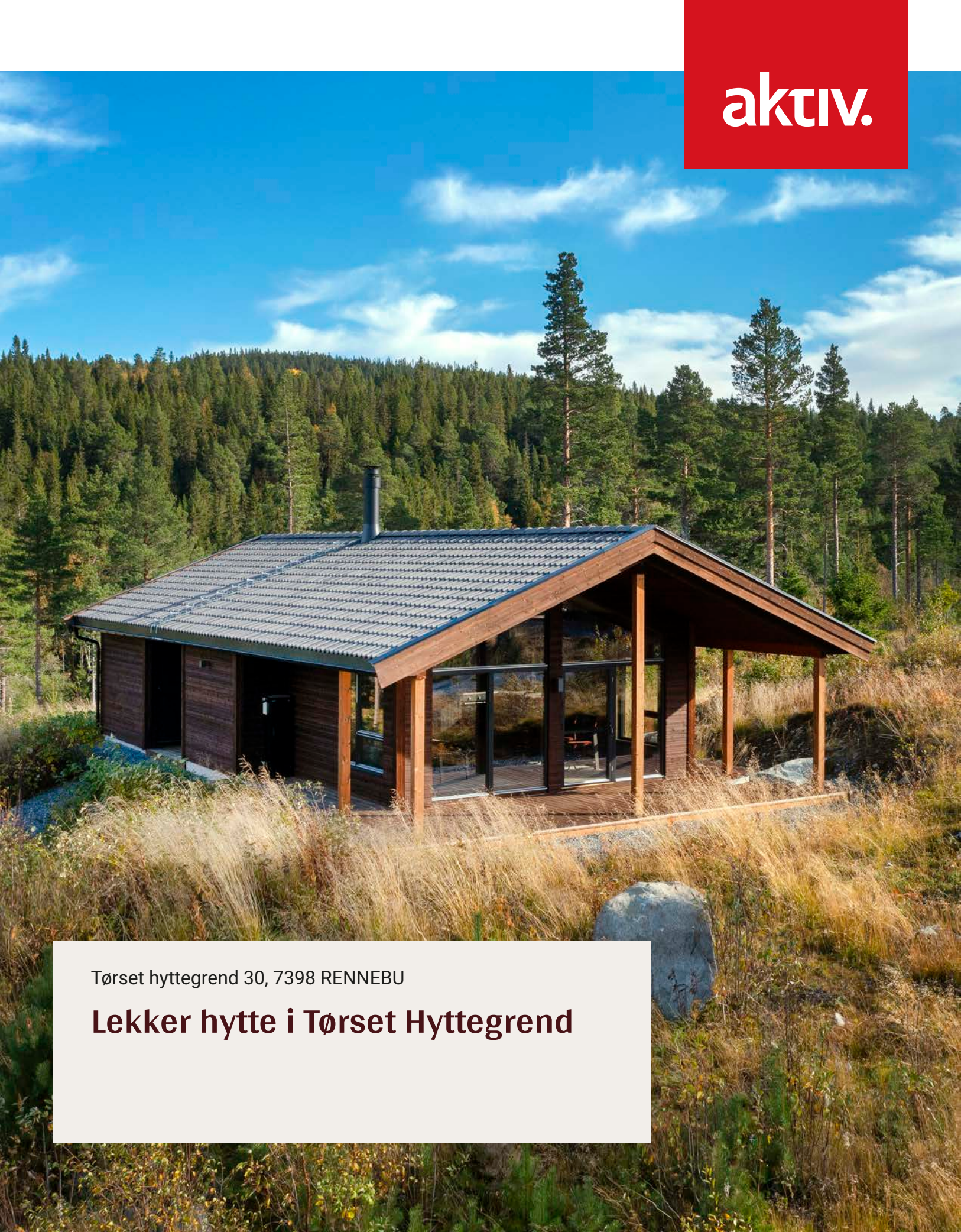




aktiv.

Tørset hyttegrend 30, 7398 RENNEBU

Lækker hytte i Tørset Hyttegrend



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 700 000,-
Omkostn.: Kr 86 742,-
Total ink omk.: Kr 2 786 742,-
Selger: Statens Vegvesen
v/ Nye Veier AS

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA/P-rom: 73/71 m²
Tomtstr.: 1267.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 226, bnr. 16
Oppdragsnr.: 1703230045

Lekker hytte i Tørset Hyttegrend.

Hytta er en variant av hyttemodellen "Dovre" som leveres fra Idehus. Hytta er på et plan og har en arealeffektiv planløsning som inneholder vindfang, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og utebod. I tillegg har hytta en overbygd terrasse som gjør det mulig å nyte den flotte utsikten fra terrassen i all slags vær i tre retninger.

Hytta har en høy standard og bærer preg av godt og nøyaktig snekkerarbeid.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Kart	27
Selgers egenerklæring	30
Tilstandsrapport	34
Byggetegninger	49
Reguleringsplankart med bestemmelser	51
Energiattest	58
Nabolagsprofil	64
Vedtekter	66
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 71 m²

BRA: 73 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1267.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på samlet rapport for matrikkelenhet,

Tomten skråner mot sør og består for det meste av naturtomt. Gruset biloppstilling og innkjøring.

Beliggenhet

Hytta har en idyllisk og fredelig beliggenhet på en høyde i Tørset Hyttefelt. Her er det gode sol,- og utsiktsforhold med lang solgang. I feltet er det god avstand mellom tomtene slik at en ikke sjeneres av innsyn fra naboen.

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

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

I feltet er det nyere fritidsbebyggelse. Ut over dette består bebyggelsen av noen boliger og gårdsbruk.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Terje Sandhaugen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er ført opp av lokale firmaet Joramo & Tørset Bygg AS.

Fundamentering: Støpt plate og ringmur. Arbeidet er utført av Tørset Maskin AS.

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk med liggende panel. Alvdal Royal brun furukledning 19*148 d-fals.

Tak: Saltak tekket med Zanda takstein (antikk grå).

For mer informasjon om byggemåte se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

Hytta inneholder følgende: Vindfang, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og utebod.

Standard

- Vindfang: Panel i himling. Kjeldstad børstet gråtind panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv. Varme i gulv
- Stue: Panel i himling. Kjeldstad børstet gråtind bred panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv. Varme i gulv. Peisovn.
- Kjøkken: Panel i himling. Kjeldstad børstet gråtind bred panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv. Varme i gulv. Kjøkkeninnredning i tre fra Rennebu Snekkeri. Kjøkkenet er i dempet sort utførelse med integrerte hvitevarer.
- Gang: Panel i himling. Kjeldstad børstet gråtind panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv.
- Bad: Panel i himling. Drivved panel på vegg. Flis på vegg i dusjsone og gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning i tre fra Rennebu snekkeri (farge "dempet sort"). Dusjhjørne med glassvegger. Vegghengt Wc. Varmtvannsbereder. Opplegg for vaskemaskin

- Soverom 1: Hvitbeiset panel i himling. Kjeldstad drivved panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv.
- Soverom 2: Hvitbeiset panel i himling. Kjeldstad drivved panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv.
- Soverom 3: Hvitbeiset panel i himling. Kjeldstad drivved panel på vegg. Laminat fra Brand Champ Elysees på gulv.

Øvrig informasjon om standard:

- Flis på gulv på bad er Norway 15*90 og Alta mosaikk
- Vinduer er levert av Lillerønning og er i farge NCC S8500-N.
- Dører er levert av Lillerønning og er i fargen S8500-N
- Utvendig vannkrane.
- Skjult elektrisk anlegg.
- Bod ved inngangsparti, uisolert.
- Overbygd terrasse. Terrassebordene er av Alvdal Royal brun duo.
- Schredel pipe og Sirius peisovn.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

For øvrig beskrivelse av standard, se tilstandsrapport og bilder.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Trøndelag brann og redningstjeneste IKS har opplyst at de ikke har opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen.

Nye Veier AS selger eiendommen på vegne av Statens Vegvesen som er hjemmelshaver. Det betinger at Statens Vegvesen signerer på skjøtet.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varme i gulv) samt ved (ovn i stue).

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 871 i 2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Eiendommen mangler formuesverdi, dokumentet kan ikke bestilles

Andre utgifter

Hytta har ikke vært i normal bruk som fritidseiendom og det er derfor ikke erfaringstall på løpende utgifter.

I tillegg til oppgitte kommunale avgifter må det påregnes utgifter til følgende:

- Medlemskap i Tørset hytteforening
- Årsavgift for vedlikehold og drift av privat vei (Liaveien) ca. kr. 300,- pr. oppsitter pr. år.
- Forsikring.
- Strømforbruk.
- Tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 700

Velforening

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

Det årlige beløpet dekker:

Vedlikehold (brøyting, stø) av adkomstvei inn til hyttene.

Vintervedlikehold av Liavegen

Preparering av skispor Inset IL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 226, bruksnummer 16 i Rennebu kommune.

Offentligrettslig pålegg

Trøndelag Brann og Redningstjeneste opplyser at de har ingen opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen.

Tensio har ikke kontrollert det elektriske anlegget.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5022/226/16:

07.12.1855 - Dokumentnr: 900027 - Utskifting

UTSKIFTING AV SKOG

Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1889 - Dokumentnr: 900032 - Utskifting
UTSKIFTING AV SKOG BEG. 18.09.1888
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1912 - Dokumentnr: 900119 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIASJON TIL DOVREBANEN
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1919 - Dokumentnr: 900162 - Erklæring/avtale
EKSPROPRIASJON TIL DOVREBANEN
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1961 - Dokumentnr: 1317 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:3
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1962 - Dokumentnr: 3816 - Jordskifte
Grensegangssak
sluttet 17.10.62
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1965 - Dokumentnr: 1756 - Elektriske kraftlinjer
RETT FOR FORSVARSDEP. TIL Å HA KRAFTLINJE OVER D.E.
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettighetene er tiltransportert Statnett

14.06.1973 - Dokumentnr: 3027 - Erklæring/avtale
RETT FOR ULSBERG VANNVERK VEDERLAGSFRITT Å LEGGE LEDNINGER
TIL SITT ANLEGG OVER D.E.
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1984 - Dokumentnr: 3913 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:5
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1992 - Dokumentnr: 1919 - Jordskifte
GRENSEGANGSAK NR.4/1977-O STARTET 29.JULI 1980 SLUTTET
23.JULI 1990
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1992 - Dokumentnr: 2221 - Jordskifte
Grensegangssak
TILLEGG TIL RETTSBOKA - SAK NR 4/1977-O
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2016 - Dokumentnr: 887167 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:8
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2016 - Dokumentnr: 1095115 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:9
Overført fra: Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.2019 - Dokumentnr: 1283013 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5022 Gnr:226 Bnr:1
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.05.2020.

Vei, vann og avløp

- Vei: Privat vei (Liaveien) frem til hyttefeltet og felles intern veg i hyttefeltet.
- Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private ledning og felles privat anlegg.

Regulerings og arealplaner

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

67 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 700 000,00))

86 742,- (Omkostninger totalt)

2 786 742,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 86 742

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging- og markedsføringspakke på kr 30 000,- og visninger utover fem stk kr 1 750,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 900,-. 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

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

03.10.2023



Fasade



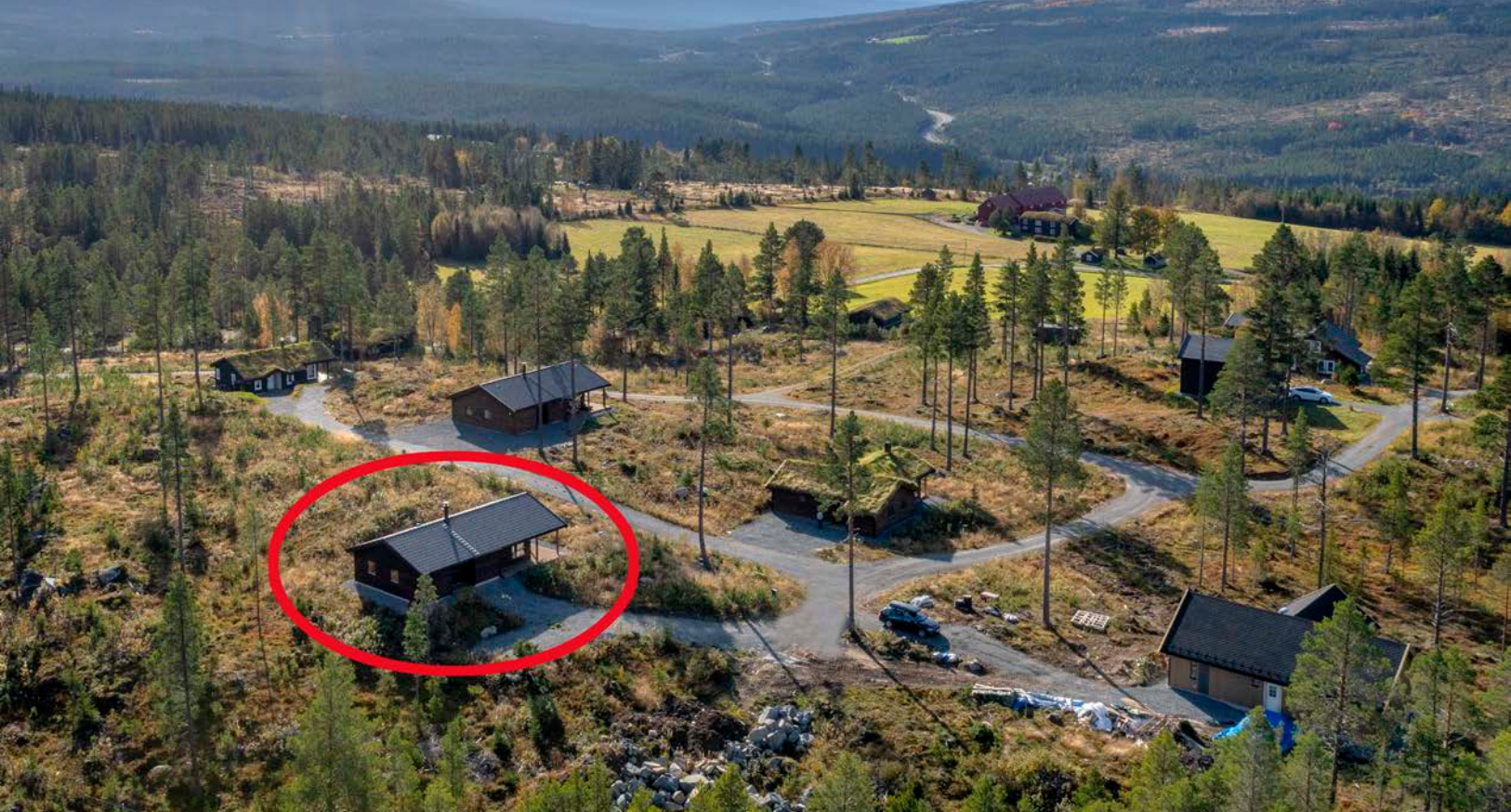
Fasade



Fasade



Oversiktsbilde





Vindfang



Flott stue med store vidusflater



Stue med god plass til flere sittegrupper



Kjøkken



Fin utsikt fra kjøkkenvinduet



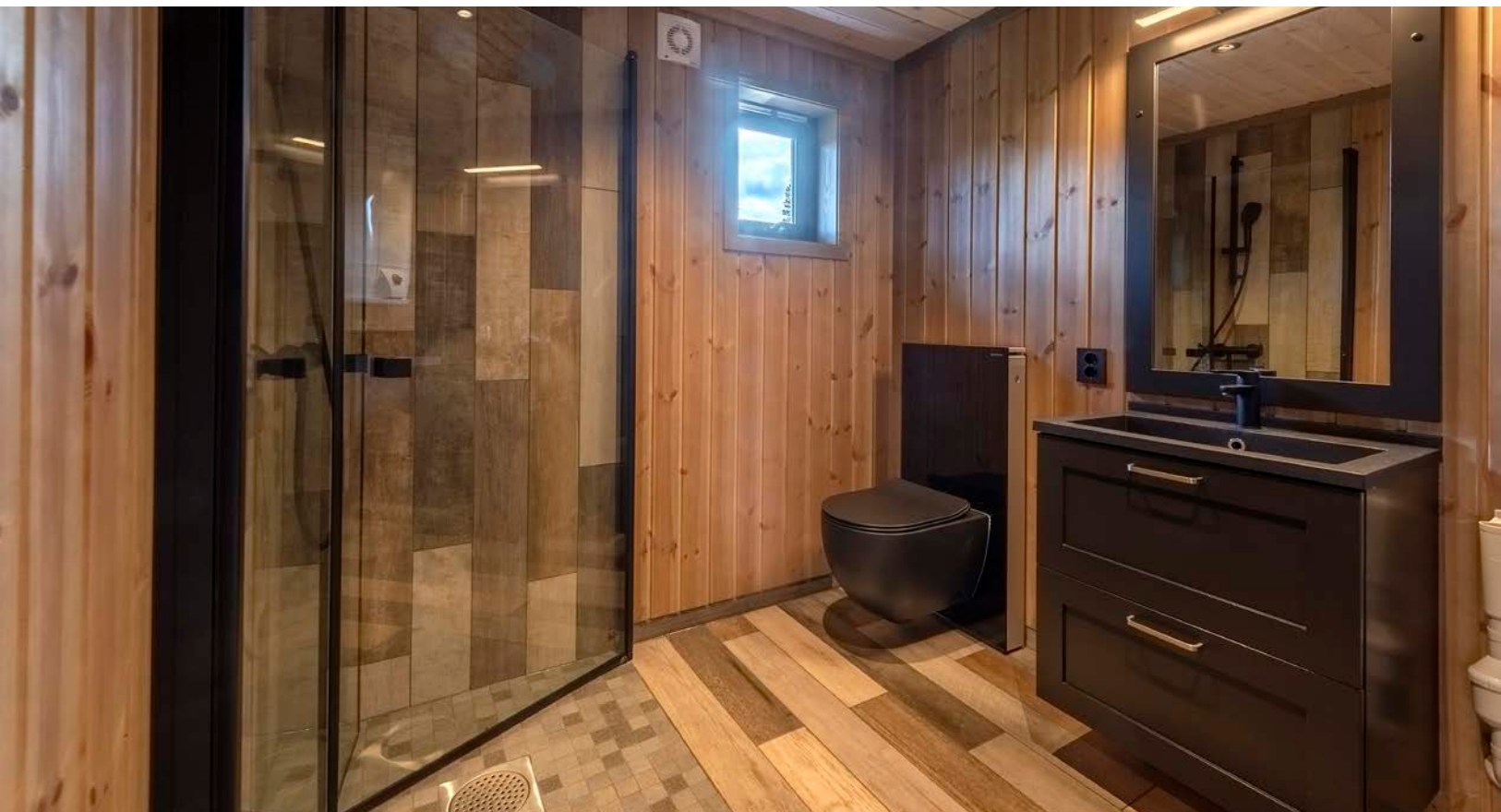
Soverom



Soverom



Soverom



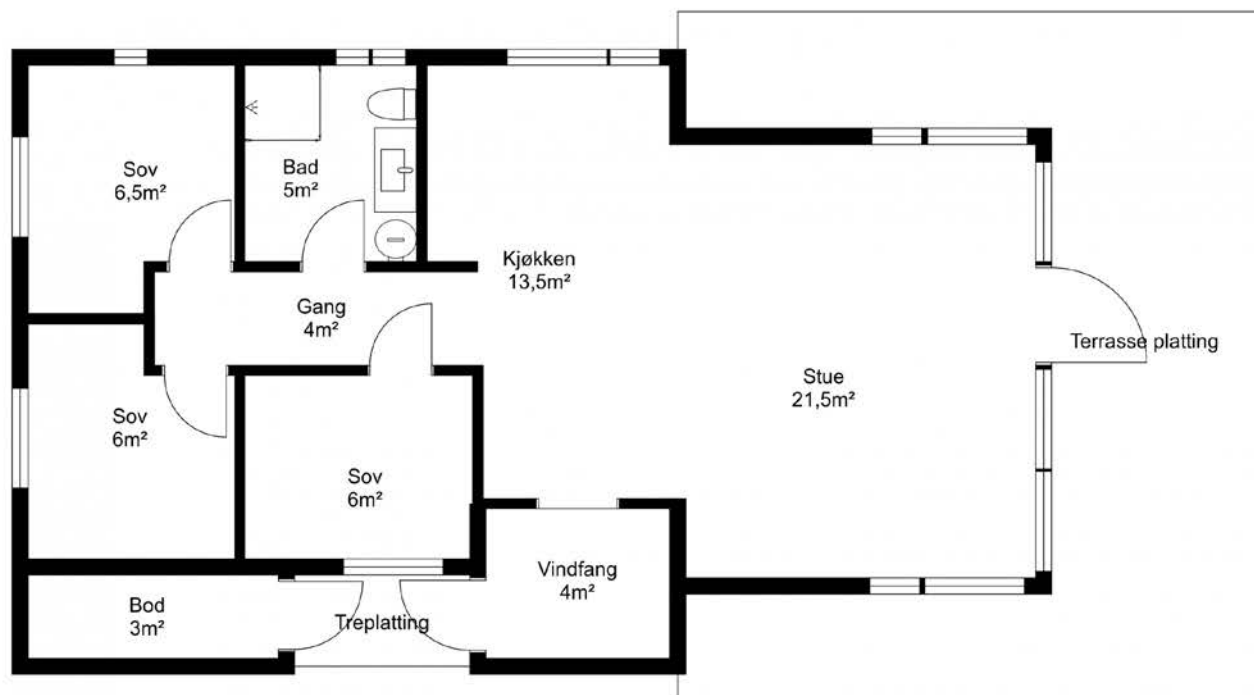
Bad



Dusj

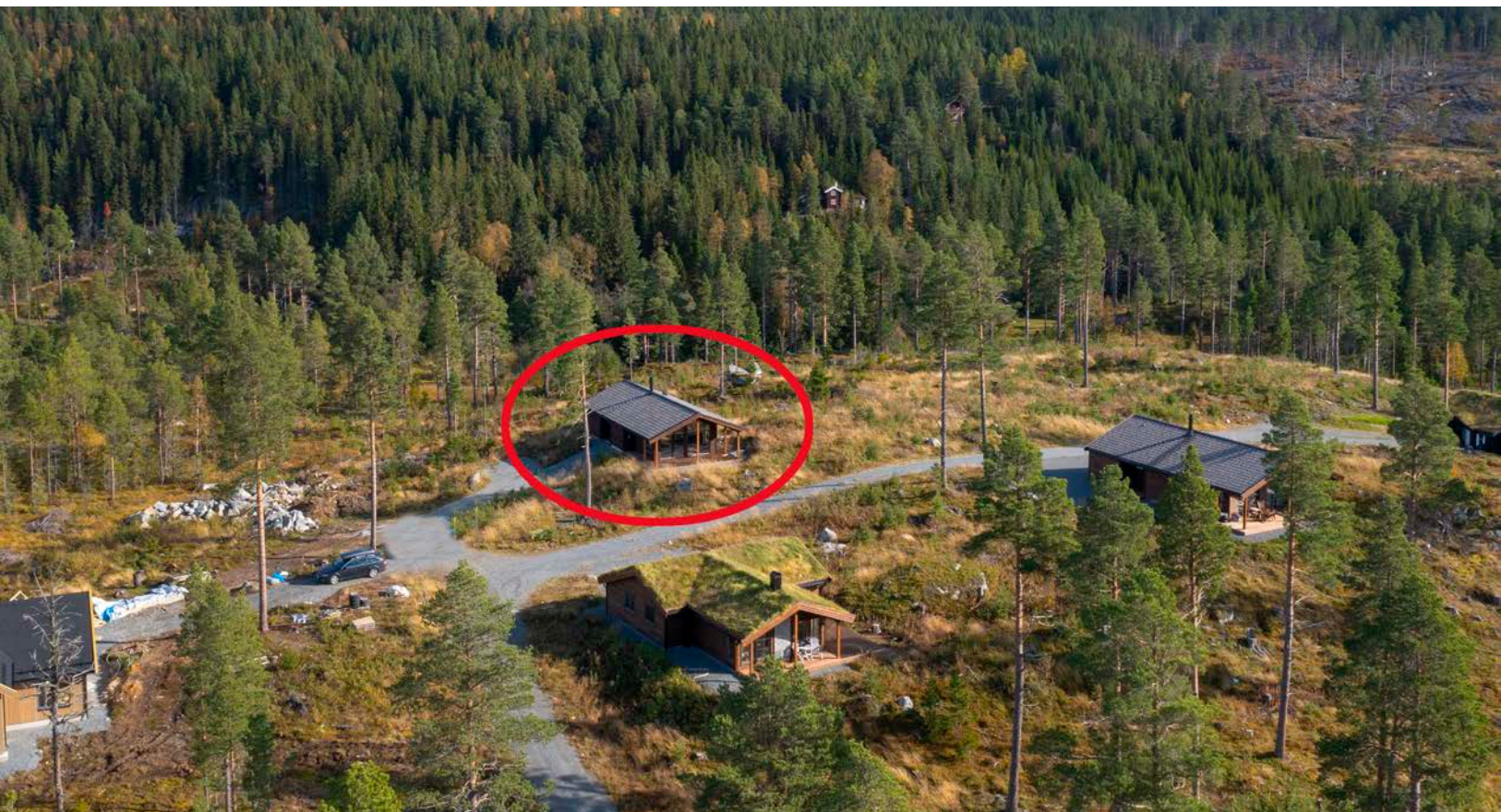
Tørset hyttefelt 30

1. Etasje



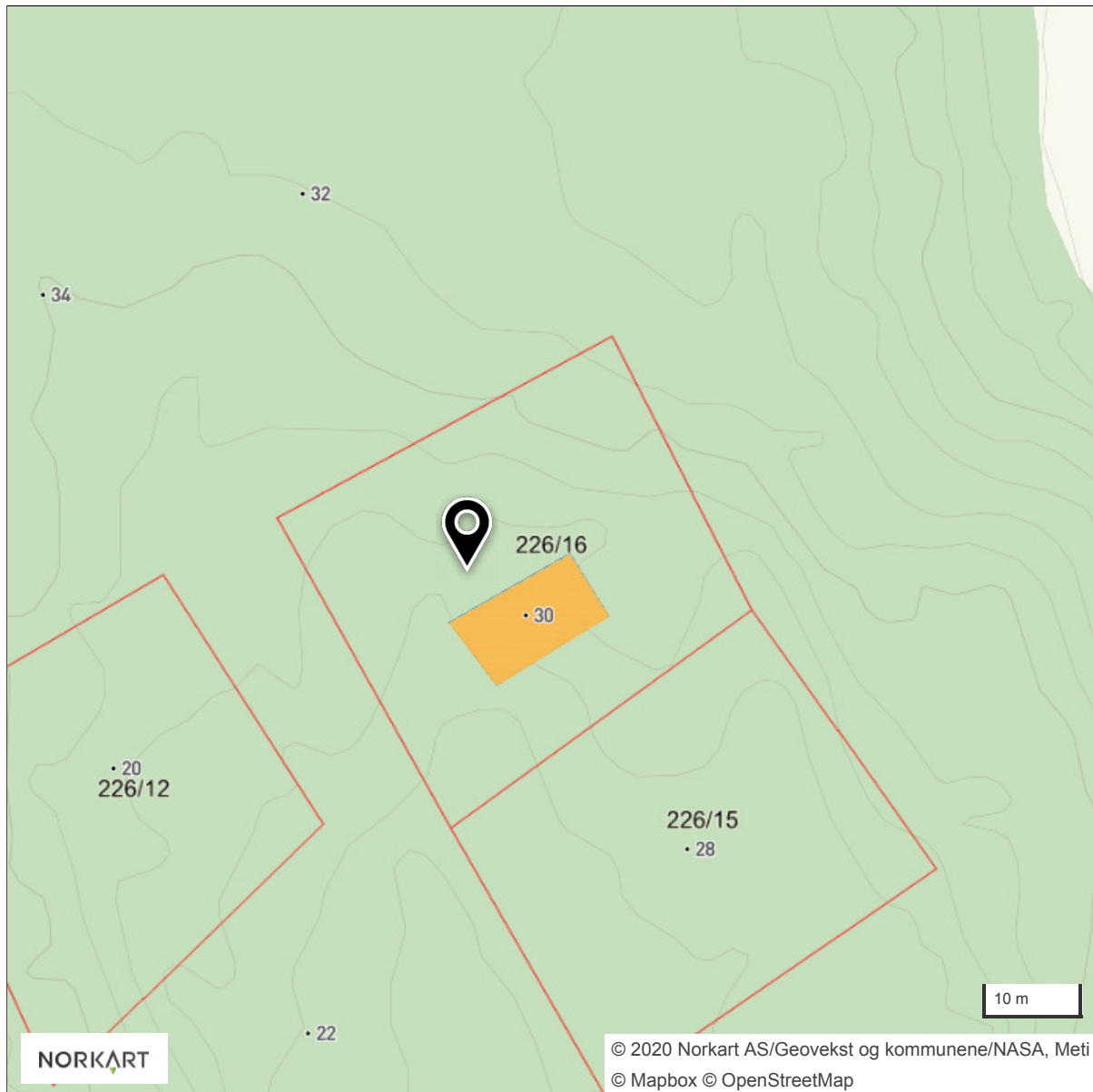


Utsikt

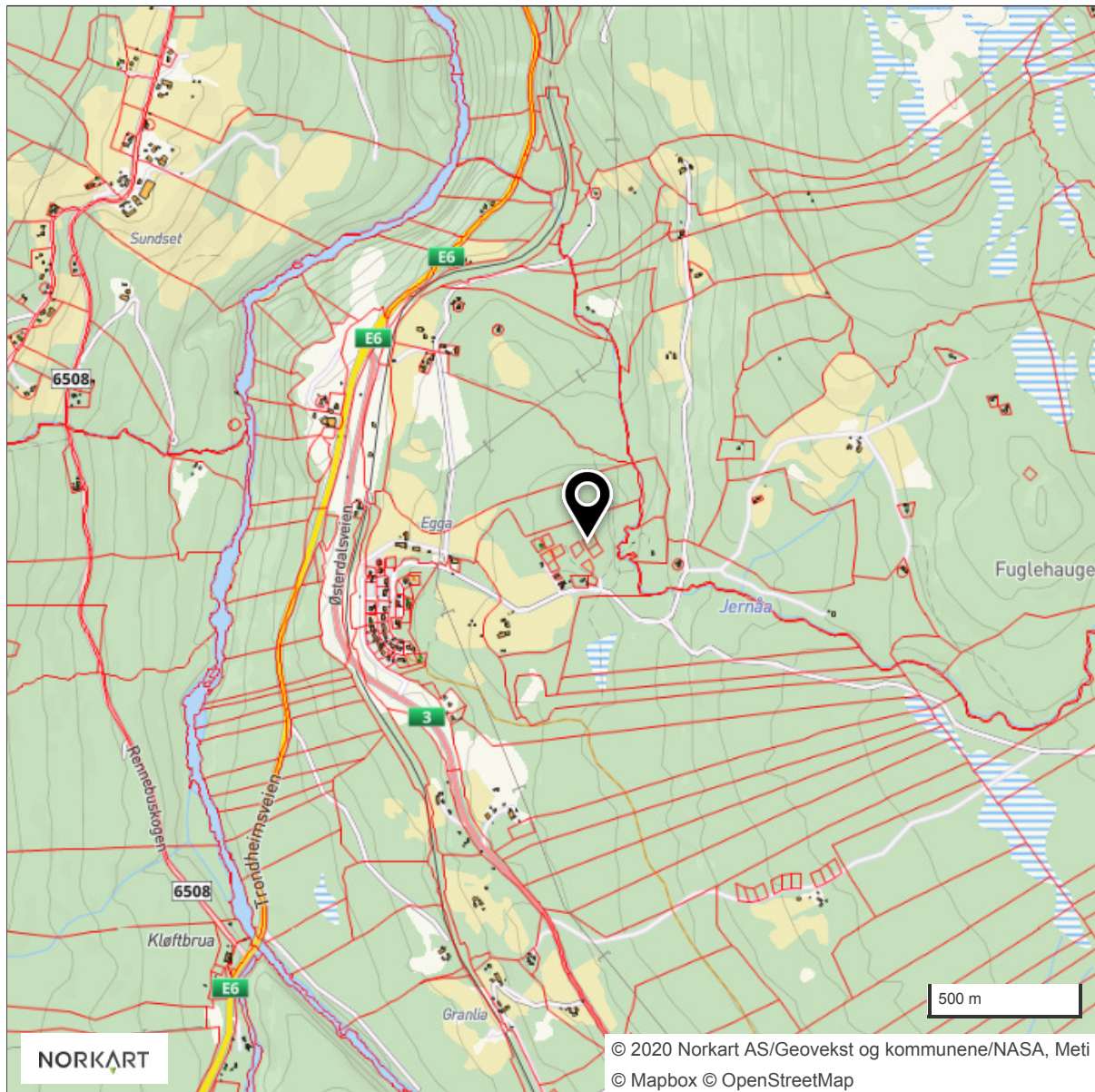


Vedlegg

Rennebu kommune



Rennebu kommune



Rennebu kommune



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma		Oppdragsnr.	
Adresse	Østerdalsvn. 257, Torsdalshyttegrnd 20 og 30		
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Nye Veier AS / Lars H. Verklund			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	År Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

SM

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse



16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Fritidsboligen ble ervervet ifm. planlegging av ny E6. Vedtatt reguleringsplan medfører at E6 ikke kommer i konflikt med hyttefeltet, og fritidsboligen skal derfor selges.

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 selskapet 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.

Initialer selger:

[Handwritten signature]

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato	4.7.23	Sted	Trondheim
------	--------	------	-----------

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Lars H. Verdeland pva. Nye Veier AS pva. SUV

LHV

Tørset hyttegrend 30 7398 RENNEBU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2021

Areal (BRA): 73 m²

Samlet vurdering

TG-0

21

TG-1

3

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7028>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.6.2023

Rapportdato
27.9.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Statens Vegvesen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Sandhaugen** Telefon: **40004451**
Firma: **Takst Forum Trøndelag avd. Oppdal/Rennebu** Dato: **27.9.2023**
Adresse: **Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu** Epost: **terje@tft.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Tørset hyttegrend 30, 7398 Rennebu**
Kommunenr: **5022** Gårdsnr: **226** Bruksnr: **16** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2021 - Kilde. Matrikkel**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har et etablert på støpt plate over terreng. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med betongstein. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	71	2	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang og vindfang.	Utvendig bod.
Totalt	73	71	2		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-1

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
----------------	---------------------

Det er støpt plate på terreng, ikke observert noe drenerende tiltak inn mot støpt plate.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
--	-----

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
---	----

Oppsummering av drenering

Taknedløp er avsluttet over terreng, her er det å anbefale at vann blir kontrollert ledet vekk fra støpt plate. Derfor TG 1. Det er etablert drenerende masse rundt hytte, så man må anta at det er god drenerende masse inntil støpt plate.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-0

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
-------------------------	---------------

Støpt plate over terreng.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

6.3 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type	Terrasse
------	----------

Det er etablert en terrasse rundt deler av hytta. Denne er etablert ned mot bakkenivå, opplagret på støpte punkt i terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det kunne observeres at noen terrassebord på bort side av bygget på endestykker, har noe vridning. Her kunne man ha fått gjort noe bedre innfesting på disse mot underlag.

6.4 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass, ytterdører malte.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

6.5 Yttervegger

TG-0

Type fasade

Liggende kledning

Liggende trepanel på heler bygget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-0

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Deler av bygget har kaldloft , med takluke med stige. Taket er delvis med sperretak, dette opplagret mot møne med limtreddrager, øvrig del med kaldloft med W-takstoler, lett undertak og det kunne observeres lufting til tak fra raftsider på bygget.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.7 Renner og nedløp

TG-0

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.8 Takkonstruksjon

TG-0

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.9 Takteking

TG-0

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.10 Utstyr på tak

TG-0

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

6.12 Ildsted/Skorstein

TG-0

Type pipe	Stål
Peisovn på stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Kjøkken har laminat skrog ,med malte fronter i tre. Laminat benkeplate.Det er etablert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/frysenskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.15 Avløpsrør

TG-0

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Det er ikke påvist noen stakeluke i fritidsboligen. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.16 Vannledninger

TG-0

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

6.17 Elektrisk

TG-0

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.18 Varmtvannsbereder

TG-0

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Byggeår	
Størrelse	
Ca. 95 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

6.20 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis med sokkelflis, flis i dusjsone, forøvrig er det panel på vegger. Downligh i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Gulvet har fall til sluk, men dette er noe mindre enn referansenivået hvis man regne fra gulv ved dør. Målt til 20 mm. Med høyde på dørterskel er dette innenfor, så TG 1 settes på dette punktet..	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring/ bruk av membran.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Badet har etablert dusjhjørne, med glassdører. Det er servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og bereder opphengt på vegg. Hovedstoppekran.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom,	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.21 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

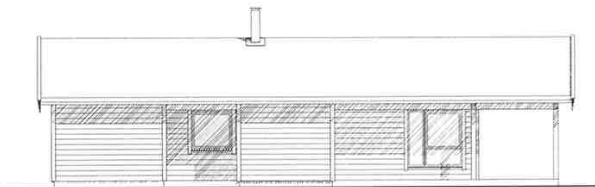
Ikke relevant



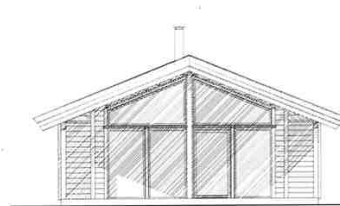
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot nord



Fasade mot vest

JORAMO & TØRSET BYGG AS
 Uisberg 7588 Rennebu
 Mobil 482 12 667
 post@t-bygg.no

BB	AA	REV	ANT	Endret inngang Små justeringer	REVISJONEN GJELDER	LO	LO	SIGN	DATO	G.NR.	B.NR.	KOMMUNE	Rennebu										
				Hylte Dovre variant				Joramo & Tørset Bygg AS				PROSJEKT NR.		JTB02_3		226							
				Fasader				Tørset hyttegrend				TEGN. NR.		502		16							
												DATO		27.01.2020		MAL							
												SKALA		1 : 100									



IDEA HUS

TEGNERENNA PÅ VERKEN HET ER LÅST AV BREVET I 2014

TEGNERENNA PÅ VERKEN HET ER LÅST AV BREVET I 2014

BB

AA

REV

ANT

Endret inngang
Små justeringer

REVISJONEN GJELDER

LO

LO

SIGN

DATO

G.NR.

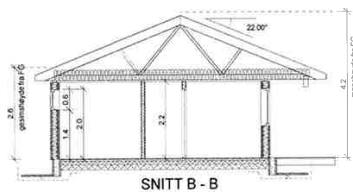
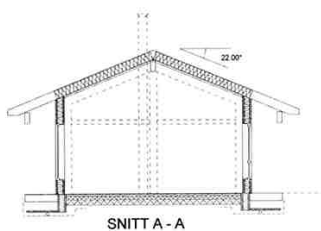
B.NR.

KOMMUNE

Rennebu

IDEHUS

TEGNENDE: M. HENRIKSEN / REV. T. ØRSKOV / PROSJEKT: ELLIOTT / BYGGER: VED. UT. ØRSKOV / AS BYGG- OG BYGGER AS BYGG- OG BYGGER AS

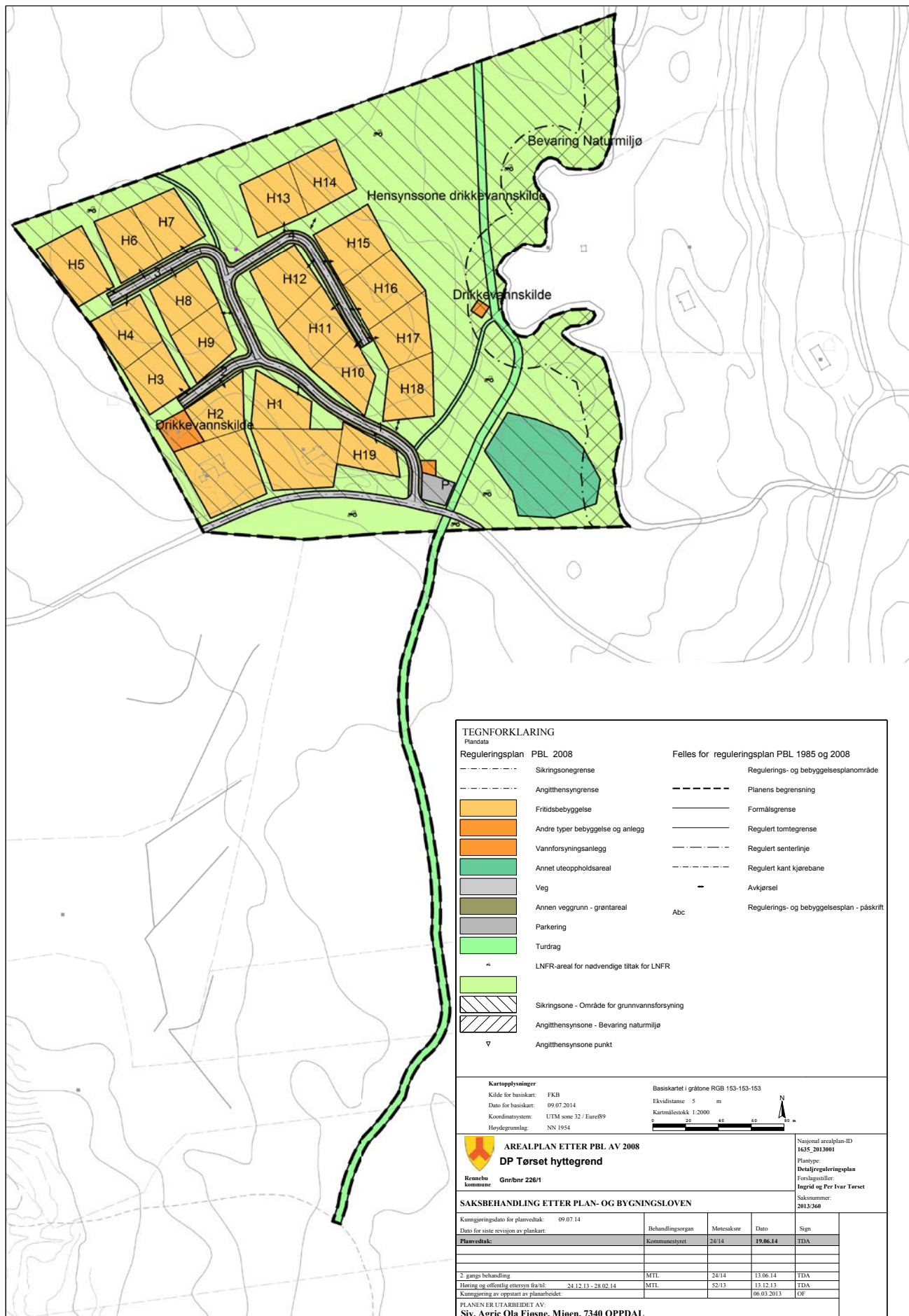


Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			Sum BRA
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Absorbert overflate og carport	
1. etg. plan	69.7	3.1	24.7	97.5
SUM :	69.7	3.1	24.7	97.5
BYA :	111.5	0.0	0.0	111.5

**JORAMO &
TØRSET
BYGG AS**
Ulsberg 7398 Rennebu
Mobil 482 12 667
post@jt-bygg.no

 Hylte Byggeservice AS	BB Endret inngang AA Sns justeringer		LO 28.01.2020 LO 28.01.2020	
	REV	ANT	SHN B.NR.	
	REVINGSTEDT GLEDER Joramo & Tørset Bygg AS		PROSJ.NR. JTB02_3	G.NR. 226
Plan og snitt	Tørset hyttegrennd		TEGN. LO 501	KOMMUNE Rennebu
	1:100		GODKJ. 27.01.2020	DATO
	1:100		DATO	27.01.2020

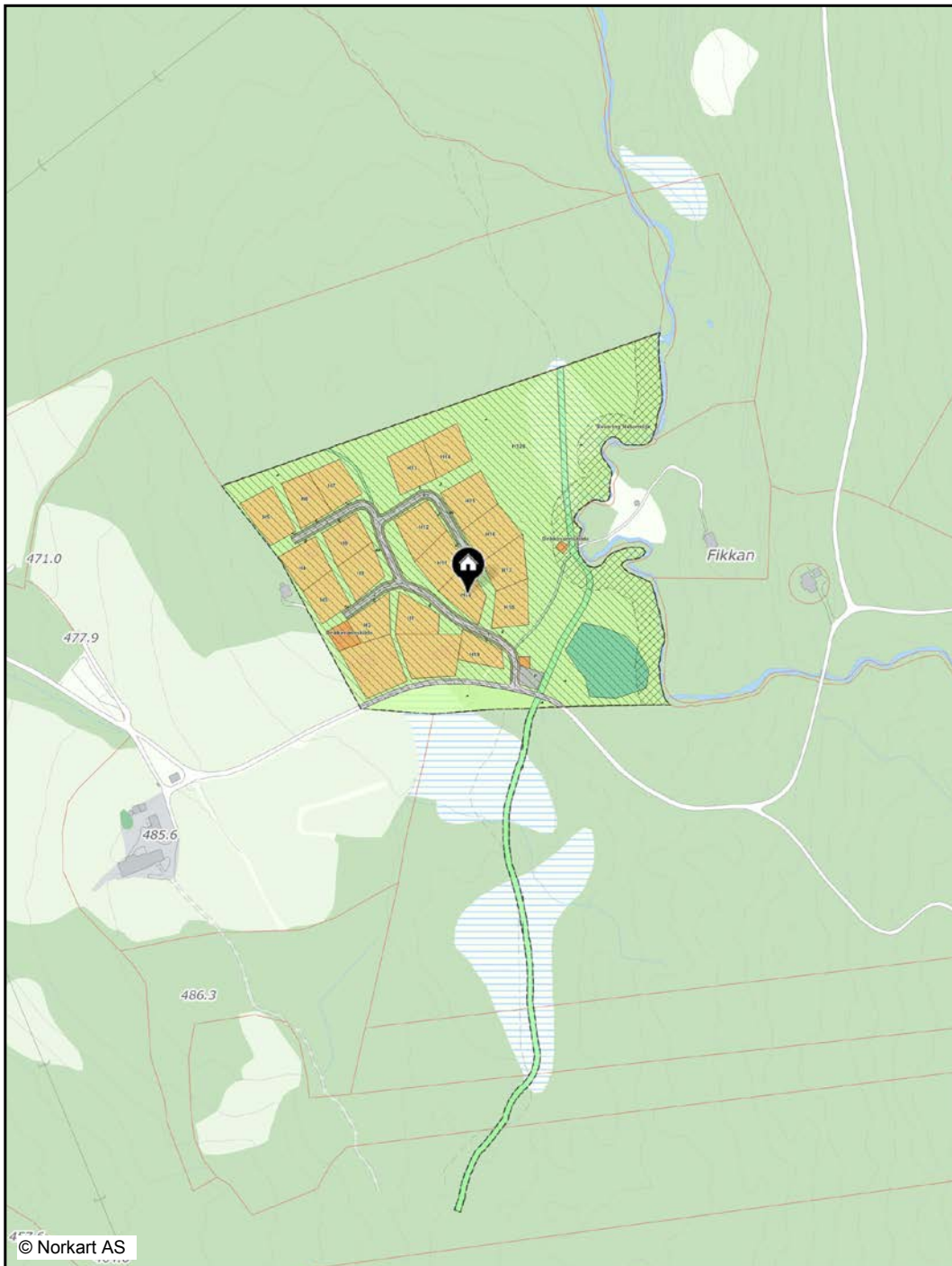
Plan by sinn





1:5000

30.01.2019



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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Bru
	Vegsteining / fysisk sperre
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Anqithensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Fritidsbebyggelse
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Vannforsyningsanlegg
	Annet uteoppholdsareal
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringshus/-anlegg
	Turdrag
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
	Anqithensynsone - Bevaring naturmiljø
	Anqithensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde-Anlegg- og riqgområde

BESTEMMELSER FOR DP TØRSET HYTTEGREND

Gnr/bnr. 226/1

Rennebu kommune

Dato for siste revisjon av plankart: 09.07.2014

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 09.07.2014

Dato for godkjenning: 19.06.2014

PlanID: 2013001

§1 FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

1.3.1 Avløpsledninger og anlegg skal trykktestes.

1.4 Hver eiendom inngår i gjeldende renovasjonsordning for Rennebu kommune.

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

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

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

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Fritidshytter m/tilhørende anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.12 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

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

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

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

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

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

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

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

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

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

§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

herunder hensynssone b og c – drikkevannskilde og bevaring naturmiljø.

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

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

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

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

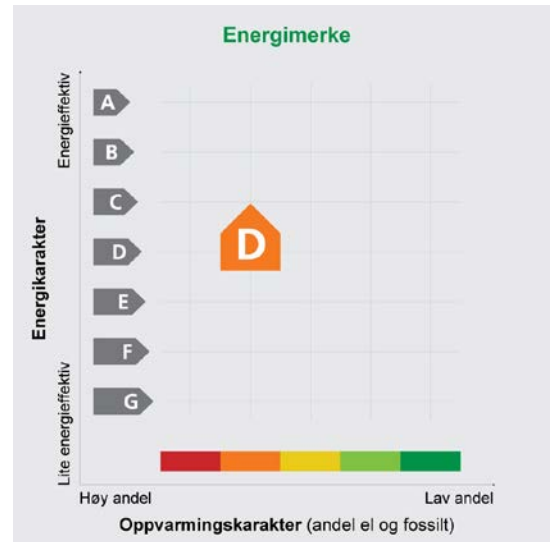
§6 GRØNNSTRUKTUR, TURDRAG/SKILØYPE

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

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

Adresse	Tørset hyttegrend 30
Postnr	7398
Sted	RENNEBU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	226
Bnr.	16
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300790191
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1138256
Dato	29.05.2020

Innmeldt av Bjarne Brattbakk



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

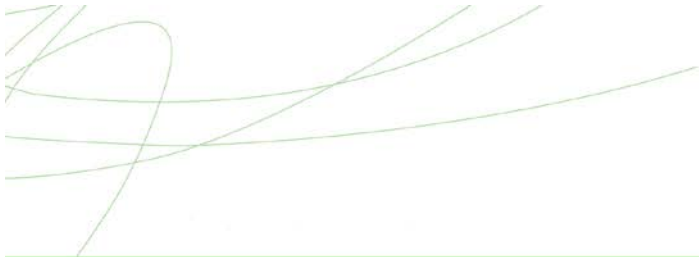
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

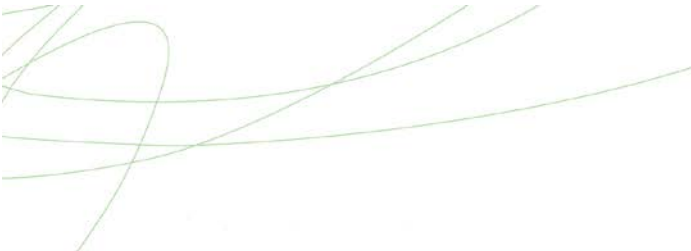
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Installere luft/luft-varmepumpe

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

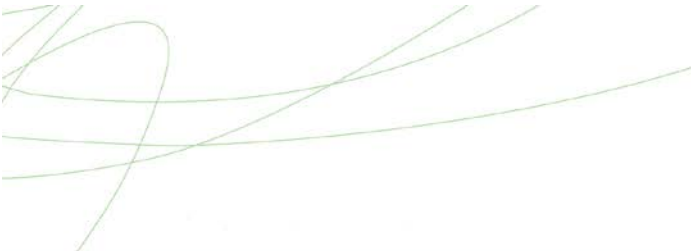


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tørset hyttegrend 30

Postnr/Sted: 7398 RENNEBU

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 29.05.2020 01:02:08

Energimerkenummer: A2020-1138256

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: Bjarne Brattbakk

Gnr: 226

Bnr: 16

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300790191

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 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.

Tips 3: Redusér inne Temperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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. Kjøle- 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.

Tips 9: 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.

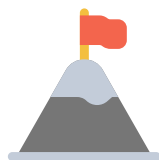
Tips 10: Fyr riktig med ved

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 peisen ikke er i bruk.

Tørset hyttegrend 30

Høyde over havet

504 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 44 min 🚗
🚆 Berkåk stasjon Linje F6, R70	14 min 🚗 11.8 km
🚆 Ulsberg på E6 Linje 135, 480	18 min 🚶 1.5 km
🚆 Gullikstad Linje 135	4 min 🚗 2 km

Avstand til byer

Trondheim	1 t 26 min 🚗
Orkanger	1 t 27 min 🚗

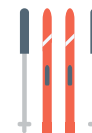
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Shell Berkåk	15 min 🚗
🚗 Berkåk Supercharger	16 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 76 m
- 116 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

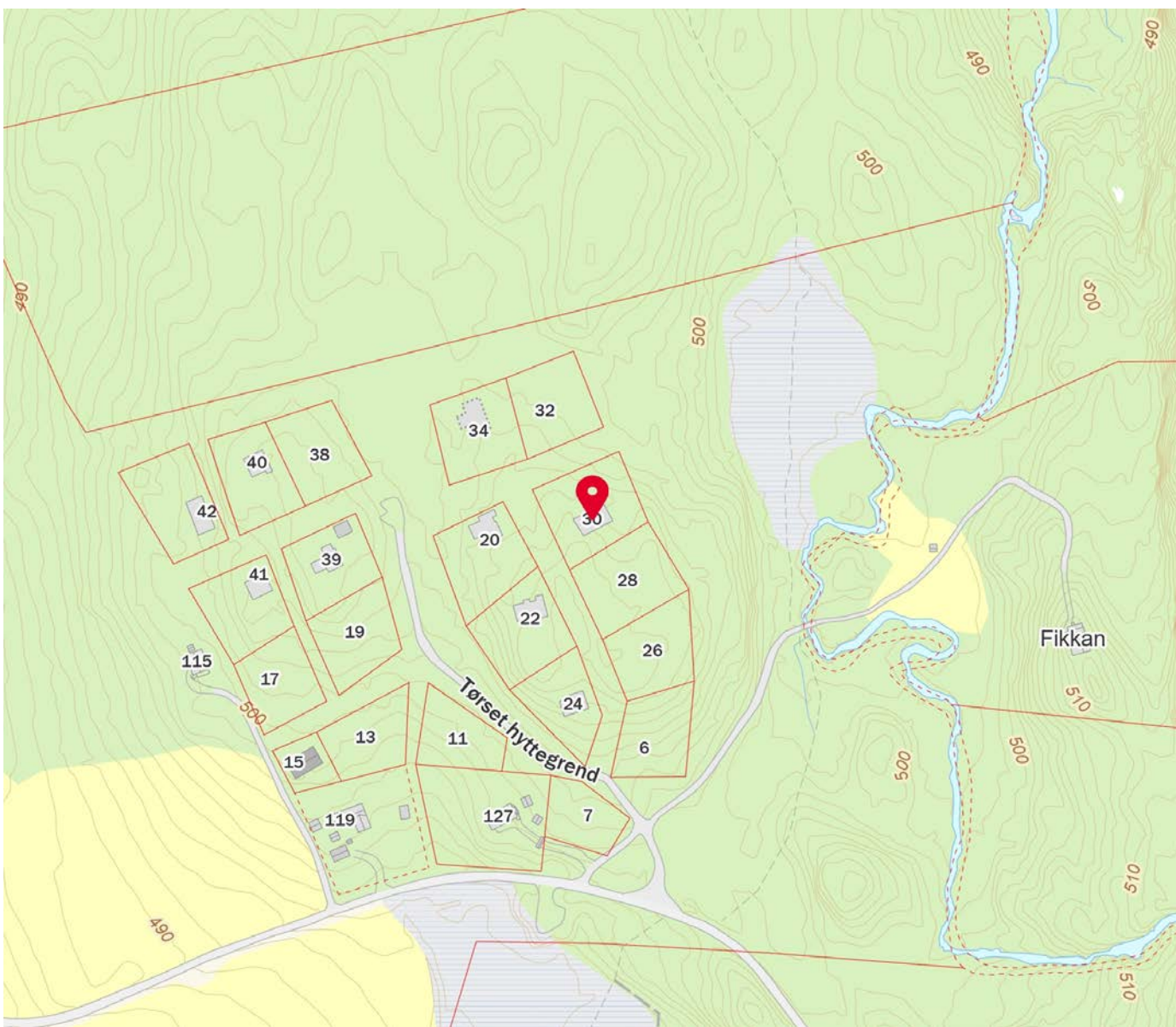
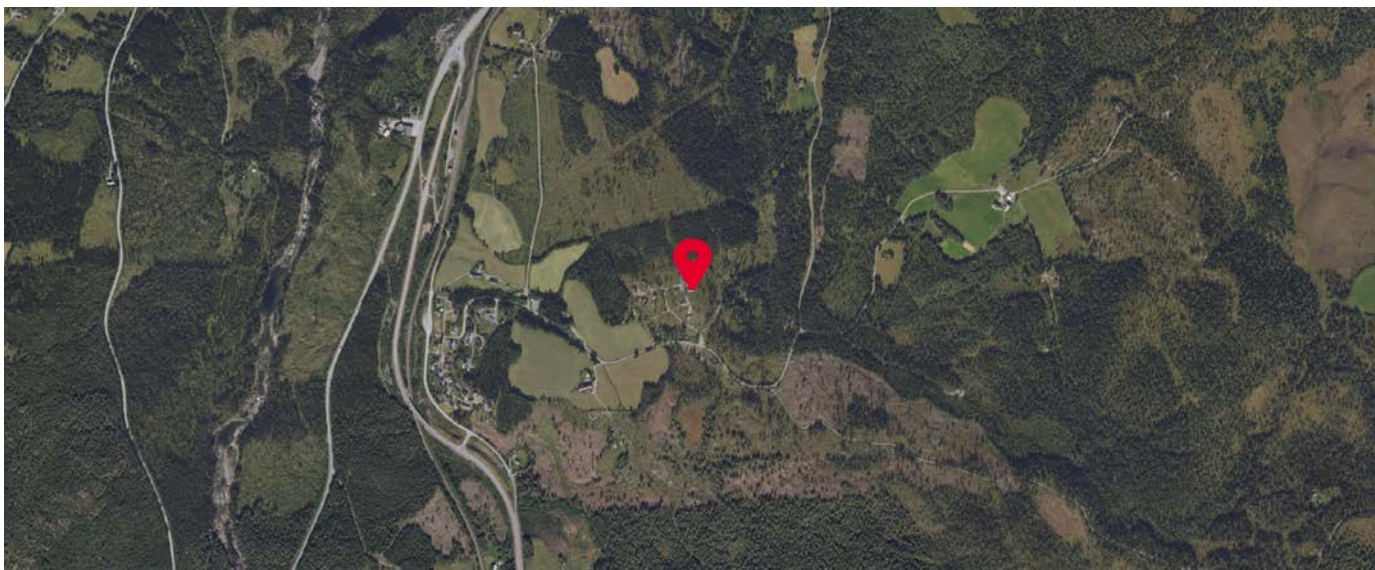
Gruppeaktivitet Tvekamp	25 min 🚗
Nasjonalparksenteret	26 min 🚗
Buldrerommet	27 min 🚗
Oppdal Kulturhus	27 min 🚗
Oppdal Bowling	27 min 🚗

Sport

⚽ Innset grusbane Fotball	7 min 🚗 4.2 km
⚽ Innset skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚗 6 km
🏊 Spenst Oppdal	27 min 🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	28 min 🚗

Dagligvare

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



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

VEDTEKTER FOR TØRSET HYTTEGREND

§1

Foreningens navn er Tørset hyttegrennd.

§2

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer innenfor Tørset hyttegrennd som vedtatt i reguleringsplan datert 19.06.2014. Alle eiere av fritidseiendommer innenfor feltet har ved kjøp av hyttetomt forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter de vedtekter og avgjørelser truffet i samsvar med disse vedtekter.

§3

Hyttegrenndas styre består av 3 eller 5 medlemmer som velges på årsmøte. Årsmøte velger også 1 varamedlemmer. Leder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlem for 1 år.

Styreleder velger ut et av styremedlemmene som kasserer. Styret er beslutningsdyktig når minst 50 % av medlemmene er representert. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende.

§4

Følgende oppgaver tilligger hytteeierforeningen v/styret:

1. Innkalle til årsmøte og mulig ekstraordinært årsmøte.
2. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
3. Innkreve kontingent fastsatt av årsmøte.
4. Inngå avtaler om snøbrøyting og strøing av felles adkomstveier frem til eiendommene.

§5

Årsmøte er hyttegrenndas øverste myndighet. Eier av fritidseiendom har en stemme. Dersom det finnes flere eiere til samme eiendom og disse ikke blir enig om bruk av sin stemme, skal vedkommende stemme settes ut av betraktning.

Årsmøte er beslutningsdyktig når minst 50 % av medlemmene er representert. Ved stemmelikhet er leders stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av mai måned.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når det kreves av styret eller minst 50 % av medlemmene, og skal behandle de saker som kreves behandlet.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med 2 ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år, forslag til årsavgift og forslag til nytt styre.

Ordinært årsmøte skal:

1. Godkjenne innkalling og dagsorden.
2. Godkjenne regnskap og årsberetning.
3. Godkjenne budsjettforslag for neste år, herunder årsavgift.
4. Behandle saker fremmet av styret.
5. Behandle saker innkommet til styret senest 4 uker før årsmøte.
6. Velge nye medlemmer til styret.

Årsmøte kan ikke treffe avgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelig økonomisk medvirkning fra den enkelte hytteeier krever 2/3 flertall blant de møtende. Se dog § 6 som ikke kan endres.

§6

Styret og årsmøte kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter innen hyttefeltet enn for de øvrige. Bestemmelsen her kan ikke endres av hytteeierforeningen.

§7

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøte. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand, samt unngå unødig bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer. Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelser styret treffer for å skjøtte sine oppgaver.

§ 8

Den enkelte tomt, samt fellesanlegg og fellesareal skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner og lignende. Alle som benytter fellesareal, plikter å rydde etter seg. Hver enkelt fritidsboligeier plikter skaffe egen container ved bygging på tomten. Trær som foringer utsikt til nabo, må fjernes og bekostes av eier.

Vedtekter Tørset hyttegrend 01.01.2022



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 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 håndverktjenester

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”

Rett 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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.

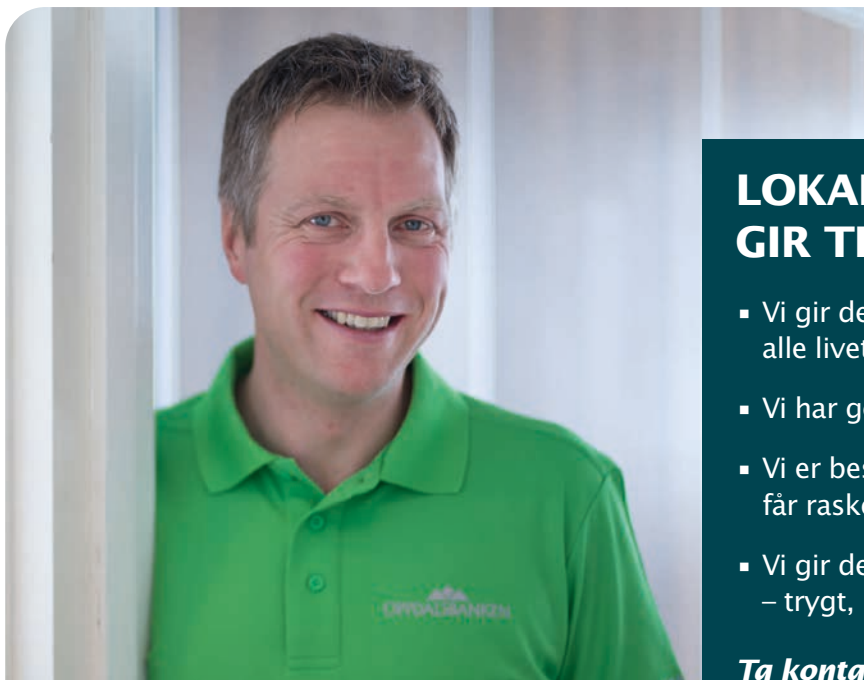
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke 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.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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 ikraftttredelse 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 avgis.
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: Tørset hyttegrend 30
7398 RENNEBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer: 1703230045

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

03.10.2023

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