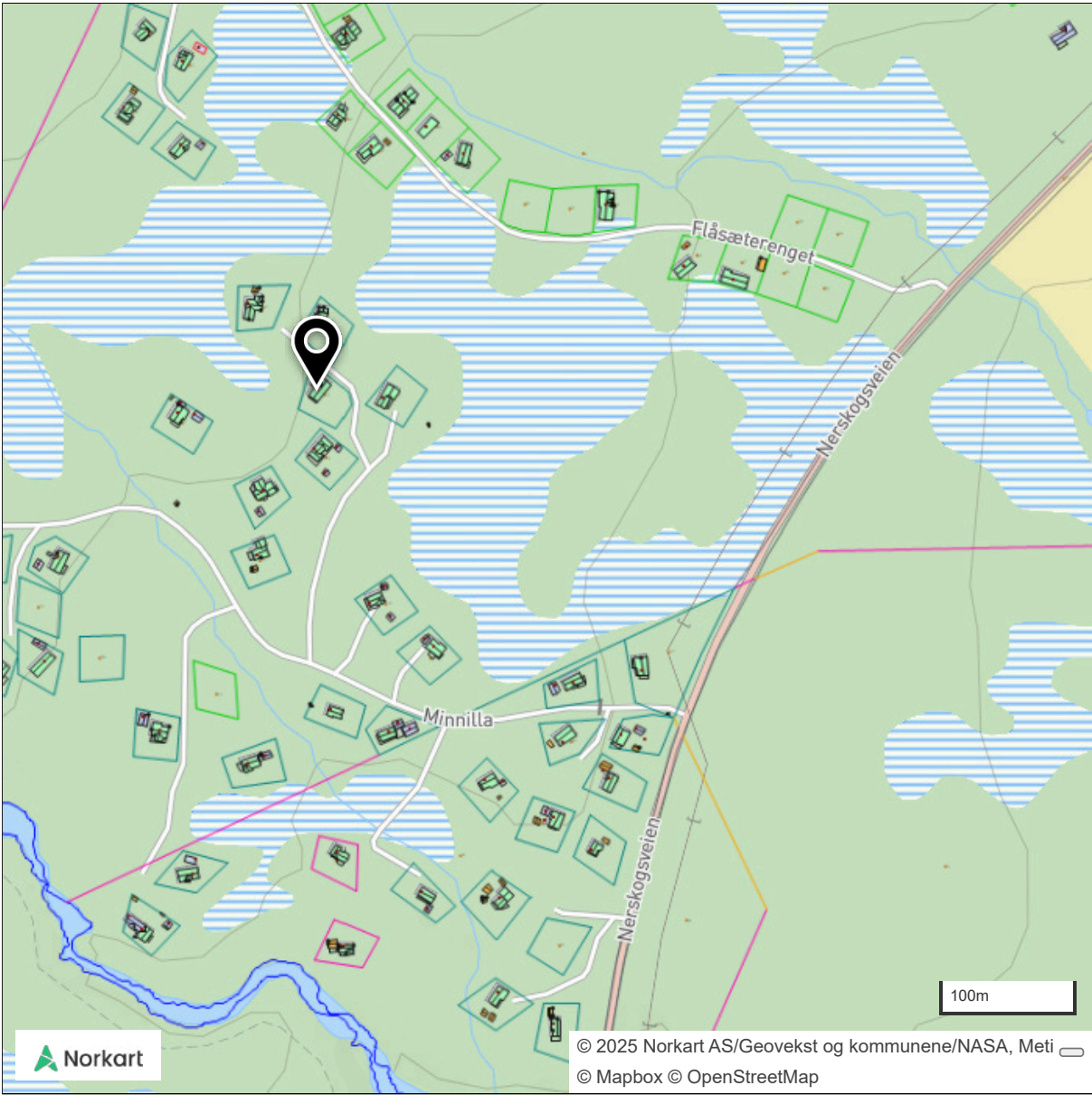
Velkommen på visning!

Vedlegg

Minnilla 34



Minnilla 34



Minnilla 34



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240110	
Selger 1 navn	
Vidar Hammer	
Gateadresse	
Minnilla 34	
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
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	Sparebank1
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703240110

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: VH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
- 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

Beskrivelse

Jordskifteretten har i 2024 avsagt dom vedr. fastsettelse av avgift til Veilaget. Saken er avgjort og oppgjort.

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.





Document reference: 1703240110

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Hammer	d13b92b5c4b3d61a5a8d765 02859769f71376e0b	03.11.2024 22:07:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240110

- 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
-  Minnilla 34, 7393 RENNEBU
-  RENNEBU kommune
-  # gnr. 39, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 11.11.2024

Oppdragsnr.: 20704-1476

Referansenummer: FT8993

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik

Vår ref: Svenn Marius
Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, 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.
Isolerte ringmurer og støpt betongplate med tilfarergulv.
Trebjelkelag. Vegger med tømmer, stavlaft og bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med torvtak. 2-lags vindu. Terrasse med utgang fra stue og overbygd terrasse ved inngang.

Fritidsbolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med 3 doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.

Sorte stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pusset pipe med toppbeslag og topphatt. Nedløp er ført til terreng.

Veggene har stavlaft med bindingsverkskonstruksjon og tømmer på hems fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperer. Innvendig er det skrå åpne takflater. Ved overgang tak/vegg utvendig er det etablert luftesjikt for konstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malte ytterdører og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

Terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke.

Overbygd terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser. Veggene har trepanel og tømmer på hems.

Innvendige tak har trepanel.

Gulv på grunn er betongdekke med tilfarergulv, spon og parkett.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger som sjekkliste fremlagt av selger. Det er montert helsveist radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Boligen har lakkert tett tretrapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 91 cm på hems. Trapp går opp til ikke målbart areal og skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende komposittvask, 2 overskap med speil og spotter i lyslist. Høyskap, vegghengt toalett og kombinert badekar/dusjkabinett.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. Utgang til overbygd inngang.

Vaskeum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereder på vegg, hovedstoppekrane for vann, vannfordelingskap og sikringskap.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Parkett på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige runde takåser.

Heltre profilert kjøkkeninnredning, benkeplate av stein med nedfelt induksjonstopp og underlimt 1 1/2 vask. Kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. 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 på vaskerom.

Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.

Produksjonsår: 2012

Plassering: Montert på veggbrakett inne på vaskerom

Elektrisk tilkobling: Fast

Sentralstøvsuger.

Beam sentralstøvsuger er plassert i bod ved inngang. 1. uttak i gang, stue og på hems. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)

Sikringskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Skjult anlegg.

Det er montert 1 brannmelder på hems og 6 brannmeldere i 1. etasje. Det er brannslukker på hoved soverommet av ukjent alder

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2012.
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.
Flat naturtomt. Grus/singel i innkjørsel.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012 som er tilknyttet tett tank for sortvann og felles tank for gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Tilkoblet privat vann for hyttefeltet
Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg for gråvann. Info er hentet fra www.mintank.no.
Tank: 215616. Siste tømning: 2024-10-15 11:23
Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Tett anlegg Tankvolum: 5 m³
Tank 215617 (Del av fellesanlegg). Siste tømning: 2021-09-30 14:50 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Gråvannstank Tankvolum: 4 m³
Det er gitt utslippstillatelse for sortvann til tett tank og gråvann til fellesanlegg. Opplysninger om infrastruktur (VVA) er hentet fra byggesøknaden for fritidsboligen og utslippssøknad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

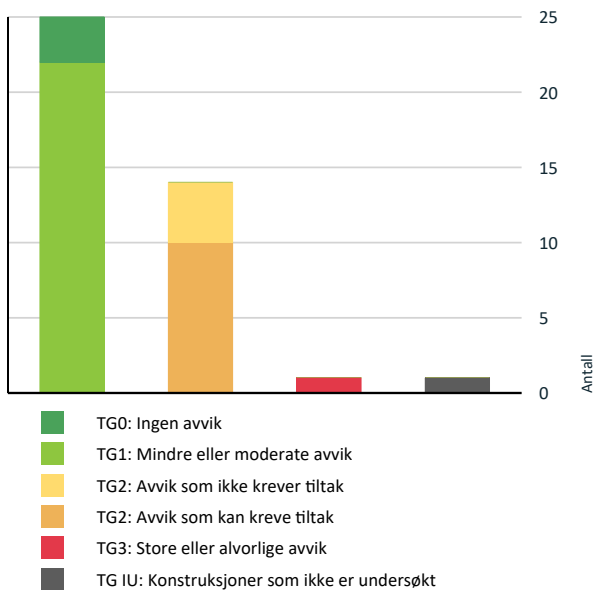
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 07.02.2012 hos Rennebu Kommune
- Det foreligger ikke plantegning over hemsareal

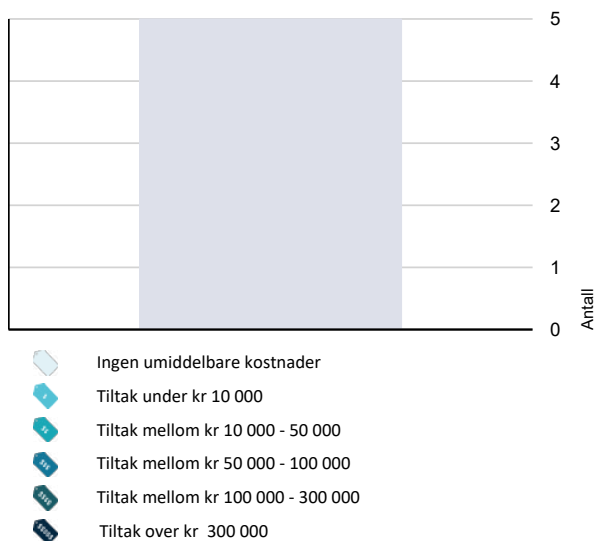
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2012

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 12.11.2012

Standard

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

Vedlikehold

Det er noe etterslep av vedlikehold og oppgraderinger på enkelte bygningsdeler, ellers er bygget normalt vedlikeholdt og oppgradert ut fra standard

Tilbygg / modernisering

2012	Nybygging	Utførende ved bygging av ny hytte. Informasjon er hentet fra FDV perm som følger fritidsboligen. <ul style="list-style-type: none">- Grunnarbeid: Skanska Norge AS- Betongarbeid: Skanska Norge AS- Konstruksjon: Lund Handlaft AS- Snekkerarbeid: Teambygg Oppdal AS- Rørleggerarbeid: Rørlegger'n Edvin Eide- Elinstallasjon: Kvikne & Rennebu Kraftlag- Mur/Flisarbeid: Murer'n Tommy Skamfer
------	-----------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med 3 doble vindskibord. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er kjent og derfor vurdert ut fra alder. Kontroll bør foretas når det er mulig.



TG 2 Nedløp og beslag

Sorte stål takrenner, nedløp og sokkelbeslag på pusset pipe med toppbeslag og topphatt. Nedløp er ført til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- 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.

Tilstandsrapport



Manglende takstige og feie plattform opp til pipe



Nedløpsrør er ført til terreng

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har stavlaft med bindingsverkskonstruksjon og tømmer på hems fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser med overliggende taksperrer. Innvendig er det skrå åpne takflater. Ved overgang tak/vegg utvendig er det etablert luftesjikt for konstruksjon.

Tilstandsrapport



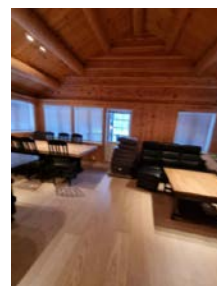
Hems



Synlige luftespalte ved overgang tak/vegg



Hems



Stue/kjøkken

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vindu på hems med fast midtdeler, ikke godkjent rømningsvindu



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malte ytterdører og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.



Terrassedør



Dør til bod, hoveddør og dør til vaskerom

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.
Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygd terrasse opplagret på søyler og dragere med impregnert dekke.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, skifer og fliser. Veggene har trepanel og tømmer på hems. Innvendige tak har trepanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er betongdekke med tilfarergulv, spon og parkett.



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av stue/kjøkken. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje

Plassering av laser ved kontroll av soverom. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Hems

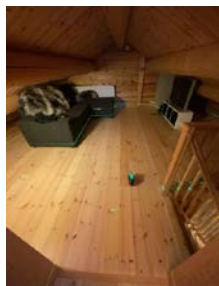
- Plassering av laser ved kontroll av Allrom 2. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra hjørne mot allrom 1 i retning ytre hjørne. TG 2

Konsekvens/tiltak

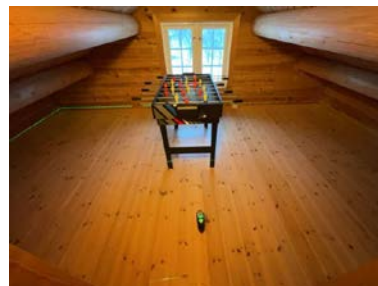
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



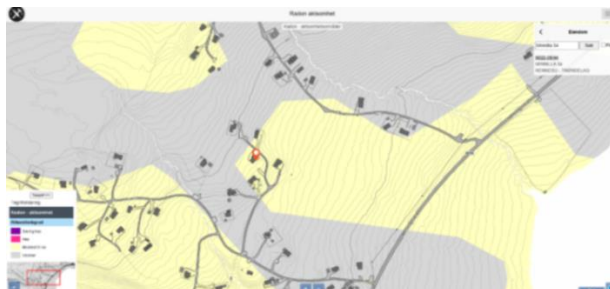
Hems
Plassering av laser ved kontroll av Allrom1 med trapp. Det er målt 8 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



Hems
Plassering av laser ved kontroll av Allrom 2. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1. Over en avstand på 2 meter er det målt 12 mm fra hjørne mot allrom 1 i retning ytre hjørne. TG 2

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger som sjekklister fremlagt av selger. Det er montert helsveist radonsperre.



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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tett tretrapp. Høyde rekkverk er målt til ca. 91 cm på hems. Trapp går opp til ikke målbart areal og skal utformes funksjonelt ut fra forventet bruk og slik at personsikkerheten ivaretas

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



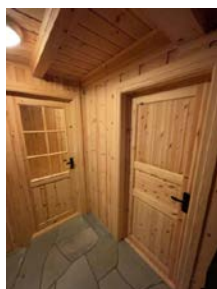
Trapp sett fra hems



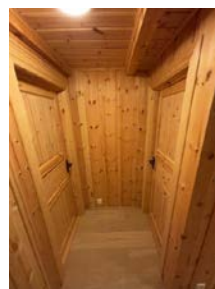
Trapp sett fra 1. etasje

TG 1 Innvendige dører

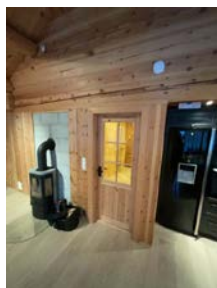
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



Dører til gang og vaskerom sett fra vindfang



Dør til soverom 3 og bad



Dør til gang sett fra stue/kjøkken



Dør mot vindfang og soverom sett fra gang

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Tilstandsrapport

Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. Utgang til overbygd inngang. Vaskekum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereider på vegg, hovedstoppekrane for vann, vannfordelingskap og sikringskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker.

Vurdering av avvik:

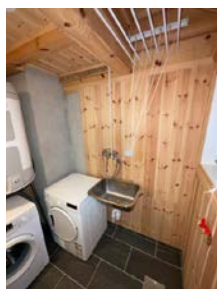
- Det er avvik:

- Våtrommet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales at det etableres vannsikre overflater rundt våtsone ved skyllekum og de området som normalt kan utsettes for fuktbelastning.
- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 0 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført av Murer'n Tommy Skamfer. Smøremembran/mansjett 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



Sluk ved vaskeikum med synlig klemt slukmansjett



Sluk ved vaskemaskin med synlig klemt slukmansjett

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskeikum, opplegg for vaskemaskin, vegghengt toalett, varmtvannsbereder på vegg, hovedstoppekrane for vann, vannfordelingsskap og sikringskap.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vindu og åpningsvindu.

Vurdering av avvik:

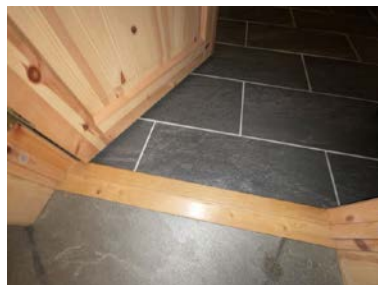
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Åpningsvindu med ventil



Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 0 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet. Hulltaking er ikke utført grunnet el kabler og rør tilstøtende vegger mot vindfang, gang og stue med fare for å skade disse. Hulltaking ble derfor ikke utført. 1 yttervegg med utgangsdør.

Tilstandsrapport



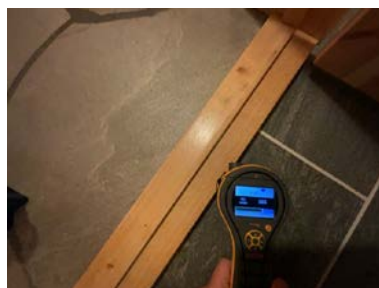
Fuktsøk er utført på gulv ved vaskemaskin og sluk uten forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved vaskecum og sluk uten forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved utgangsdør uten forhøyde fuktavvik.



Fuktsøk er utført på gulv ved dør mot gang uten forhøyde fuktavvik.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Flis på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker. Mekanisk avtrekk på vegg.

120 cm servantskap med heldekkende komposittvask, 2 overskap med speil og spotter i lyslist. Høyskap, vegghengt toalett og kombinert badekar/dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel på vegg og panel i himling med synlige takbjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.

- Det anbefales at det etableres vannsikre overflater rundt våtsone ved vask og de området som normalt kan utsettes for fuktbelastning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 10 mm høydeforskjell på gulv fra gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

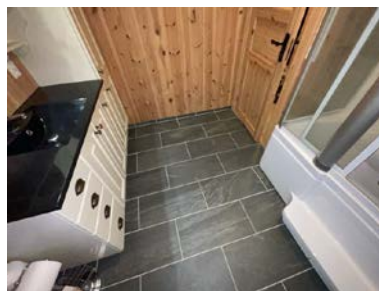
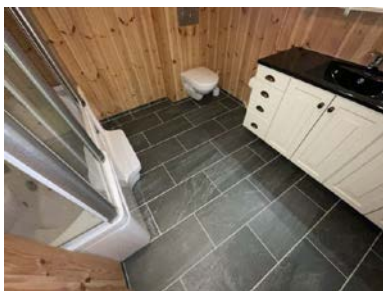
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er bom i 2 flis mot yttervegg
- Det foreligger ikke dokumentasjon på montering av varmekabel i gulv

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Bom i gulv bør overvåkes over tid og tiltak vurderes, fungerer slik det er på befaringsdagen.
- Det bør innhentes dokumentasjon på varmekabel fra utførende om det er mulig. Samsvarserklæring på arbeid er ikke fremlagt.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Utført av Murer'n Tommy Skamfer. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig.
- Sluk bør kontrolleres og rengjøres jevnlig

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk er skjult under badekar/dusjkabinett



Sluk med synlig klemt mansjett under skrudd klemring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

120 cm servantskap med heldekkende komposittvask, 2 overskap med speil og spotter i lyslist. Høyskap, vegghengt toalett og kombinert badekar/dusjkabinett.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. I tillegg er det åpningsvindu med ventil.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk på vegg og åpningsvindu med ventil.

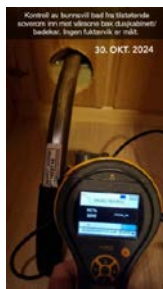


Standard dørterskel uten tilluft

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett/badekar. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett/badekar. Ingen forhøyde fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv med gulvvarme, panel på vegg og panel i himling med synlige runde takåser. Heltre profilert kjøkkeninnredning, benkeplate av stein med nedfelt induksjonstopp og underlimt 1 1/2 vask. Kjøleskap, integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Mekanisk avtrekk og komfyrvakt over kokesonen.

Tilstandsrapport



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 på vaskerom. Hovedstoppekrane er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

- Det må monteres vannstoppventil for å tilfredsstille kravene fra byggeår

Tilstandsrapport



Vannfordelingsskap, mangler merking på kurser



Kursfortegnelse



Hovedstoppekrane er plassert ved vaskemaskin under varmtvannsberederen

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vindu

TG 1 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 150 liter.
Produksjonsår: 2012
Plassering: Montert på veggbrakett inne på vaskerom
Elektrisk tilkobling: Fast

Tilstandsrapport



TG 1 Sentralstøvsuger

Sentralstøvsuger.

Beam sentralstøvsuger er plassert i bod ved inngang. 1. uttak i gang, stue og på hems. (Ikke funksjonstestet på befaringsdagen, kun vurdert ut fra alder)



TG 2 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 bygningssakkyndig 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 vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 40 AMP. Skjult anlegg.

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.

2017 Montert AMS Strømmåler av Kraftlaget nett 10.04.2017, samsvarserklæring på målermontering i dør sikringskap

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Installasjon er utført av Kvikne-Rennebu Kraftlag A/L

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja - Selger har samsvarserklæringen i en FDV perm som tilhører fritidsboligen. Sams

- 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.

Tilstandsrapport

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

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 bygnings sakkyndig 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.

Det er montert 1 brannmelder på hems og 6 brannmeldere i 1. etasje. Det er brannslukker på hoved soverommet av ukjent alder

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukker mangler merking og kontroll fra produksjonsår.

Tilstandsrapport

Informasjon:

Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

Nei Informasjon:

Oppfyll kravene til brannvarsling

Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Brannslukker mangler merking med tanke på alder.

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 2012.

Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringdagen.

Utvendige drencrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmursplater er presset ut på deler av grunnmuren
- Skade på enkelte grunnmursplater slik at isolasjon er synlig
- På gavelvegg er en grunnmursplate løsnet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Grunnmursplater må utbedres og det bør etableres beslag for å sikre at vann ikke trekkes inn bak grunnmursplater



Grunnmursplater er presset ut på deler av grunnmuren



Skade på enkelte grunnmursplater slik at isolasjon er synlig



På gavelvegg er en grunnmursplate løsnet

TG 10 Terrengeforhold

Flat naturtomt. Grus/singel i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012 som er tilknyttet tett tank for sortvann og felles tank for gråvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Tilkoblet privat grunnboret vann for hyttefeltet.

TG 1 Septiktank

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg for gråvann. Info er hentet fra www.mintank.no.

Tank: 215616. Siste tømning: 2024-10-15 11:23 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Tett anlegg Tankvolum: 5 m³

Tank 215617 (Del av fellesanlegg). Siste tømning: 2021-09-30 14:50 Neste tømning: Aug. - Nov. 2025 Tanktype: Gråvannstank Tankvolum: 4 m³

Det er gitt utslippstillatelse for sortvann til tett tank og gråvann til fellesanlegg. Opplysninger om infrastruktur (VVA) er hentet fra byggesøknaden for fritidsboligen og utslippssøknad.



Tilstandsrapport



Info er hentet fra www.mintank.no

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	83	5		88	42		88
Hems						37	37
SUM	83	5			42	37	125
SUM BRA	88						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Bad , Stue/kjøkken	Bod (ute)	
Hems	Allrom (Ikke måleverdig areal), Allrom 2 (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 ved stue 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 07.02.2012 hos Rennebu Kommune
 - Det foreligger ikke plantegning over hemsareal

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: - 2-rams vindu med fast midtdeler gjør at vindu ikke tilfredsstillers krav til rømningsvindu på hems.

Info:

Det er krav til godkjent rømningsvei for oppholdsrom eller soverom.

Et rømningsvindu må være så stort at summen av lengde og bredde på vinduet er minst 150 cm. I tillegg må det være minst 50 cm bredt og 60 cm høyt. Det må kunne åpnes og det må være praktisk mulig å komme seg ut gjennom

vinduet.

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	83	5

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
30.10.2024	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	39	44		0	1065.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Minnilla 34

Hjemmelshaver

Hammer Vidar

Siste hjemmelovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.11.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Byggetegninger	01.01.2011	Tilsendt av megler	Gjennomgått	4	Nei
Ferdigattest	12.11.2012	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei
Feie og Tilsynsrapport fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen	24.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning til vei, vann og avløp	24.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	28.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Restanser og legalpant	28.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Planstatus	24.10.2024	Tilsendt av megler	Gjennomgått	1	Nei
Innmelding slamtømming fra Rennebu Kommune til Hamos Forvaltning IKS	07.02.2012	Tilsendt av megler	Gjennomgått	3	Nei
Leveransebeskrivelse Lund Handlaft	06.11.2024	Tilsendt av selger 06.11.2024. Beskrivelse er ikke angitt med dato.	Gjennomgått	2	Nei
Sjekkliste for plate på mark og grunnarbeid	27.04.2012	Tilsendt av selger	Gjennomgått	1	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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 godkjennelse 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

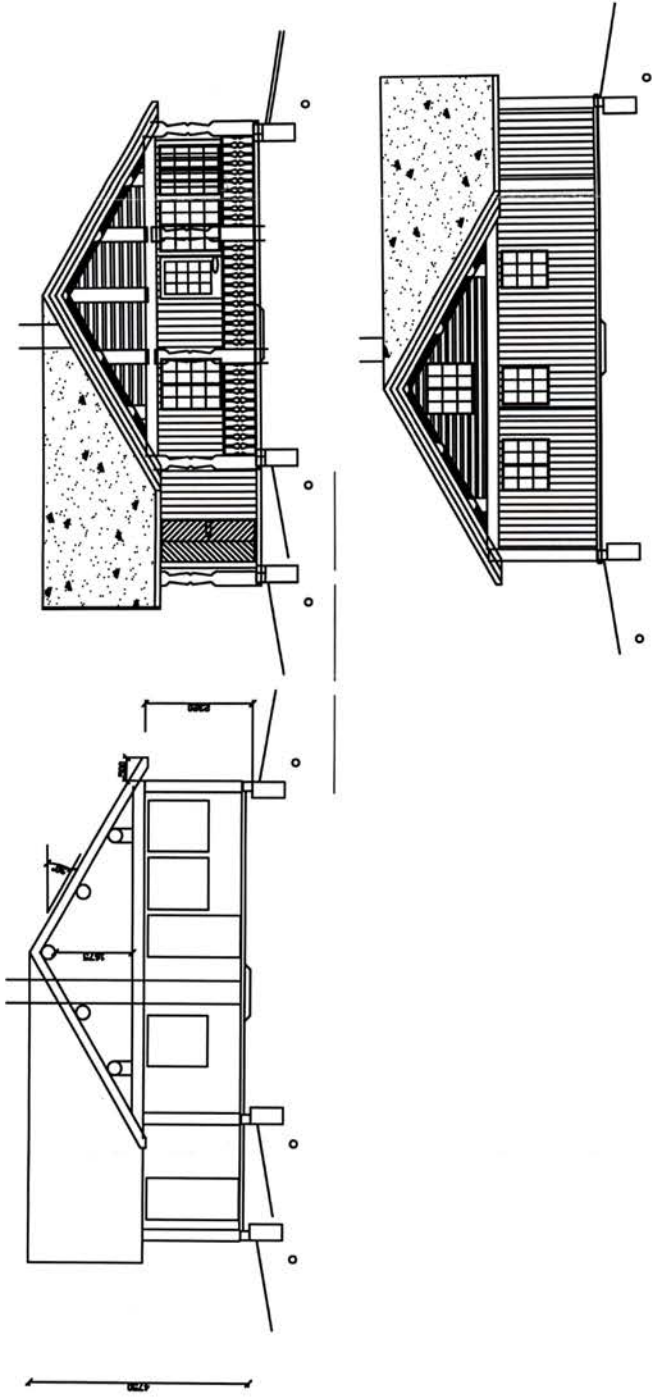
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FT8993>

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

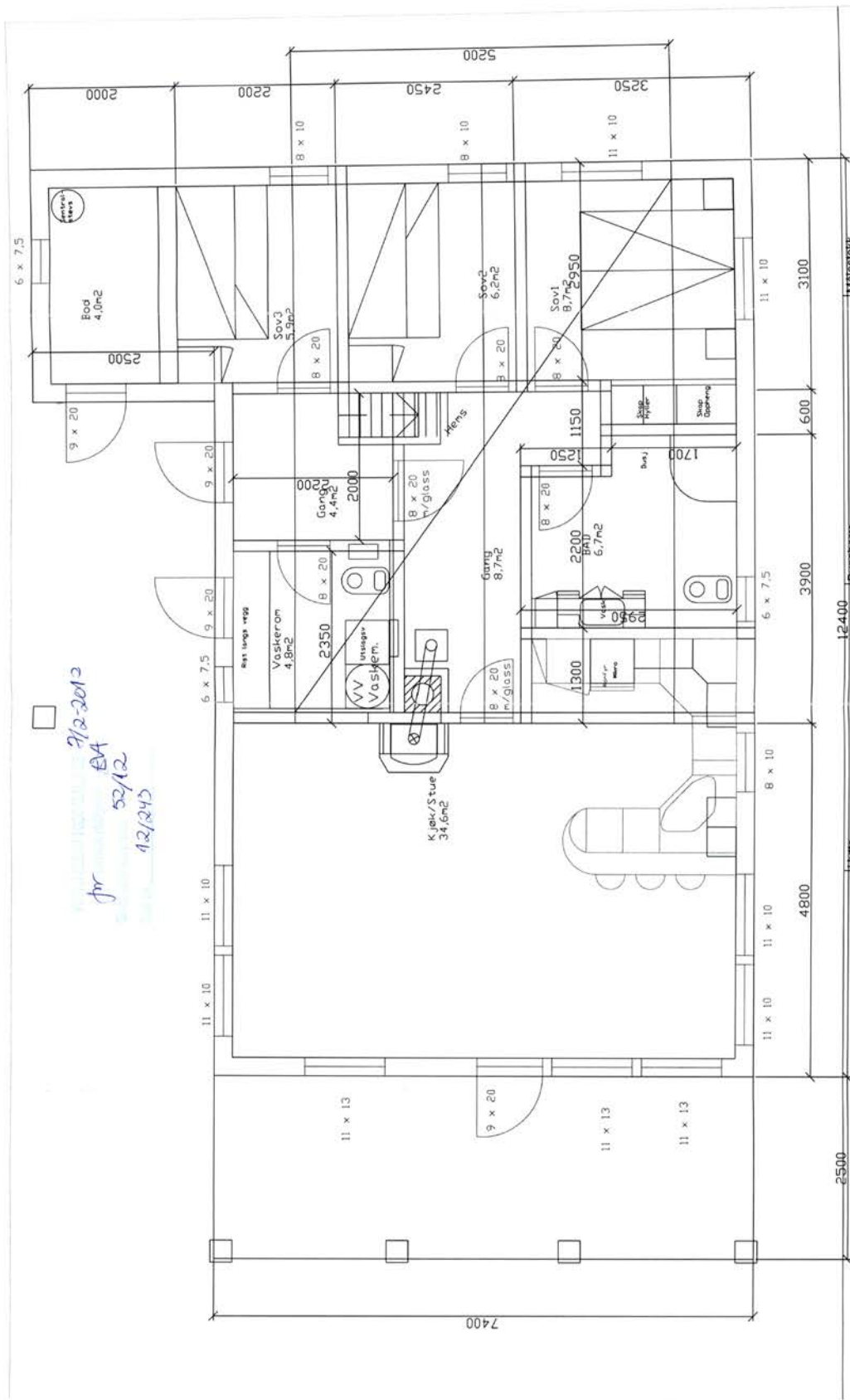
E2



7/2-2010
for R/A
52/12
12/243

Hytte	Storhø	Byggherre	Målestokk
Dato rev.	01.01.2011	Vidar Hammer, Annette Helse	1/100
Tegning	Fasade	Entreprenør	Enhet
BRA		Lund Handtaft as	mm
		Ansvarlig søker	Tegner
		Sign	Vidar Hammer

E4

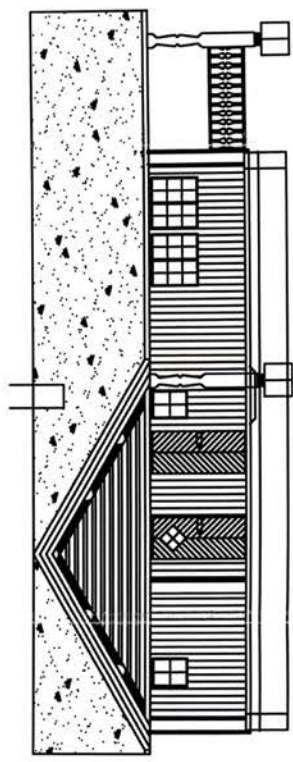
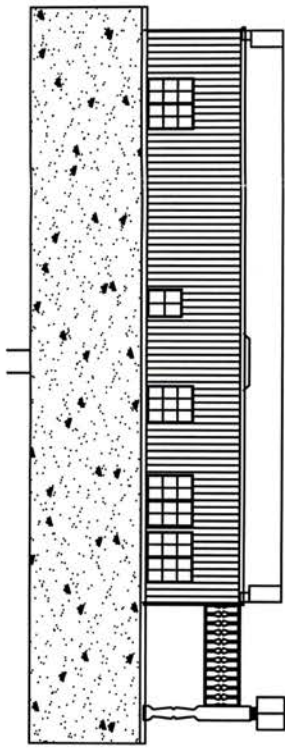


for
7/12-2012
E4
52/12
12/243

Hytte	Byggherre Vidar Hammer, Annette Helse	Målestokk	1/50
Dato rev.	Entreprenør Lund Handlaft as	Enhet	mm
Tegning	Ansvarlig søker	Tegner	Vidar Hammer
BRA	Sign	Sign	

E1

7/2-2012
EVA
5/2/12
12/240

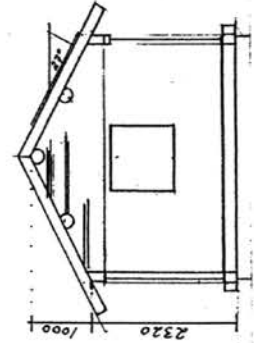
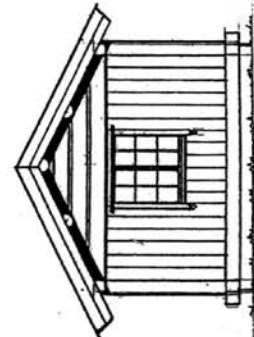
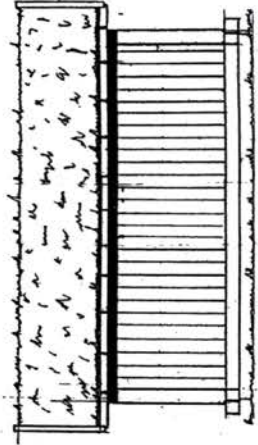
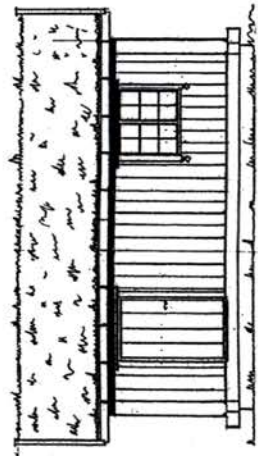
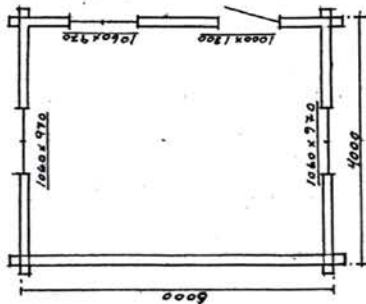


Hytte	Storhø	Byggherre	Målestokk
Dato rev.	01.01.2011	Vidar Hammer, Annette Helso	1/100
Tegning	Fasade	Entreprenør	Enhet
BRA		Ansvarlig søker	mm
		Sign	Tegner
			Vidar Hammer



Dokid: 12001182 (12/243-1)
Tegning

E3



РЕШЕНИЕ КОМПЛИТЕ 7/2-2012
for teknisk rådgiver: EA
Godkjent MTL sak: 52/12
Sak nr.: 12/243

Dato: 7. febr. 2012		Gediget: Miljøsak: 3508/12	
Tegner: Jan Ø. Strand		1:100	
Bygnings - uthus: Stav - loft -		Plan /	
Kor:		Tilstandsutt	
Anvisning:		Beregning:	



Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:

5022 - RENNEBU

Gårdsnummer:

39

Bruksnummer:

44

Utskriftsdato/klokkeslett: 24.10.2024 kl. 12:43

Produsert av: Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: Tomt C14
 Etableringsdato: 21.04.2010
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Jordskifte krevd

Dato Referanse
 21.11.2022 22-144928RENJROMinillkåsveien

Matrikkelenheter

5022 - 10/1, 5022 - 10/1/3, 5022 - 10/32, 5022 - 10/33, 5022 - 10/34, 5022 - 10/35, 5022 - 10/36, 5022 - 31/36, 5022 - 38/3, 5022 - 38/10, 5022 - 38/16, 5022 - 38/17, 5022 - 38/19, 5022 - 38/20, 5022 - 38/21, 5022 - 38/22, 5022 - 38/23, 5022 - 38/24, 5022 - 38/25, 5022 - 38/27, 5022 - 38/40, 5022 - 38/41, 5022 - 38/42, 5022 - 38/43, 5022 - 38/44, 5022 - 39/16, 5022 - 39/17, 5022 - 39/18, 5022 - 39/19, 5022 - 39/20, 5022 - 39/21, 5022 - 39/22, 5022 - 39/23, 5022 - 39/24, 5022 - 39/25, 5022 - 39/30, 5022 - 39/31, 5022 - 39/32, 5022 - 39/33, 5022 - 39/42, 5022 - 39/43, 5022 - 39/44, 5022 - 39/45, 5022 - 39/46, 5022 - 39/47, 5022 - 39/48, 5022 - 39/49, 5022 - 39/50, 5022 - 39/51, 5022 - 39/54 og 5022 - 39/55

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
 Beregna areal for 39 / 44 1 065,3 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Rolle Status	Føds.d./org.nr			
Hjemmelshaver	200777	HAMMER VIDAR	Kjerkbakkan 23E 7240 HITRA	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6965250	533473		1 065,3 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Status	Dato
	Annen referanse		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	smatmynd 01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til: 5022 - 39/44 Omnummerert fra: 1635 - 39/44	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.11.2008	Tinglyst	1635roe 21.04.2010
Kart- og delingsforretning	M11-358	Rolle Matrikkelenhet Avgiver 1635 - 39/1 Mottaker 1635 - 39/44	Arealendring -1 065,3 1 065,3

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Minnilla	Kildekode 7070	Koord.syst. Nord 34	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6965255	533468	
				Grunnkrets 0202 Nerskogen	
				Stemmekrets: 1 Rennebu	
				Kirkesokn: 09070601 Rennebu	
				Postnr.område: 7393 RENNEBU	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 277 327
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6965255 Øst: 533467
 Bygningsendringkode:
 Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 129,5 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 104,4 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 104,4 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 02.02.2012
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest: 12.11.2012

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2
 H01 0 0 104,4 104,4 0 0 0 0 0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhhet
 7070 Minnilla 34 H0101 Fritidsbolig 104,4 3 Kjøkken 1 1 39/44

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver 200777 HAMMER VIDAR Kjerkbakkan 23E
 7240 HITRA
 Tiltakshaver 953425033 LUNDHYTTA AS Nerskogsveien 1980
 7393 RENNEBU

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 277 333
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6965245 Øst: 533460
 Bygningsendringkode:
 Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygging avlyst
 Energikilder:
 Oppvarming:

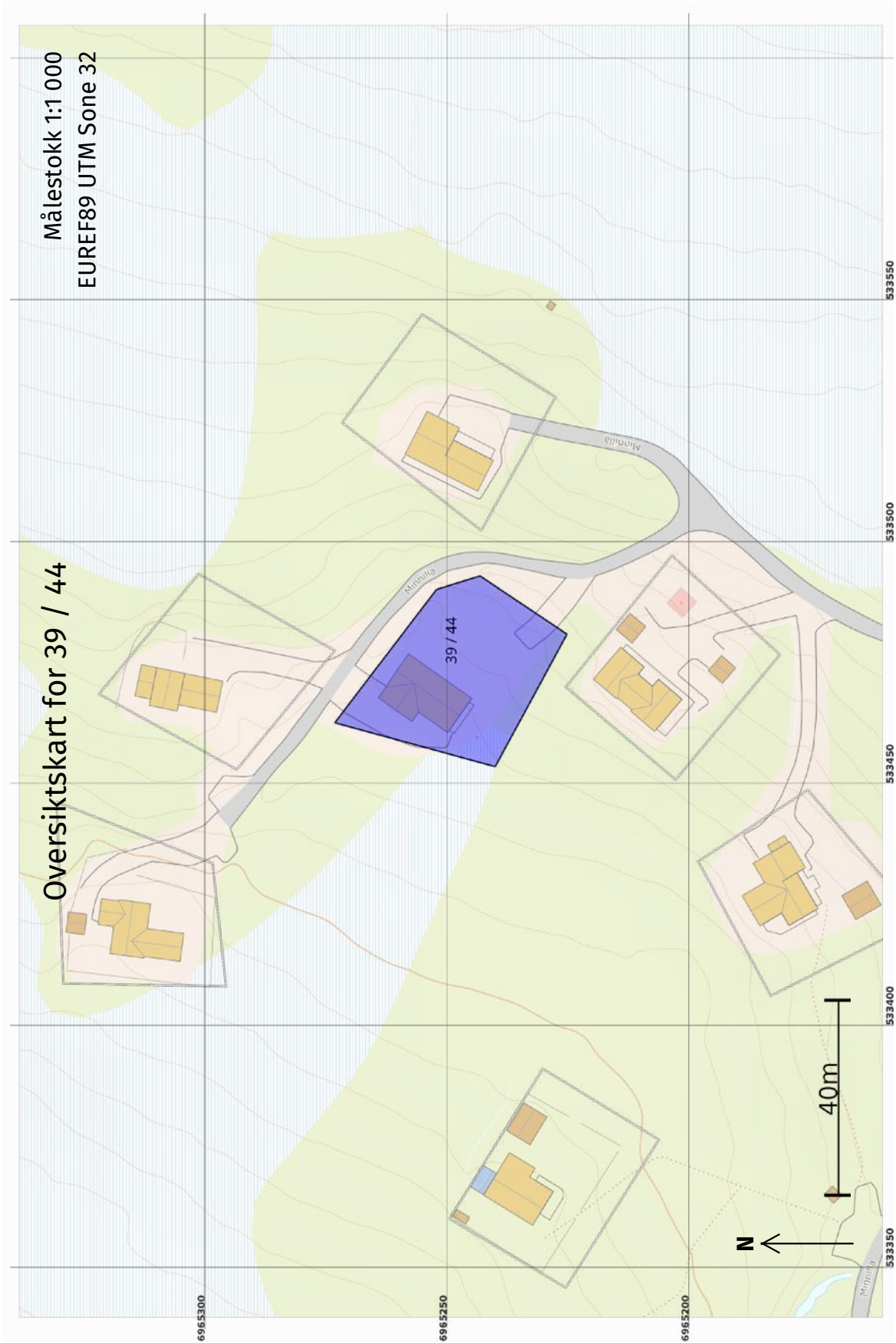
Bebyggd areal: 24 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 20,2 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 20,2 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

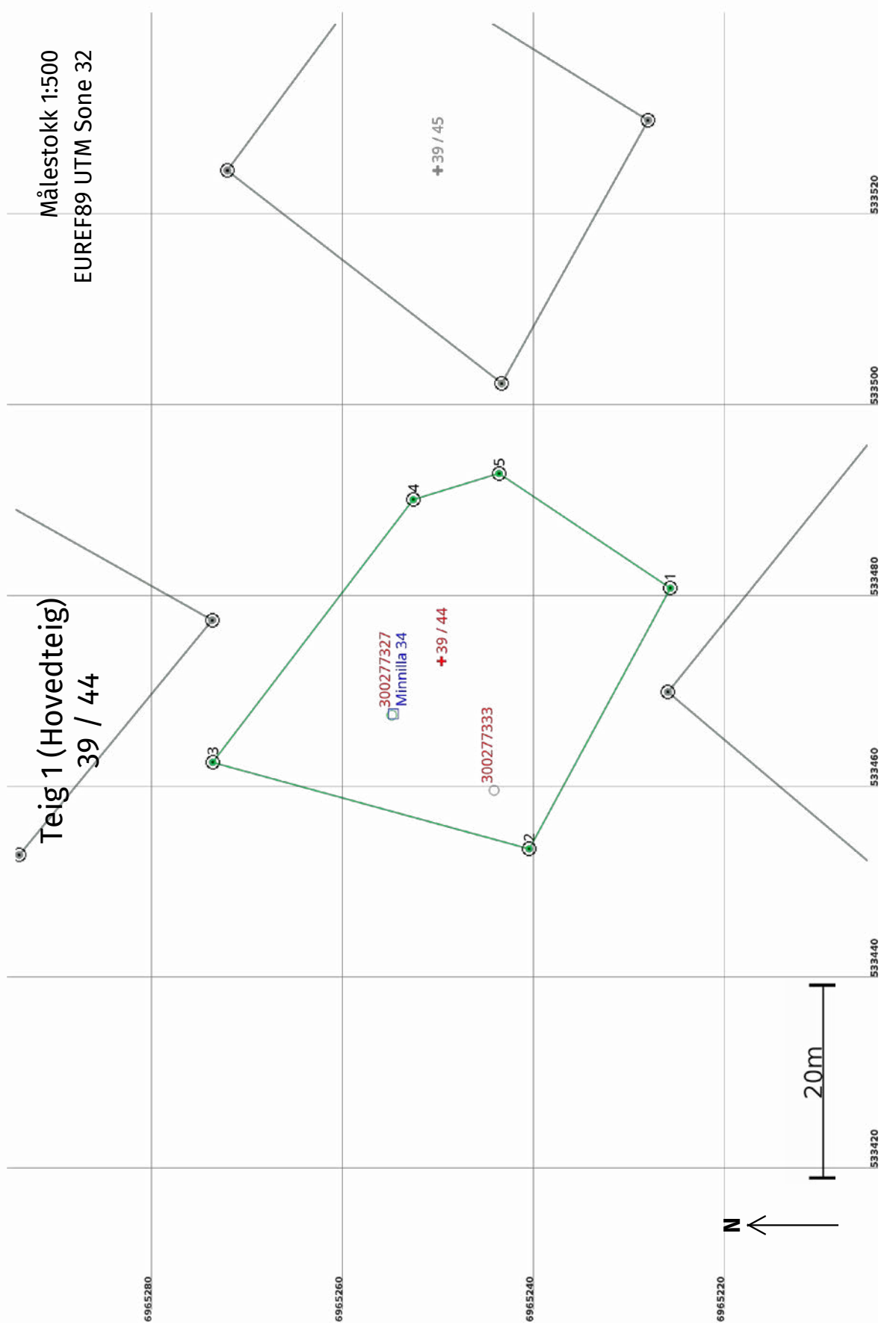
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 02.02.2012
 Bygging avlyst: 06.02.2015
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer
 Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt Alt. areal Alt. areal 2
 H01 0 0 20,2 20,2 0 0 0 0 0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhets	0	0	0	0	0	39/44
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhets					
Tiltakshaver	200777	HAMMER VIDAR	Kjerkbakkan 23E					
Tiltakshaver	953425033	LUNDHYTTA AS	7240 HITRA					
			Nerskogsveien 1980					
			7393 RENNEBU					





Areal og koordinater

Areal: 1 065,3

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6965250

Øst: 533473

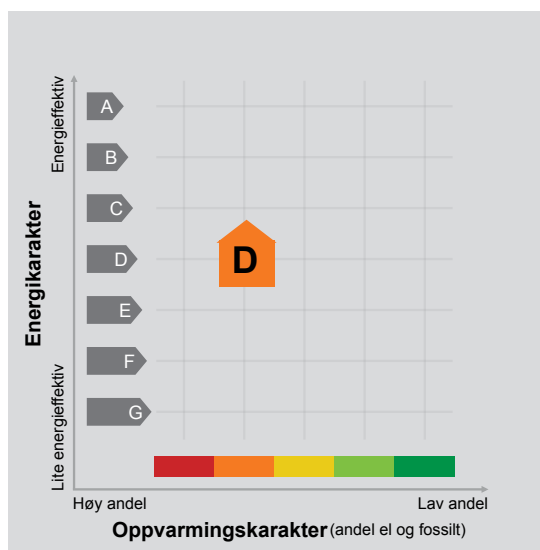
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6965226,10	533480,70	Jord Offentlig godkjent grensemerke 31,05	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6965240,89	533453,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke 34,35	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6965274,02	533462,46	Jord Offentlig godkjent grensemerke 34,61	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6965253,02	533489,97	Jord Offentlig godkjent grensemerke 9,39	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	6965244,04	533492,71	Jord Offentlig godkjent grensemerke 21,59	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

ENERGIATTEST

Adresse	Minnilla 34
Postnummer	7393
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300277327
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46406
Dato	03.11.2024



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 054 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 657 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen

- Luft kort og effektivt

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	124.6
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

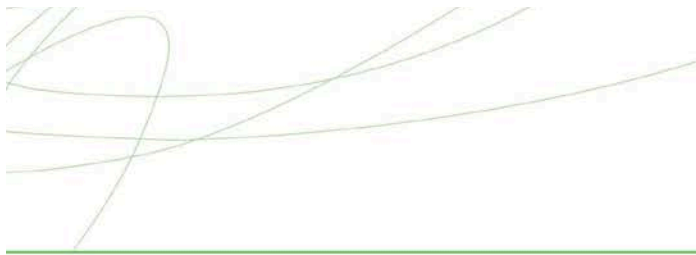
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 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.

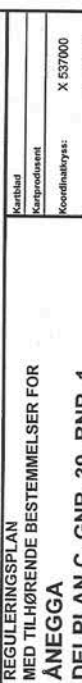
Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

PLAN OG BYGNINGSLOV § 25 REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 1)
 - H EKSISTERENDE FRITIDSBEYGGELSE
 - FRADELTE TOMTER, IKKE BEBYGD
 - PLANLAGT FRITIDSBEYGGELSE (Nummerering angir teig- og hyttenummer)
2. LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 2)
 - JORD OG SKOGBRUK
 - REGULERINGSGRENSE
 - FORMÅLSGRENSE
 - BYGGEGRENSE
 - UTFART/SKILØYPE
3. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 5)
 - HØGSPENNINGSANLEGG
4. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 6)
 - BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNE
 - MYRMILER
5. FELLESMRÅDER (PBL § 25, 1 ledd nr. 7)
 - FELLES AVKJØRSEL
 - FELLES PARKERING

RENNEBU KOMMUNE
 Teknisk rådgiver
 Sak nr. 09/436
 17.06.2009



REGULERINGSPLAN
 MED TILHØRENDE BESTEMMELSER FOR
ANEGGA
 DELPLAN C, GNR. 39, BNR. 1

REVISJONER:

DATO	SIGN.
10.03.2003	F.Ø.
08.04.2003	F.Ø.
17.11.2003	F.Ø.
17.11.2003	F.Ø.
17.11.2003	F.Ø.
09.01.2004	F.Ø.
02.04.2008	F.Ø.
20.03.2009	F.Ø.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

DATO	SIGN.
04.02.2003	F.Ø.
10.04.20.05.03	F.Ø.
18.09.2003	F.Ø.
28.11.2003	F.Ø.

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRAMMET

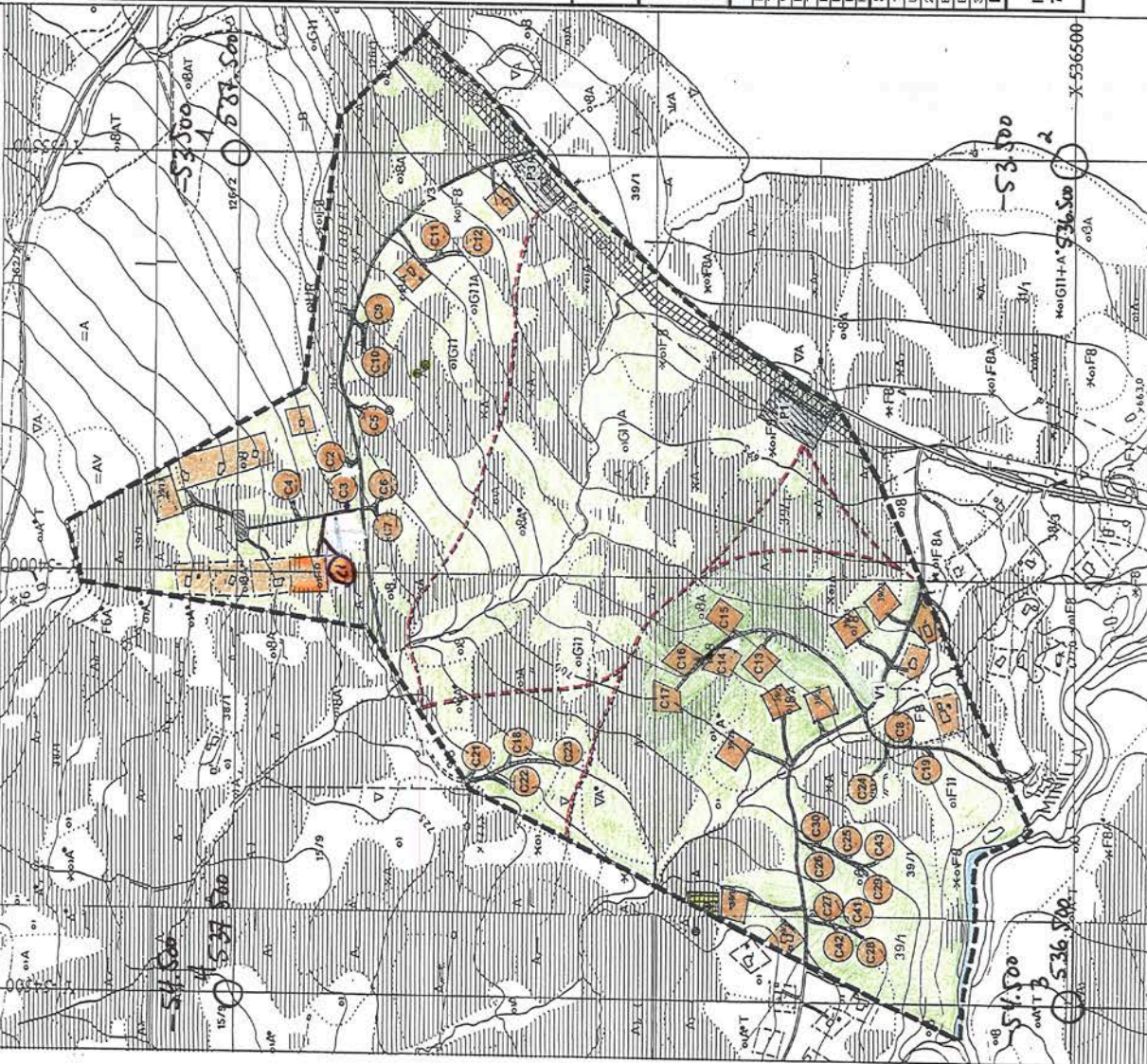
BEHANDLET KLAGE PÅ VEDTAK ETTER 2. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

EVENTUELTT NYTT OFFENTLIG ETTERSYN

3. GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

DATO / SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEHANDLER
2307 02	0007	Steinar Spjerve



1635 2004002

**REGULERINGSPLAN FOR
ÅNEGGA – SØRØYÅSEN
PÅ NERSKOGEN I RENNEBU KOMMUNE**

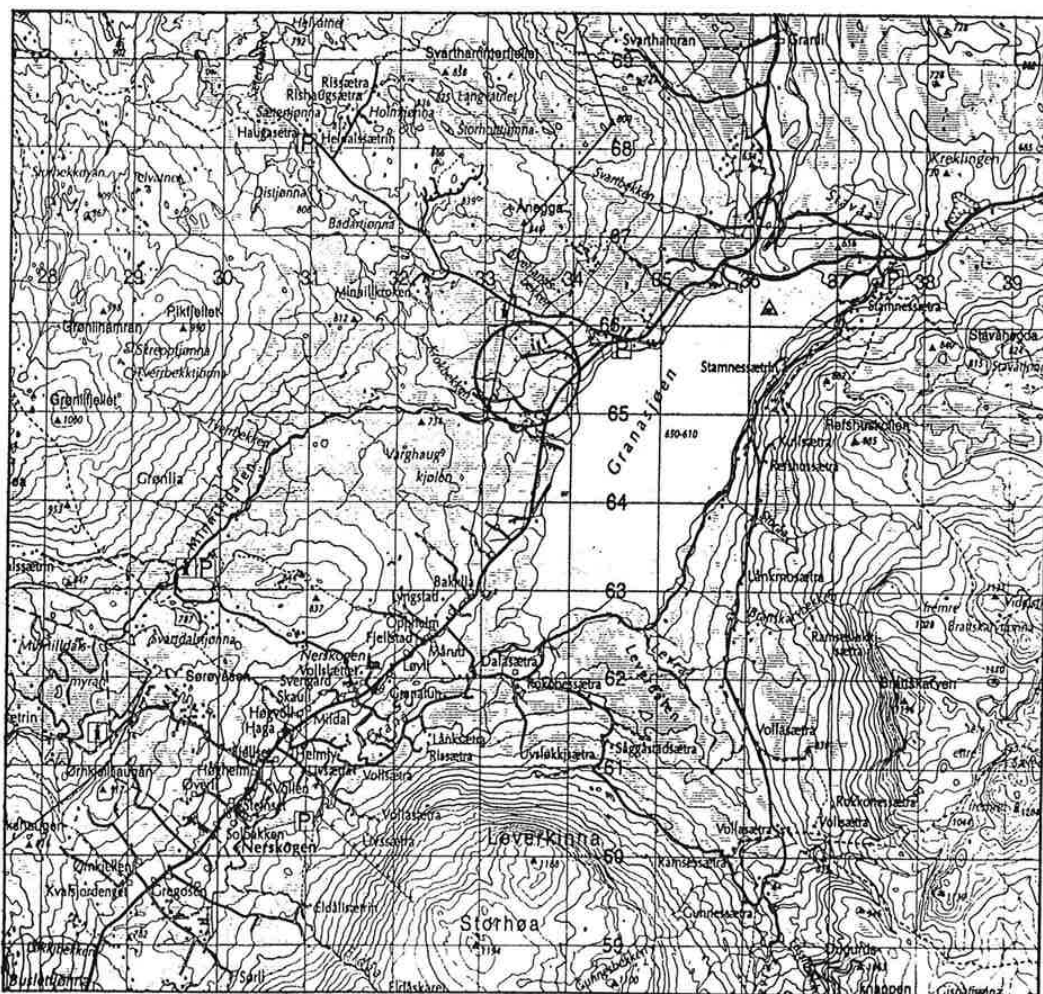
**DELPLAN C
GNR. 39, BNR. 1,
ÅNEGGA**

Forslag til reguleringsplan fremmet av grunneieren:

**EIVIND FLÅ
STAMNAN, 7392 RENNEBU**

**Plan utarbeidet av
ingeniør Fridar Skjerve,
adr. Berkåk, 7391 RENNEBU
tlf. 72 42 70 95**

ÅNEGGA - SØRØYÅSEN
GNR. 39, BNR. 1, NERSKOGEN
RENNEBU KOMMUNE



1. PLANOMRÅDET

a) **Beliggenhet**

Planområdet ligger på vestsida av Granasjøen på Nerskogen.
Området grenser i sør-øst mot Nerskogsveien og har adkomst fra denne.

b) **Status**

Hele planområdet ligger innenfor byggeområde fritidsbebyggelse, Ånegga – Sørøyåsen.
Ved den arkeologiske registreringa innenfor planområdet ble det registrert to tjæremiler i myr, samt to kullmiler.

c) **Topografi – Vegetasjon**

Planområdet er sør-østvendt med jevn og svak helling mot Nerskogsveien og Granasjøen.
Området preges av en variasjon av myr og fastmark. Arealet på fastmarka er hovedsakelig lyng- og grasbevokst og med god vegetasjon av furu og bjørk. Mot nord grenser området inntil en eiendom med dyrket mark.

d) **Eiendomsforhold**

Arealet som planområdet omfatter eies av Eivind Flå, Stamnan.
I planområdet ligger det fra før 21 fradelte hyttetomter.

2. PLANFORSLAG

a) Bebyggelse

I planforslaget var det opprinnelig regulert inn 43 nye hyttetomter (C1-C43), merket med nummererte sentrumspæler. Etter politisk vedtak ved 1. gangs behandling av reguleringsforslaget ble tomtene C20 og C31 t.o.m. C40 bestemt tatt ut av planen slik at det nå er totalt 32 hyttetomter som omsøkes. Ved kommunestyrets sluttbehandling av planen ble det bestemt at tomtene C28, C29, C43 og C8 flyttes så det blir minimum 100 m avstand til Minilla, slik at tursti i området ikkje avskjæres.

Alle tomtene er plassert slik at naturlige terrengformasjoner og åpninger i eksisterende vegetasjon utnyttes. Dette for at bebyggelsen skal ligge godt i terrenget ikke bli for framtreddende, samt at det oppnås nødvendig skjerming og avstand mellom tomtene. Fra Nerskogsveien er det planlagt samleveier med adkomst fra disse inn på hver enkelt tomt.

b) Adkomst – Parkering

Området har adkomst fra Nerskogsveien. Fra de eksisterende veier i området med avkjørsel fra Nerskogsveien, planlegges nye felles samleveier med adkomst inn til hver enkelt tomt. Det opprettes felles vinterparkeringsplasser med to parkeringsplasser for hver tomt. Disse parkeringsplassene er vist på plankartet.

c) Vann – Avløp

Det skal skaffes vann fra borehull, og terrengmessige forhold vil avgjøre plassering av borehull og antall tomter dette kan betjene. Det forutsettes innlagt vann med avløp for samtlige nye fritidsboliger.

Der det er naturlig skal felles avløpsanlegg for flere fritidsboliger planlegges. Det er også ønskelig at eksisterende fritidsboliger kan tilknyttes avløpsanlegg.

Septiktanker og område for infiltrasjon i grunn eller sandfiltergrøfter skal ha nødvendig kapasitet for det omsøkte antall tomter. Tømming av septiktanker skal skje iht. til bestemmelser i "Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg".

d) Renovasjon

Alle tomter skal tilknyttes offentlig renovasjon.

e) Arealoversikt

Kategori	Areal (daa)	Betegnelse
Byggeområder	21 daa	eksisterende fritidseiendommer
	32 daa	nye tomter
Landbruksområder	511 daa	jord- og skogbruksdrift
Fareområder	11 daa	høgspenlinje
Spesialområder	1 daa	bevaringsområde kulturminne (myrmiler)
Fellesområder	21 daa	felles avkjørsel, -veier og parkering
Totalt areal planområde	597 daa	

REGULERINGSPLAN FOR ÅNEGGA – SØRØYÅSEN

DELPLAN C GNR. 39, BNR. 1, NERSKOGEN I RENNEBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Planområde

- 1.1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:5000. Innenfor denne reguleringsgrensa er tomtepæler plassert som vist på plankart datert 23.07.2002.
- 1.2 Området foreslås regulert til:
 - Byggeområder*
 - Landbruksområder*
 - Fareområder*
 - Spesialområder*
 - Fellesområder*

§2. Byggeområder

- 2.1 FRITIDSBEBYGGELSE.
 - 2.1.1 Området nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg
- 2.2 BEBYGGELSENS PLASSERING.
 - 2.2.1 Tomteplasseringer er markert i terrenget med innmålte nummererte pæler. Pæl i terrenget skal ligge innenfor hovedhyttas vegger.
 - 2.2.2 Det tillates inntil tre bygninger på hver tomt. Disse bør plasseres slik at de danner et tun.

2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING

- 2.3.1 Tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m² for hver tomt. Loftsetasje ”oppstuggu” kan tillates på inntil ½ av hovedetasjens bruksareal. I områder med fjellbjørk og i åpne områder tillates ikke loftsetasje. Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng tillates ikke.
- 2.3.2 Største mønehøyde for hytter med loftsetasje: 5,8 meter over topp grunnmur. Største mønehøyde for hytter uten loft: 4,5 meter over topp grunnmur. Største høyde på grunnmur: Lågest mulig, maksimalt 50 cm etter tilfylling. Takvinkel: 22 – 35°.
- 2.3.3 Tak skal utføres som saltak og tilpasses byggets hovedform. Møneretning på hovedbygning skal ligge parallelt med terrengkoter.
- 2.3.4 Alle bygninger skal ha så lav grunnmur som mulig. Støpt ringmur anbefales. Ved alternativ pæleløsning skal alle åpninger mellom pælene tettes med stakitt, steinmur eller lignende, fra undergulv og ned til bakken.
- 2.3.5 Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

2.4 MATERIALBRUK OG FARGER.

- 2.4.1 Alle bygninger må ha en harmonerende form, farge- og materialbruk. Form, material- og fargebruk skal ha en samhörighet med de naturgitte omgivelser og nærliggende fritidsboliger. Sterke og/eller lyse farger som gir stor kontrastvirkning i landskapet må unngås.
- 2.4.2 Taktekking skal fortrinnsvis utføres med torv. Alternativt kan annet tekkemateriale benyttes som gir ferdig takoverflate en matt og mørk virkning. Hovedbygning og evt. uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

2.5 TERRENG OG VEGETASJON.

- 2.5.1 Eksisterende vegetasjon må søkes bevart på grunn av verneskog. Store karakteristiske trær bevares, der disse ikke kommer direkte i konflikt med oppføring av bebyggelse. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at almenhetens ferdsel hindres.
- 2.5.2 Byggearbeider må utføres skånsomt med hensyn til terreng og vegetasjon. Planering av terreng i større utstrekning tillates ikke. Der det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder der de ikke virker skjemmende. Det er ikke tillatt å foreta utgraving av løsmasser slik at det virker skjemmende.

2.6 BYGGE OG DELINGSTILLATELSE.

- 2.6.1 Byggetillatelse og tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger felles avløpsplan for området, jfr. PBL § 66.

2.7 ANDRE TOMTEBESTEMMELSER.

- 2.7.1 Gjerder skal i alminnelighet ikke oppføres. Tiltak av denne art er søknadspliktig.

§3. Landbruksområder

- 3.1 Området kan nyttes til tradisjonell landbruksdrift, der det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon mot hyttebebyggelse.

§4. Fareområder

- 4.1 HØGSPENNINGSANLEGG
- 4.1.1 Innenfor et område av 6 meter fra alle sider av transformator og til hver side for høgspentledning er det generelt byggeforbud.

§5. Spesialområder

- 5.1 BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNE
- 5.1.1 Kulturminnene innen bevaringsområdene kan være av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innenfor områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

§6. Fellesområder

- 6.1 Eksisterende avkjørsel og samlevei (V1) lengst sør på planområdet er felles for eiendommene 39/1 og 38/3, samt for eksisterende fritidseiendommer og de planlagte nye tomter C8, C13 t.o.m 17, C19, C24 t.o.m. 30 og C41, C42, C43. Eksisterende avkjørsel og samlevei (V3) lengst nord på området er felles for eiendommene 39/1 og 38/1, samt for eksisterende fritidseiendommer og de planlagte nye tomter C1 t.o.m. 7, C9 t.o.m. 12, C18 og 19 og C21, 22, 23.
- 6.2 På planen vises felles vinterparkeringsplasser for tomtene C1 t.o.m. C19, C21 t.o.m. C30 og C41 t.o.m. C43, samt for eksisterende hytter i området. Plass merket P1 er felles med naboeiendom 38/3 (delplan B), for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter med adkomst via avkjørsel og samlevei V1. Parkeringsplass merket P3 er felles med naboeiendom 38/1 (delplan A). Denne parkeringsplassen skal ha kapasitet for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter tilhørende eiendommene 38/1 og 39/1, som har adkomst fra samlevei V3. På kartet er det avmerket trasèer for utfart/skiløype fra vinterparkeringsplasser ved Nerskogsveien.
- 6.3 Veier skal være opparbeidet før inngangsetting av bygging kan tillates i området. Veibredde bør ikke overskride 2 meter.
- 6.4 Felles vinterparkering skal ha plass til to biler for hver tomt. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veier og parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.

§7. Fellesbestemmelser

- 7.1 Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke ødelegges eller fjernes. Der det er nødvendig, pga. bygging og drift av de anlegg som er vist på planen, skal rydding foretas skånsomt.
- 7.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

REGULERINGSPLAN FOR ÅNEGGA – SØRØYÅSEN

DELPLAN C GNR. 39, BNR. 1, NERSKOGEN I RENNEBU KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Planområde

- 1.1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:5000. Innenfor denne reguleringsgrensa er tomtepæler plassert som vist på plankart datert 23.07.2002.
- 1.2 Området foreslås regulert til:
 - Byggeområder*
 - Landbruksområder*
 - Fareområder*
 - Spesialområder*
 - Fellesområder*

§2. Byggeområder

- 2.1 FRITIDSBEBYGGELSE.
 - 2.1.1 Området nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg
- 2.2 BEBYGGELSENS PLASSERING.
 - 2.2.1 Tomteplasseringer er markert i terrenget med innmålte nummererte pæler. Pæl i terrenget skal ligge innenfor hovedhyttas vegger.
 - 2.2.2 Det tillates inntil tre bygninger på hver tomt. Disse bør plasseres slik at de danner et tun.

- 2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING
- 2.3.1 Tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m² for hver tomt. Loftsetasje ”oppstuggu” kan tillates på inntil ½ av hovedetasjens bruksareal. I områder med fjellbjørk og i åpne områder tillates ikke loftsetasje. Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng tillates ikke.
- 2.3.2 Største mønehøyde for hytter med loftsetasje: 5,8 meter over topp grunnmur. Største mønehøyde for hytter uten loft: 4,5 meter over topp grunnmur. Største høyde på grunnmur: Lågest mulig, maksimalt 50 cm etter tilfylling. Takvinkel: 22 – 35°.
- 2.3.3 Tak skal utføres som saltak og tilpasses byggets hovedform. Møneretning på hovedbygning skal ligge parallelt med terrengkoter.
- 2.3.4 Alle bygninger skal ha så lav grunnmur som mulig. Støpt ringmur anbefales. Ved alternativ pæleløsning skal alle åpninger mellom pælene tettes med stakitt, steinmur eller lignende, fra undergulv og ned til bakken.
- 2.3.5 Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.
- 2.4 MATERIALBRUK OG FARGER.
- 2.4.1 Alle bygninger må ha en harmonerende form, farge- og materialbruk. Form, material- og fargebruk skal ha en samhörighet med de naturgitte omgivelser og nærliggende fritidsboliger. Sterke og/eller lyse farger som gir stor kontrastvirkning i landskapet må unngås.
- 2.4.2 Taktekking skal fortrinnsvis utføres med torv. Alternativt kan annet tekkemateriale benyttes som gir ferdig takoverflate en matt og mørk virkning. Hovedbygning og evt. uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvirkning og farge.
- 2.5 TERRENG OG VEGETASJON.
- 2.5.1 Eksisterende vegetasjon må søkes bevart på grunn av verneskog. Store karakteristiske trær bevares, der disse ikke kommer direkte i konflikt med oppføring av bebyggelse. Ingen tomt må beplantes på en slik måte at almenhetens ferdsel hindres.
- 2.5.2 Byggearbeider må utføres skånsomt med hensyn til terreng og vegetasjon. Planering av terreng i større utstrekning tillates ikke. Der det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder der de ikke virker skjemmende. Det er ikke tillatt å foreta utgraving av løsmasser slik at det virker skjemmende.
- 2.6 BYGGE OG DELINGSTILLATELSE.
- 2.6.1 Byggetillatelse og tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger felles avløpsplan for området, jfr. PBL § 66.
- 2.7 ANDRE TOMTEBESTEMMELSER.
- 2.7.1 Gjerder skal i alminnelighet ikke oppføres. Tiltak av denne art er søknadspliktig.

§3. Landbruksområder

- 3.1 Området kan nyttes til tradisjonell landbruksdrift, der det tas hensyn til landskapet og behovet for å opprettholde skogvegetasjon mot hyttebebyggelse.

§4. Fareområder

- 4.1 HØGSPENNINGSANLEGG
- 4.1.1 Innenfor et område av 6 meter fra alle sider av transformator og til hver side for høgspentledning er det generelt byggeforbud.

§5. Spesialområder

- 5.1 BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNE
- 5.1.1 Kulturminnene innen bevaringsområdene kan være av en slik alder at de er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meter bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdene må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige, mindre tiltak innenfor områdene må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene.

§6. Fellesområder

- 6.1 Eksisterende avkjørsel og samlevei (V1) lengst sør på planområdet er felles for eiendommene 39/1 og 38/3, samt for eksisterende fritidseiendommer og de planlagte nye tomter C8, C13 t.o.m 17, C19, C24 t.o.m. 30 og C41, C42, C43. Eksisterende avkjørsel og samlevei (V3) lengst nord på området er felles for eiendommene 39/1 og 38/1, samt for eksisterende fritidseiendommer og de planlagte nye tomter C1 t.o.m. 7, C9 t.o.m. 12, C18 og 19 og C21, 22, 23.
- 6.2 På planen vises felles vinterparkeringsplasser for tomtene C1 t.o.m. C19, C21 t.o.m. C30 og C41 t.o.m. C43, samt for eksisterende hytter i området. Plass merket P1 er felles med naboeiendom 38/3 (delplan B), for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter med adkomst via avkjørsel og samlevei V1. Parkeringsplass merket P3 er felles med naboeiendom 38/1 (delplan A). Denne parkeringsplassen skal ha kapasitet for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter tilhørende eiendommene 38/1 og 39/1, som har adkomst fra samlevei V3. På kartet er det avmerket trasèer for utfart/skiløype fra vinterparkeringsplasser ved Nerskogsveien.
- 6.3 Veier skal være opparbeidet før inngangsetting av bygging kan tillates i området. Veibredde bør ikke overskride 2 meter.
- 6.4 Felles vinterparkering skal ha plass til to biler for hver tomt. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veier og parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.

§7. Fellesbestemmelser

- 7.1 Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke ødelegges eller fjernes. Der det er nødvendig, pga. bygging og drift av de anlegg som er vist på planen, skal rydding foretas skånsomt.
- 7.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

VEDTEKTER FOR FLÅSÆTRA VANN OG AVLØP SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Flåsætra vann og avløp SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Trondheim kommune.

3. Virksomhet

Foretaket skal organisere drift av vannforsyningsanlegg og gråvannsanlegg for hytteeierne ved Flåsætra, 2 hytteeiere ved Heldalsvegen og 5 hytteeiere i Minilla-feltet på Nerskogen i Rennebu kommune.

Samvirkeforetaket har ansvar for vannanlegget og gråvannsanleggene inkludert hovedledningene. Hver hytteeier har selv ansvaret for ledninger fra egen hytte og fram til tilkobling til hovedledning.

Tilknytning av nye hytter til vann- og avløpsanleggene skal godkjennes av styret etter nærmere vurdering.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Hvert medlem skal betale kr. 3000,- i andelsinnskudd.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Andelsinnskudd skal ikke forrentes.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Overskuddet godskrives egenkapitalen.

6. Styre og daglig leder

Foretaket skal ha et styre med 3 medlemmer og ett varamedlem.

Styremedlemmene velges av årsmøtet.

Valgperiode for styremedlemmer er 2 år.

Styreleder velges av styret.

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

7. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal kalles inn dersom forenings styre vedtar det, revisor krever det eller når minst 10% av medlemmene krever det skriftlig. Ekstraordinært årsmøte kan kalles inn på 1 ukes varsel og møtet kan kun behandle de sakene som er årsak til innkallingen.

Ordinært årsmøte skal kunngjøres med 6 ukers varsel. Alle medlemmer har rett til å sende inn forslag til årsmøtet. Slike forslag må være styret i hende senest 4 uker før møtet avholdes. Sakliste med styrets forslag til beretning, regnskap, budsjett og oversikt over alle innkomne forslag skal bekjentgjøres senest 2 uker før møtet avholdes.

Et medlem kan la seg representere ved et annet medlem, ved skriftlig fullmakt, på ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

8. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd.

Gjenværende midler skal gå til samvirkeformål.

oOo

1 Endelig jordskifteløsning

VEDTEKTER FOR MINNILLKÅSVEIEN VEGLAG

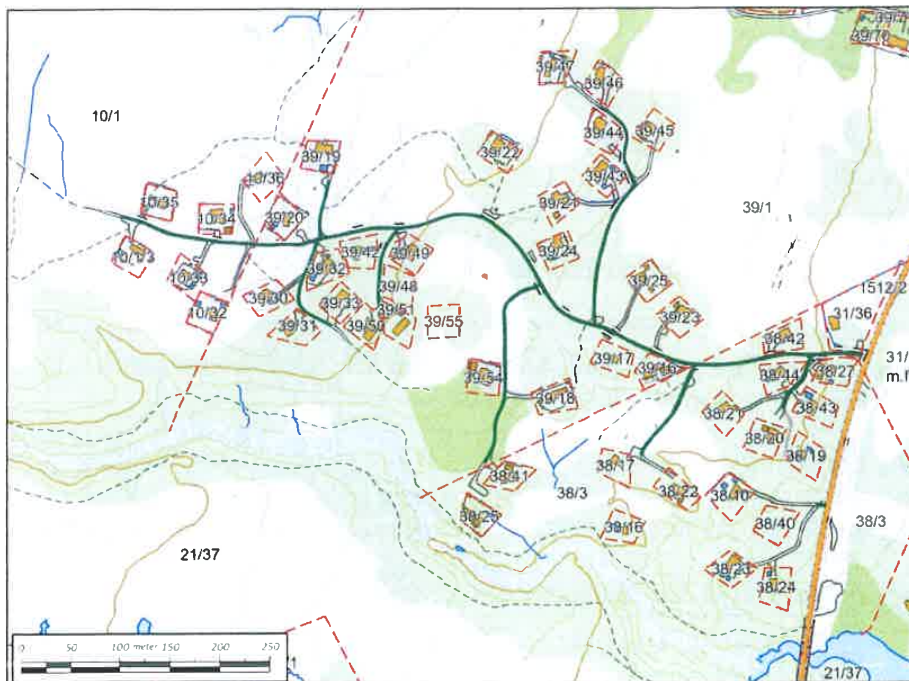
§ 1. VEGEN

Minnillkåsveien, heretter omtalt som veglaget. Veglaget sitt ansvarsområde er forskjellig for sommerdrift og vinterdrift.

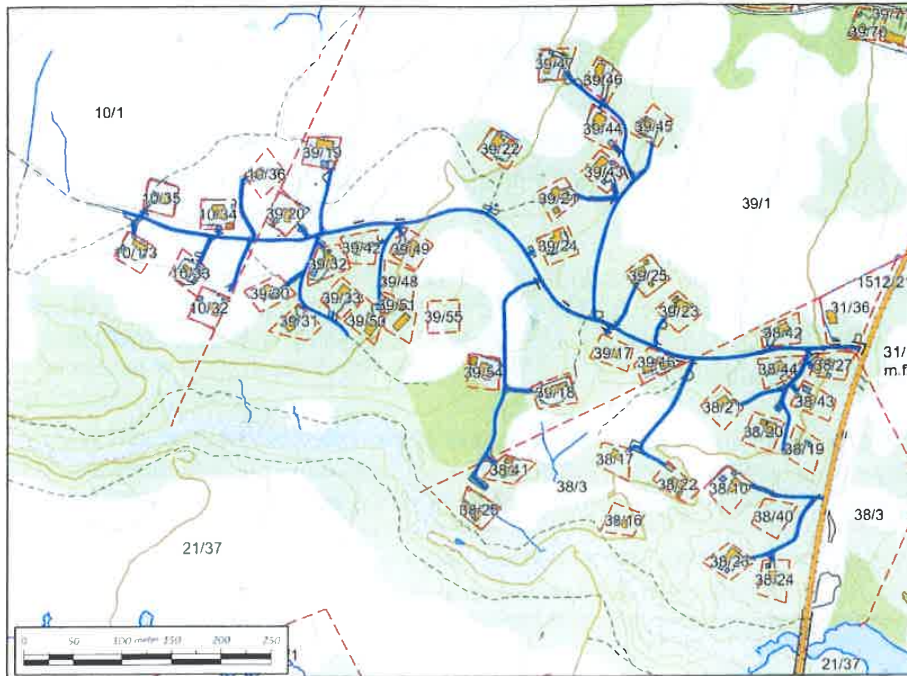
Sommerdrift: Veilaget omfatter alle vegstrekninger som er markert med grønn strek i kart 1. Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Felles møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser for brukerne i veilaget og som ligger inntil den grønne streken, inngår i vegområdet.

Vinterdrift: Veilaget omfatter alle vegstrekninger som er markert med blå strek på kart 2. Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Samtlige møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i vegområdet.

Kart 1 – sommerdrift



Kart 2 – vinterdrift



§ 2. FORMÅL

Veglaget skal sørge for å opprettholde standarden på vegen ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av vegen.

Veglaget kan foreta større tiltak på vegen, som omlegging og standardheving. Vegen skal tjene medeierens interesser og adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veglaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

Eierskapet til vegen disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over vegen utøves av veglagets styre på vegne av medeierne.

Vegen ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veglaget er oppført i kolonne A.

Gnr	Bnr	Fnr	Eier	A	B
				ANDEL	Fordeling vinterdrift
10	1		Marit Herrem	23	0
10	1	3	Magnar Uvsløkk	29	24
10	32		Solveig Gurine Eggen	27	23
10	33		Odd Erik Myren	28	23
10	34		Magnhild Forseth	28	23
10	35		Annar Sundseth og Veslemøy Cicilie Sundseth	29	24
10	36		Jere J. J. Hiedanpää og Kine Thorsø Hiedanpää	27	23
31	36		Martin Helge Grefstad	13	20
38	3		Wenche S. og Jan I. Øien	0	0
38	10		Britt Johanne Voll	9	20
38	16		Lars Magnus Halvorsen og Margit Øien	18	21
38	17		Margit Øien og Sivert Uvsløkk	18	21
38	19		Aud Mo	15	20
38	20		Rannveig Oliv Myhr og Synnøve Myhr	15	20
38	21		Sigmund Ingebrigt Hoel	15	20
38	22		Kari Marie Børset Skjerve og Runar Børset Skjerve	18	21
38	23		Alf Johan Holstad og Ernst Harald Holstad	9	20
38	24		Arnfinn Østgaard og Tone Marie Riise	9	20
38	25		Trond Pedersen	24	23
38	27		Jostein Haugen	14	20
38	40		Frits Voll	0	0
38	41		Brage Stenberg Johnsen og Cathrine Ovesen	24	23
38	42		Hege Myren	14	20
38	43		Jan Inge Braa og Torill Merete Mork Braa	14	20
38	44		Elin Braa Rangnes og Per Martin Rangnes	14	20
39	1		Eivind Flå	0	0
39	48		Eivind Flå	0	0
39	55		Eivind Flå	0	0
39	16		Agathe Selbekk og Arne Bolme	16	20
39	17		Mildrid Kosberg Saarheim	18	21
39	18		Tordis Oline Lervåg Lium	23	22
39	19		Asgeir Vasseljen Forseth	27	23
39	20		Paal Staven	26	23
39	21		Laila Selven og Åge Røe	21	22
39	22		Are Storseth	22	22
39	23		Karin Elise Gudding Riksheim	17	21
39	24		Geir Larsen og Randi Trøan Larsen	21	22
39	25		Peder Gjengseth og Torhild Ingebjørg Gjengseth	18	21
39	30		Arnt-Magnar Forseth og Elin Hammer Forseth	27	23
39	31		Frode Flægstad og Guri Greiff	27	23
39	32		Rune Harald Wold	26	23
39	33		Marianne Sandstad og Terje Forsell	28	23
39	42		Beate Napsøy Larsen	24	22
39	43		Arnold Andreas Jobotn og Wenke Jobotn	21	22
39	44		Vidar Hammer	22	22

39	45		Jan Fjorden og Mona Nilsen Ervik	22	22
39	46		Berit Sara Schiefloe og Torfinn Solem Schiefloe	24	22
39	47		Kristin Nedrelid og Ove Gunnar Sletten	24	22
39	49		Johan Egil Grønskag	24	22
39	50		Gøril Stenberg og Håvard Stenberg	26	23
39	51		Hilde Marit Hauge og Tor Jacob Gunnes	26	23
39	54		Helene Ervik og Odd Gjermund Larsen	22	22
SUM				986	1000

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veggen og ikke har annen vegadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veglaget.

Medeierne har plikt til å informere styret, så tidlig som mulig, om forhold som er av interesse for veglaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veggen. Samt endret utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veggen – jf. § 16.2.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Endring av andelene i § 5.1 kan ikke skje før 5 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak:

Ved endring av utnyttning av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veggen – jf. § 16.2, kan andelen endres. Årsmøtet avgjør om andelen skal endres.

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendom får annen vegadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veglagets formue.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier, ny medeier opplyser styret. Årsmøtet fastsetter andel, som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veggen, for den nye medeieren, og engangsvederlag for å bli medeier – se § 15 om betaling av engangsvederlag.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig til styret innen 15. februar. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten skal være vedlagt innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal også være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1 kolonne A.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta utligning av kostnader etter § 13 og vegavgifter etter § 14
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnevnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnevnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på 3 medlemmer. Det er 1 vararepresentanter til styret. Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær og kasserer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krevet det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene (inkludert eventuell vararepresentant) er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
- (2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tilfredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
- (6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
- (7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettiget erstatning fra Statens

- naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinnndring av skyldig beløp
 - (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
 - (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
 - (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
 - (13) Føre protokoll fra styremøte. Møteleder fører protokoll og signerer. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
 - (14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
 - (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
 - (16) Tegne forsikring for vegen
 - (17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
 - (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 15. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, medlemmer i styret, vararepresentanter til styret, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret innen 1. mars.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte utligninger, vegavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veglaget.

Overskudd skal brukes til driften av veglaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av vegavgifter og andre inntekter, skal utlignes på medeierne. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1 kolonne A.

For større tiltak som omlegging av vegen og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

Kostnader med vinterdrift skal utlignes etter fordelingen i kolonne B (fordeling vinterdrift) i § 5.1.

§ 14. VEGAVGIFTER

Veglaget kan fastsette en forholdsmessig årlig vegavgift.

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift

Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget skal stå for innkreving av bomavgift.

Veglaget kan tilby sesongavgifter eller årsavgift istedenfor bomavgift. Betalt sesongavgift eller årsavgift gir fritak fra å betale bomavgift i den perioden avgiften gjelder.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av vegen.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap, jf. § 5.2. Årsmøtet fastsetter engangsvederlaget. Vederlag ved innpåkjøp er 12.000 kroner, avgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 2 år.

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

Ved fradeling av eiendom, skal engangsvederlaget betales av medeieren som fradeler eiendommen.

Ved nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av medeieren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen

Ferdsløse må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

Den som påfører vegen skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på vegområdet. Parkering skal ikke skje på vegområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på vegområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at vegen kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at vegen blir skadet.

§ 16.4 Spesielt om vinterbruk- og drift

Dersom flertallet i veglaget ikke ønsker vinteråpen (brøytet) veg, skal likevel et mindretall ha rett til å brøyte vegen for egen regning. Bestemmelsen gjelder også der flertallet ikke ønsker deler av vegen brøytet og/eller for deler av sesongen. Mindretallet er ansvarlig for kostnadene med å utbedre skade på vegen som følge av at vegen har vært brøytet. Mindretallet må avtale fordelingen av kostnadsansvaret.

Ønsker ikke veglaget å administrere denne vinterdriften, kan mindretallet gjøre det.

De som ikke tar del i kostnaden med brøytingen og eventuell utbedring av vegen, har ikke rett til å bruke brøytet veg.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1 kolonne A.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar), § 8 (mindretallsvern) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Andelene i § 5.1 kan ikke endres før det har gått 5 år fra saken er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig, jf. 5.2.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.

Nabolagsprofil

Minnilla 34

Høyde over havet

699 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 57 min	🚗
🚆 Berkåk stasjon Linje F6, R70	28 min	🚗
🚆 Sandbrekka Linje 460	17 min	🚗
🚆 Stamnan Linje 460	18 min	🚗

Avstand til byer

Orkanger	1 t 12 min	🚗
Trondheim	1 t 39 min	🚗

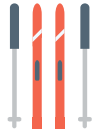
Ladepunkt for el-bil

🚗 Joker Nerskogen	7 min	🚗
🚗 Circle K E6 Berkåk	27 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 301 m



Alpin

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

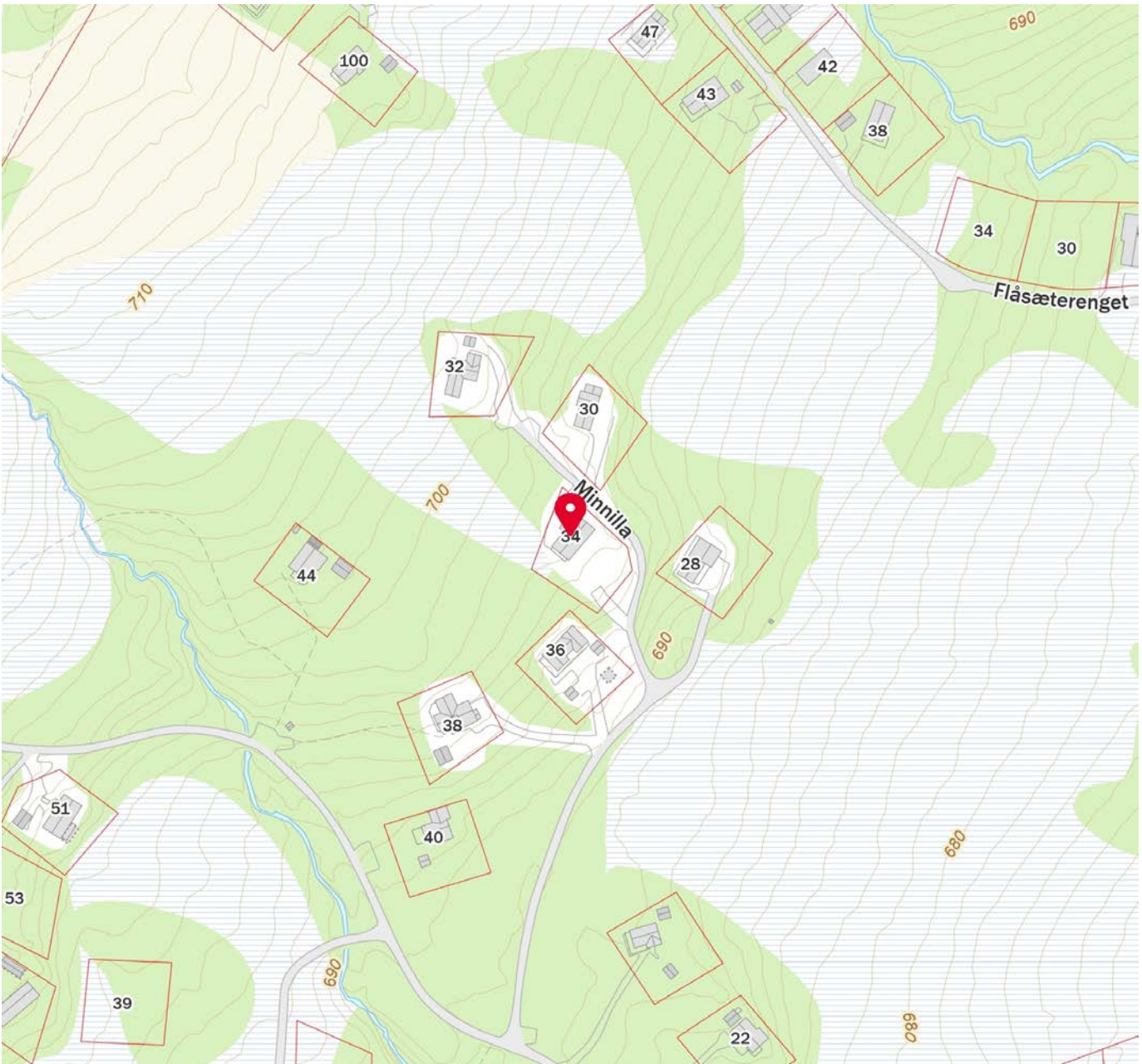
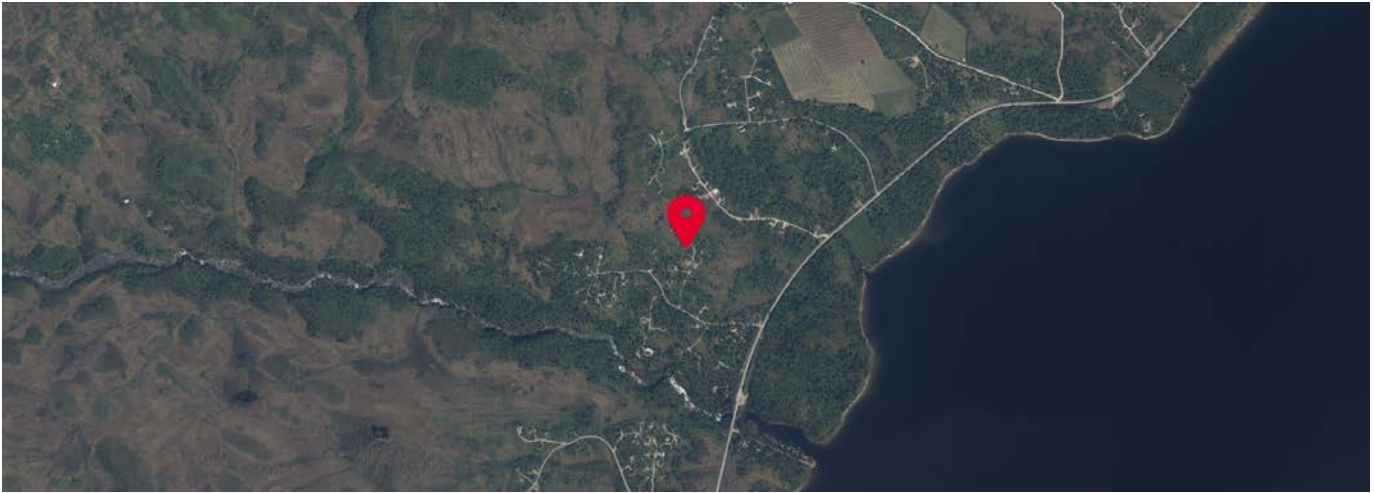


Sport

⚽ Nerskogen skole -ballplass Ballspill	3.5 km
⚽ Nerskogen skole ballbinge Ballspill	7 min 🚗 5.6 km

Dagligvare

Joker Nerskogen Søndagsåpent	5 min 🚗 4.2 km
Joker Rennebu Post i butikk, PostNord	20 min 🚗 19.8 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 3 200/3 600/3 500 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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Minnilla 34
7393 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre