

PROAKTIV

Familiehytte med svært god standard

10 sengeplasser. Meget solrikt.
Helårs kjørevei. Nydelig utsikt.



ØVRE LØKKJGRINDA 8





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgveien 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessestegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ØVRE LØKKJGRINDA 8

Familiehytte med svært god standard. 10 sengeplasser. Fenomenal utsikt. Meget solrikt. Helårs kjørevei.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Øvre Løkkjgrinda 8, 7391 Rennebu

Gnr./Bnr.: Gnr. 60, bnr. 24, i Rennebu kommune

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 99.840,-

Totalpris: 3.489.840,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 2014

Soverom / Sengeplasser: 3 / 10

BRA: 80 m²

BRA-i: 80 m²

TBA: 60 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplasser på eiendommen.

Tomt: 851 m² eiet tomt

Energimerke: Energiklasse: Oransje D.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Gode kvaliteter	Nærområdet	Intervju med selgerne
12	14	26	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Kjerneinformasjon
39	45	68	72
Vedlegg: Egenerklæring	Tilstandsrapport	Plan- og byggetegninger	Ferdigattest
73	82		
Kart & regulering	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Vi har familie og venner som har benyttet Proaktiv tidligere. Deres tilbakemeldinger og flotte bilder fra boligene gjorde at vi var veldig positivt innstilt i forkant."

"Møtet med og videre oppfølging var helt i toppklasse. Vi har kjøpt og solgt flere boliger via andre tidligere .Meklers tilgjengelighet er over gjennomsnittet og behjelpelighet med å besvare små og store spørsmål underveis var svært bra. fotografen tok svært gode bilder, slik vi hadde håpet på etter å ha sett hva våre venner og familie har hatt i sine salgsprospekt. Interiørarkitekten var dyktig. Møtet med henne ga oss en del å jobbe med før salg, men det var det vel verd. Takstmannen vi fikk via mekler var meget nøyaktig og tok seg god tid ved gjennomgang av boligen."

Ellen Solberg

"Megler var kunnskapsrik, oppriktig og vi fikk stor tillit. Han var også veldig imøte-kommende og hyggelig."

"Han fulgte oss veldig godt opp, og holdt avtalene. Vi synes megleren beskrev og analyserte markedet godt i forhold til prissetting. Vi er storforneymede med salgsprosessen. "

Anniken Skotvol

"Trivelig megler som vi følte at ikke bare ville det beste for selger men også for oss."

"Vi hadde ikke fått huset vi kjøpte hvis det ikke hadde vært for megleren."

Karoline Skipsfjord

"Allerede ved første besøk fikk jeg et veldig godt inntrykk av "min" megler. Han tok seg god tid og jeg følte han var ærlig og oppriktig."

"Jeg fikk en veldig god magefølelse. Etter som prosessen steg fram ble jeg veldig godt fulgt opp. Fikk en trygghetsfølelsen som gjorde at jeg kunne konsentrere meg om mine ting, som å få huset klart for salg. Han kom med gode råd og tips og hadde en tett oppfølging hele veien. Han var alltid godt forberedt og det var tydelig at han har yrkesstolthet i jobben sin. Han var til stede bl.a ved fotografering noe jeg satte stor pris på. Visning og salg ble helt perfekt. For meg ble dette en veldig god opplevelse da jeg grudde meg for å selge et hus fult av gode minner og opplevelser gjennom 17 år. Prosessen gikk mye lettere også følelsesmessig takket være "min" megler."

Anne Karin Rødde

"Valgte Kenneth Vårvik hos dere pga. anbefaling fra bekjente. Dét er en anbefaling jeg gjerne viderefører."

"Kenneth er alltid tilgjengelig, og kommer med mange gode tips og råd ifbm. salget. Videre oppleves han som en ryddig og trivelig kar."

Erling Tryggestad

"Jeg var veldig fornøyd min megler Kenneth Vårvik. Jeg ble begeistret fra første møte. Han var så behagelig å snakke med, kunnskapsrik og forklarte salgsprosessen på en ryddig måte."

"Jeg hadde prøvd å selge leiligheten i 6 måneder via et annet eiendomsmegler-firma uten suksess. Kenneth Vårvik fikk den solgt på første visning. Han var alltid til-gjengelig for spørsmål. Veldig god på å orientere under hele prosessen. Jeg følte meg veldig godt ivaretatt og trygg fra dag en. Er ikke i tvil om å velge Proaktiv igjen."

Tom Egil Østhus

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler / Partner / Jurist: Kenneth Vårvik



Kenneth Vårvik
Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Mobil: 468 21 244
E-post: kv@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Søbstadvegen 1
7088 Heimdal

GODE KVALITETER

Hytta er flott plassert - usjenert på et høydedrag har man en nydelig, uhindret utsikt retning Trollheimen. Blant flere gode kvaliteter kan vi trekke frem bl.a.:

- Meget god hyttestandard med fullt utstyrt kjøkken, flislagt bad med gulvvarme og toalett, eget vaskerom m/utslagsvask og toalett.
- 10 sengeplasser fordelt på 3 soverom + hems
- Panoramautsikt gjennom vinduene
- Gode turmuligheter like ved hytta - kort vei til det ypperste av norsk fjellfauna bl.a. Trollheimen og Forhøllhogna
- Helårs kjørevei
- Perfekt kjøreavstand fra bl.a. Trondheim (ca. 1 t 15 min) og Oppdal (ca 30 min)

Eiendomsmegler / Partner / Jurist
Kenneth Vårvik



NÆROMRÅDET

Kommune: Rennebu / Område: Rennebu

Beliggenheten høyt i terrenget, gjør at man fra hytta har en fantastisk utsikt mot bl.a. Orkdalsfjøret, Ramsfjella og Trollheimen. I øst troner Forollhogna nasjonalpark - et mektig og vakkert skue året rundt.

Øvre Løkkjgrinda 8 ligger idyllisk til i naturskjønne omgivelser øverste del av hyttefeltet Mjuken Hyttegrend. Hyttefeltet er plassert ved Berkåk, mellom Trondheim og Oppdal. Fra Trondheim tar det ca. 1 time og 15 minutter til hytta og fra Oppdal tar det ca. 30 minutter. Kjørevei er det helt frem til hytteveggen.

AVSTANDER TIL FASILITETER

Selv om Mjuken Hyttegrend ligger fredelig til, er det kort vei til nødvendige fasiliteter:

- Dagligvarebutikk: Ca. 5 minutter med bil til Coop Extra og Rema 1000 i Berkåk sentrum.
- Legekantor: Rennebu legekantor ligger i sentrum, med enkel adkomst.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Trondheim Værnes	1 t 32 min 🚗
🚆 Berkåk stasjon Linje F6, R70	3 min 🚗 2.2 km
🚆 Berkåk sentrum Linje 460	20 min 🚶 1.8 km
🚆 Mjukliveien Linje 480	2 min 🚗 1.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Berkåk PostNord	21 min 🚶 1.8 km
Coop Extra Berkåk Post i butikk, PostNord	23 min 🚶 2 km

SPORT

⚽ Berkåk stadion Ballspill, friidrett	19 min 🚶 1.7 km
🏋 Rennebuhallen - rehab idrettshall Aktivitetshall	21 min 🚶 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Shell Berkåk	2 min 🚗
🚗 Extra Berkåk	3 min 🚗



Oppkjørte skispor

På vinterstid er det ypperlige forhold for skileik og turer med utgangspunkt fra hytta og oppkjørte skispor fra hyttefeltet.



- Togstasjon: Berkåk stasjon (Dovrebanen) ligger ca. 2,5 km unna - perfekt for deg som ønsker å reise kollektivt.

Berkåk sentrum byr forøvrig på flere kaféer og spisesteder, inkludert Berkåk Veikro og lokale bakerier.



TURMULIGHETER OG FRILUFTSLIV

Turmulighetene i området er blant de største kvalitetene ved Mjuken Hyttegrend. Her har du naturen rett utenfor døren - året rundt.

Sommeraktiviteter

Frisbee-golf og rulleskibane: I kort gangavstand finner vi Mjuklia Gjestegård med bl.a. frisbee-golf og rulleskibane. Fotturer: Fra hyttefeltet går det merkede stier inn i skog og fjellterreng. Du kan velge mellom korte ettermiddagsturer og lengre dagsturer i høyfjellet. Trollheimen: Med bil er det kort vei til inngangsportene til Trollheimen - et av Norges mest spektakulære fjellområder. Her finner du klassiske turmål som Innerdalen, Trollhetta og Snota.

Forollhogna nasjonalpark: Øst for hyttefeltet ligger denne nasjonalparken kjent for sine runde fjell og rike dyreliv, inkludert villrein. Perfekt for både fotturer og jakt. Sykkel: Området byr på både grusveier og stier som egner seg for terrengsykling og elsykkel.

AVSTAND TIL BYER

Orkanger	1 t 5 min
Trondheim	1 t 13 min



Vinteraktiviteter

Langrenn: Skiløyper går tett på hyttefeltet, og deler av løypenettet er belyst. Løypene prepareres jevnlig og gir tilgang til et større løypenett i Rennebu. Topptur og fjellski: For den eventyrlystne er det mange muligheter for toppturer i nærliggende fjellområder. Aking og lek: Det lett skrånende terrenget rundt hytta gir gode forhold for barnevennlig vinterlek.

Bebyggelse

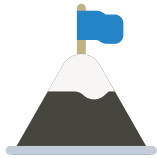
Bebyggelsen består for det meste av hytter.

Adkomst

Eiendommens adresse kan søkes opp via GPS. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Proaktiv Eiendomsmegling på visningsdagen.

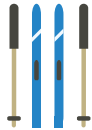
HØYDE OVER HAVET

496 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 124 m
 - 111 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Nerskogen Skisenter
 - Kjøretid: 25 min
 - Skitrekking i anlegget: 1



INTERVJU MED SELGERNE

Om hytteliv i Mjuken Hyttegrend....



”

"...Vi har satt pris på nærheten til naturen. Herfra er det muligheter for å gå på tur, både til fots og på ski rett ut fra hytta..."

Selger: Svein Ove og Heidi

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte eiendommen i 2013 og prosjekterte hytta akkurat slik vi ønsket det både på type- og tomteplassering.

Hva var avgjørende for valget deres den gang?

Det var flere ting som spilte inn den gangen. Eiendommen lå i perfekt kjøreavstand for oss, ca. 1 time fra Trondheim. Vi er veldig glade i å gå på ski, og de gode skimulighetene i dette område med mange og flotte oppkjørte langrennsspor var definitivt et trekkplasser. Beliggenheten er også fin med tanke på turer i bl.a. Trollheimen. Mjuken Hyttegrend ligger flott til som et knutepunkt med Oppdal i sør og Nerskogen i vest.

Det var også praktisk for vår bruk (storfamilie) at det også er mulig å ta seg mot hytta med tog (Dovrebanen). Til sist var det nok også viktig for oss at det ikke lå for langt fra butikker.

Hvorfor skal dere selge?

Det har vært en lengre prosess det å bestemme seg for å selge, og det er med tungt hjerte at vi nå har landet på det. Men etter hvert som årene har gått, ser vi at hytta brukes stadig mindre. Vi ønsker nå å bruke mere tid på å reise og på våre barnebarn.



Hva er ditt favorittsted i hytta eller på eiendommen forøvrig?

Vi trives begge best i stua og på terrassen. Her kan vi sitte og nyte den flotte utsikten mot Trollheimen.

Hvordan er de ulike årstidene på hytta og i området?

Alle årstider har sin sjarm på hytta som gir mange flotte muligheter.

Hvilke folk er det som bor i hyttefeltet?

Her er det folk i alle aldre. Småbarnsfamilier, par med tenåringsbarn og pensjonister. Vi har alltid hatt et godt forhold til våre hyttenaboer.

Hva har dere likt best med området?

Vi har satt pris på nærheten til naturen. Herfra er det muligheter for å gå på tur, både til fots og på ski rett ut fra hytta. Området er også fint å utforske med sykkel – det er mange fine seterveger som er godt beskrevet i egen bok som følger med hytta.

Til slutt - beskriv hytta helt kort!

Fristed, stillheten, naturen og den lune atmosfæren gir ro og energi. Hytta har blitt et sted for restitusjon, glede og tilstedeværelse. Hytta har vært et samlingssted for stor-familien.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ØVRE LØKKJGRINDA 8

Eiendommen ligger godt til i hyttefeltet - på et usjenert høydedrag holder man uforstyrret til og med en fabelaktig utsiktslinje. Det er kjørevei helt frem til hytteveggen og plass til flere biler på den gruslagte gårdsplassen.

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig er oppført i en etasje med hems. Hytta er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark og ringmurselementer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med stående kledning av tre. Salttakkonstruksjon tekket med asfaltpapp. Vindu med 2-lags glass.

Se vedlagt tilstandsrapport, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Biloppstillingsplasser på eiendommen.



VELKOMMEN INN!

Ved inngangsdøra finner vi overbygget inngangsparti med plassbygd benkeløsning og fyringsklar bjørkeved (som medfølger i handelen).

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 80 m²
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 80 m²

- TBA (terrasse-/balkongareal): 60 m²

Beskrivelse av BRA-i: Entré, bod, stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom m/toalett og 3 soverom.

Arealangivelsen er hentet fra vedlagt tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Megler har ikke kontrollmålt boligen. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Megler har kontrollert dagens planløsning opp mot byggemeldte tegninger og kan ikke finne noen avvik mellom disse. Kopi av byggemeldte tegninger finnes som vedlegg til prospektet.

Standard

Det er utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann i forbindelse med salget av fritidseiendommen. I dennes punkt vedrørende overordnet faglig vurdering skrives bl.a. følgende: "Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at våtrommet ikke tilfredsstillers dagens krav til tetthet grunnet byggemetode."

I det følgende oppsummeres rapportens ulike tilstandsgrader:

- Grunnmur/fundamenter: TG1
- Yttervegger/fasader: TG2 (grunnet manglende lufting)
- Vinduer/dører: TG1
- Takkonstruksjon: TG1
- Taktekking og beslag: TG1
- Takrenner og nedløp: TG1
- Bad: TG2 på overflater (grunnet underdimensjonert fall), TG2 på sanitært utstyr og ventilasjon (grunnet manglende tilluftspalte), TG0 på fuktsøk.
- Piper/ildsteder: TG1
- Vaskerom m/toalett: TG1
- Kjøkken: TG1
- VVS: TG1

For videre omtale av tilstanden henvises det til de respektive punkter i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt.

Oppvarming

Ved.
Elektrisk.



ENTRÉ & BOD

Entréen måler drøyt 5 kvm og er flislagt med varme i gulvet. Svært praktisk bod/garderoberom på hele 4 kvm i tilknytning til gangen.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

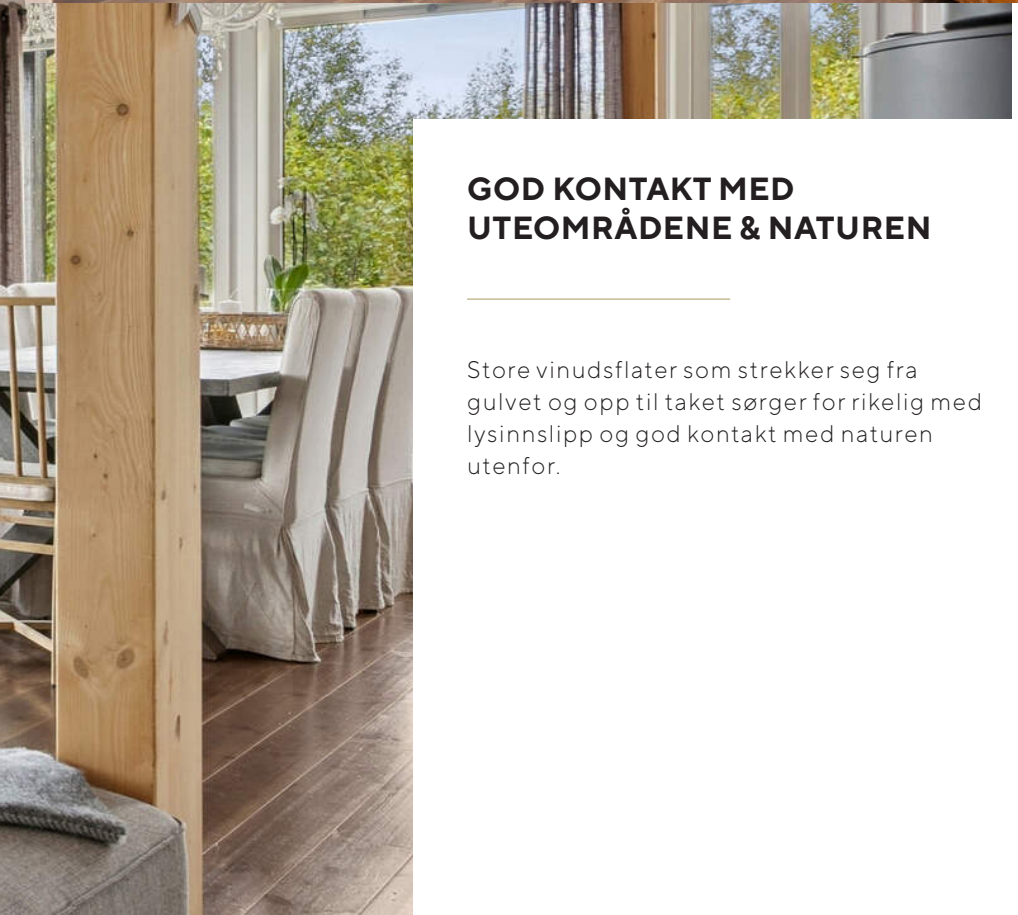
Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.



PLASS TIL HELE FAMILIEN

Stua er av sjenerøs størrelse og måler hele 32 kvm. Rommet byr på god høyde under taket og dimbare downlights i himlingen.



GOD KONTAKT MED UTEOMRÅDENE & NATUREN

Store vinudsflater som strekker seg fra gulvet og opp til taket sørger for rikelig med lysinnslipp og god kontakt med naturen utenfor.

DESIGNPEIS

Varmesterk designpeis fra kvalitetsleverandøren Scan sørger for god oppvarming på vinterstid.





FULLT UTSTYRT KJØKKEN

Kjøkkenet er fullt utstyrt med alt av hvitevarer. Her finner man integrert kompibskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

BAD & SEPARAT VASKEROM

Badet er flislagt og utstyrt med dusjkabinett, klosett, servantskap og spil med lysdetaljer. Vis-a-vis badet finner vi separat vaskerom, også dette rommet utstyrt med klosett.



SOLRIKT & USJENERT

Terrassen er tilgjengelig både fra spisestua og fra stua. Terrassen måler hele 60 kvm og strekker seg langs hyttas vest- og sørvegg. Samlet byr terrassen på svært gode solforhold fra morgen til kveld.

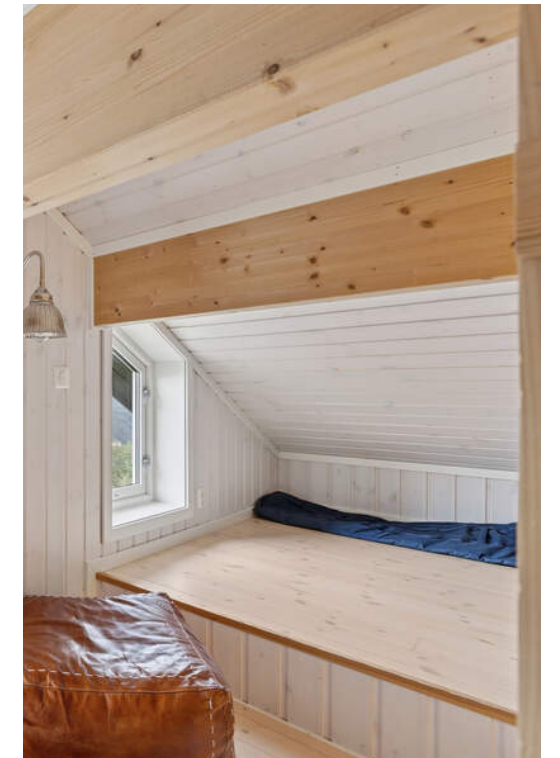




"...FENOMENALE
UTSIKTSFORHOLD.."

3 SOVEROM + HEMS. 10 SENGEPLASSER

Det er rikelig med sengeplasser i hytta.



FAMILIERETTET PLANLØSNING

Hytta har en fornuftig og familierettet planløsning hvor soveromsavdelingen er godt avdelt fra stue/spisestue/kjøkken.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Eiet tomt på 851 m² ifølge matrikkelkart oversendt av kommunen.

Parkering
Biloppstillingsplasser på eiendommen.

ØKONOMI

Formuesverdi
Formuesverdi kr 1.106.250,-per 31.12.2023

Offentlige/kommunale avgifter
kr. 7.394,20 per kvartal.

De kommunale avgiftene faktureres kvartalsvis og omfatter vann og avløpsgebyr, branntilsyn/feiing og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen.

I tillegg kommer renovasjonsgebyr til Remidt. Årsgebyret er på kr. 2179,86 og faktureres over 2 terminer.

- Faste løpende kostnader**
- Kommunale avgifter: 7.394,20 per kvartal
 - Renovasjon: kr. 1089,93 per halvår.
 - Hyttforsikring: kr. 227,- per mnd.*
 - Veilag: ca. kr. 3.000,- per år**
 - Internett: kr. 650,- per mnd.***
 - Strøm: Se eget punkt om energi og strømforbruk

*selgerne har forsikret hytta i Fremtind Forsikring, avtalenr. 21620825
**Vedlikehold av hyttevei og vei opp til hytta. Prisen varierer noe etter omfanget av vedlikeholdet det enkelte år
***selgerne benytter NEAS (fiber) som leverandør av Internett til hytta.

Vi gjør oppmerksom på at løpende kostnader vil kunne variere ut i fra leverandør, forbruk, hyttebrukens hyppighet, sesong, størrelsen på husholdningen mv.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 22.04.2014. Attesten er vedlagt.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.



Konsesjon og odel
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig. Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse
Det gjøres oppmerksom på at det for tiden er en sak for jordskifteretten som gjelder Kosbergveien om bruk/fordeling av kostnader i veilaget "Kosbergveien". Mjuken Hyttefelt har egen avtale om bruk av Kosbergveien fram til avkjøringen til hyttefeltet og utfallet av jordskiftesaken vil trolig ha begrenset, om i hele tatt noen, økonomisk betydning for eiendommen som nå selges, konferer med megler for ytterligere info.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Det er ingen tinglyste servitutter og rettigheter tinglyst på eiendommens grunnboksblad.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og er underlagt reguleringsplan for Mjuken, vedtatt i Renneby kommunestyret 18.09.2008 med senere endringer. Kommunen opplyser at "arealformålet [er det samme] i gjeldende kommuneplan fra 2014, og det er ikke foreslått endringer på dette i forslag til ny kommuneplan for perioden 2023-2033." Reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan ses i salgsoppgaven eller fås ved henvendelse til megler.

Eiendommens betegnelse
Gnr. 60 Bnr. 24 i Rennebu kommune

Vei/vann/avløp
Privat vei. Se eget punkt om veilag lenger ned i prospektet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
84 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 390 000,-))
14 000,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

99 840,- (Omkostninger totalt)

3 489 840,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vi anbefaler at du oppgir ønsket overtakelsesdato i budet.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart.

Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema.Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt



utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Alt av innventar og løsøre følger med i handelen, likevel med følgende unntak:
- TV og TV-benk i stua
- Bilder på veggen
- Lang matte i gangen

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

Eiere

Svein Ove Risnes og Heidi Lillian Risnes.

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,86 % av

prisantydning for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 65.000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 5.950,-, kredittkostnad kr. 3.000,-, visninger kr. 3.500,-, salgsgaranti kr. 0,-, oppmøte på overtakelse kr. 2.000,- salgsoppgaver kr. 2.000,- og markedsføringspakke kr. 21.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr.30.165,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Det er gitt full salgsgaranti på meglerprovisjonen, alle vederlag og alle utlegg på dette oppdraget. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for boligselgerforsikring og takstmann, som ikke er omfattet av salgsgarantien.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS
Org.nr. 989 716 816
Ansvarlig megler: Kenneth Vårvik

Dato salgsoppgave
4.11.2025

VEDLEGG

Egenerklæring, tilstandsrapport, planskisse, byggetegninger, ferdigattest, kart & regulering, budskjema,

Egenerklæring

Øvre Løkkjgrinda 8, 7391 Rennebu

31 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Øvre Løkkjgrinda 8

Postadresse

Øvre Løkkjgrinda 8

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Flyttet inn Februar 2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

12 År

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Risnes, Svein Ove

Selger

Risnes, Heidi Lillian Lyngve

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Vedlegg

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

40

ØVRE LØKKJGRINDA 8

PROAKTIV.NO

41



Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95269287



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Øvre Løkkjgrinda 8

7391 RENNEBU

5022/60/0/24/0/0

Rapportdato

12.09.2025

TG 0  1

TG 1  9

TG 2  3

TG 3  1

TG IU  0

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

Befaring utført den 07.09.2025 av:



Christer Prestmo Laugen
Witsø svea Takst

Travbanevegen 1
7044 Trondheim

+4792492286
christer@wstakst.no

Takstmann og tømrersvenn med over 10-års erfaring.



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Tilstandsgradene

TG 0

TG 1

TG 2

TG 3

TG IU

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

Mindre eller moderate avvik

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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

Ikke undersøkt

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

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontroltseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Øvre Løkkjgrinda 8 , 7391, RENNEBU
Matrikkel: 5022/60/0/24/0/0
Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 2014
Tomt: 851 m²
Hjemmelshaver(e): Heidi Lillian Risnes, Svein Ove Risnes
Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler
Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fritidsbolig er oppført i en etasje med hems. Hytta er anlagt på en støpt og isolert betongplate på mark og ringmurselementer. Over dette er bygningen oppført i bindingsverk, med stående kledning av tre. Salttakkonstruksjon tekket med asfaltpapp. Vindu med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet grunnet byggemetode. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

1. Etasje			
BRA-i 80 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 60 m²
Beskrivelse av BRA-i Entrè, bod, stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom m/toalett og 3 soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 80 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Deler av soverommene har lavere takhøyde, dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 76m² / S-Rom: 4m².

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Yttervegger / fasader: Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid. Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand. Potensiell fuktbelastning i nedre del av kledningen øker risiko for råte og skader over tid. Etablering av luftespalter anbefales som et forbyggende tiltak.

Bad - Totalvurdering av overflater: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjonert fallforhold på gulvet, hvor det måles en høydeforskjell på 5mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Ihht. TEK kreves en minimums høydeforskjell på 25mm.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Tilstandsgraden settes grunnet manglende tilluftsmulighet fra tilstøtende rom. Anbefales etablert.

1

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Tilstandsgraden settes til TG3 på bakgrunn av manglende eller utilfredsstillende tettesjikt på vegger. Veggene er kledd med trepanel, et materiale som ikke er egnet i våt sone. Det vurderes at det enten ikke foreligger tettesjikt bak trepanelet, eller at det ikke oppfyller dagens krav til vanntetthet i våtrom. Tettesjiktet vurderes derfor å være mangelfullt, og oppgradering må påregnes for å oppnå forskriftsmessig tetthet og fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på oppgradering/etablering av tilfredsstillende tettesjikt på vegger.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

ØVRE LØKKJ/GRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

1	Dokumentasjon
Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene? Nei	
Er selgers egenerklæring kontrollert? Ja	
Kommentar: Mottatt og gjennomgått.	
Når ble egenerklæringen signert? 31.08.2025	
2	Lovlighet
Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger? Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra 29.01.2013 og samsvarer med dagens utforming av boligen.	
Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja	
Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest datert 22.04.2014.	
Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet? Nei	

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt plate på mark

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

!

 Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

4

Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Fasade
Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Nei

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Manglende lufting/drenering i nedre del av kledningen kan føre til oppfukting og redusert levetid. Det registreres ingen tegn til råte på befaringsdagen, kledningen vurderes å være i god stand.

Potensiell fuktbelastning i nedre del av kledningen øker risiko for råte og skader over tid. Etablering av luftespalter anbefales som et forbyggende tiltak.

Levetid:

!

 Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

5

Vinduer / dører

TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør
Balkongdør med 2-lags glass.
Innvendige dører er av såkalte lettdører uten noen pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:

Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.

Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

 Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

6

Takkonstruksjon

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

7

Taktekking og beslag

TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Takshingel

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand. Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

8

Takrenner og nedløp

TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

9	Bad
Beskrivelse av våtrommets overflater Flis på gulv, sokkelflis og trepanel på vegg. Trepanel i himling.	
Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår? Nei	
Overflater Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.	
Er det skader eller andre avvik på overflater? Ja	
Kommentar: Vindu uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.	
Er det fall til sluk? Ja	
Kommentar: Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 25mm.	
Totalvurdering av overflater TG 2 	
Kommentar: Tilstandsgraden settes på bakgrunn av underdimensjonert fallforhold på gulvet, hvor det måles en høydeforskjell på 5mm fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Ihht. TEK kreves en minimums høydeforskjell på 25mm.	
Levetid: ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.	
Membran, tettesjikt og sluk Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.	
Er sluk tilgjengelig for inspeksjon? Ja	
Kommentar: Det er etablert plastsluk i dusjsonen.	

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk? Nei
Kommentar: Grunnet etablert dusjkabinett ble kontroll av sluk begrenset, og det ble ikke registrert synlig bruk av membran eller slukmansjett i sluket.
Bilde 
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk TG 3 
Kommentar: Tilstandsgraden settes til TG3 på bakgrunn av manglende eller utilfredsstillende tettesjikt på vegger. Veggene er kledd med trepanel, et materiale som ikke er egnet i våt sone. Det vurderes at det enten ikke foreligger tettesjikt bak trepanelet, eller at det ikke oppfyller dagens krav til vanntetthet i våtrom.
Tettesjiktet vurderes derfor å være mangelfullt, og oppgradering må påregnes for å oppnå forskriftsmessig tetthet og fuktsikring. Kostnadsestimatet er basert på oppgradering/etablering av tilfredsstillende tettesjikt på vegger.
Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000
Levetid: ⓘ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år. ⓘ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.
Sanitært utstyr og ventilasjon Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.
Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning) Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2



Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Tilstandsgraden settes grunnet manglende tilluftsmulighet fra tilstøtende rom. Anbefales etablert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0



Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Våtrommets tettesjikt påregnes oppgradert da det tilfredstiller dagens krav om tetthet.

10

Piper / ildsteder

TG 1



Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Isolert stålpipe fra byggeår, inspeksjon viser ingen synlige tegn til avvik.

Levetid:

⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

11

Vaskerom m/toalett

TG 1

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt. Rommet har flislagt gulv, sokkelflis og trepanel på vegger og trepanel i tak. Det er etablert sluk i gulvet, med synlig bruk av slukmansjett og membran. Fallforholdet måles til 5mm høydeforskjell fra topp overflate ved terskel til topp overflate ved sluk. Vaskerommet innehar gulvmontert toalett, utsalgsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

12

Kjøkken

TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

20/23

13

VVS

TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0

21/23

64

ØVRE LØKKJGRINDA 8

65

PROAKTIV.NO

14

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring for etablering av nyanlegg ligger i sikringsskapet.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert i 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Da det ikke er fremvist rapport for kontroll av det elektriske anlegget, anbefales en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig. Dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0



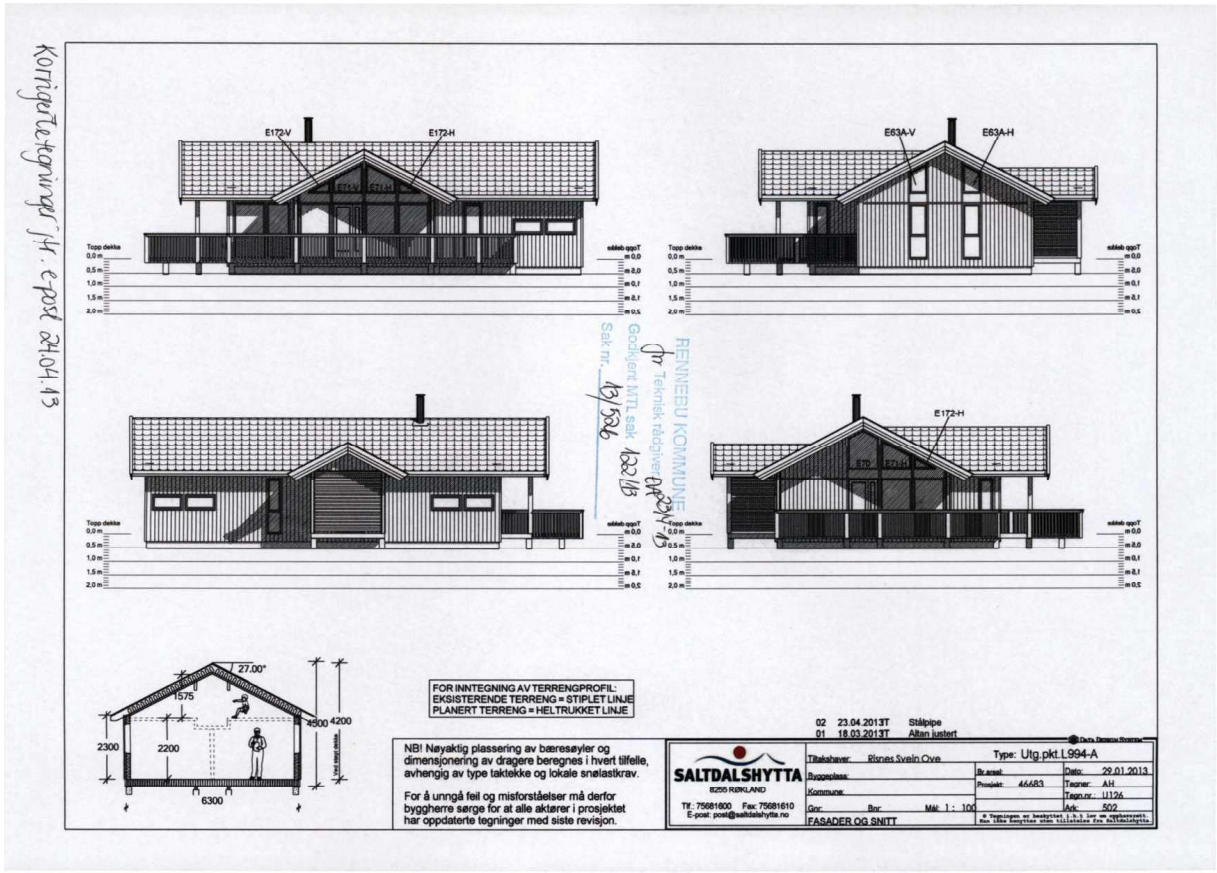
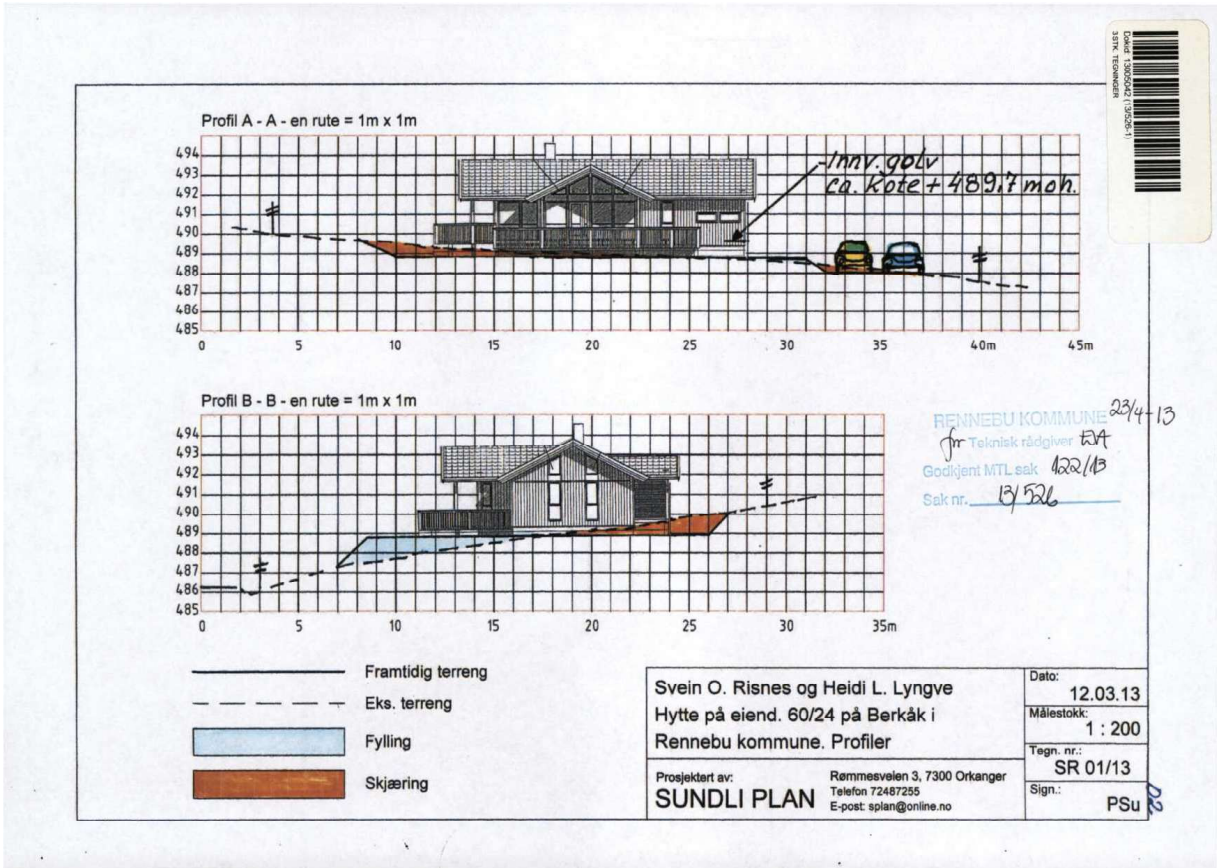
ØVRE LØKKJGRINDA 8 - 5022/60/0/24/0/0



Øvre Løkkjgrinda 8
1. Etasje



Tegningen er ikke i målestokk. Arealangivelser er ca. arealer og må ikke forveksles med enhetens totale areal.





Rennebu 
et godt sted å være!

Sundli Plan
Rømmesveien 3
7300 ORKANGER

Saksbehandler: Else Grete Vagnild
Direktetelefon: 72 42 81 22
Direkte e-post:
else.vagnild@rennebu.kommune.no

Vår ref.
13/526-6-EVA/MAT 60/24

Deres ref.

Dato
22.04.2014

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens §21-10

Tiltakshaver

Svein Ove Risnes og Heidi Lyngve
Grim Laxeviksv. 8
7562 HUNDHAMAREN

Ansvarlig søker

Sundli Plan
Rømmesveien 3
7300 ORKANGER

Eiendom/ byggested:	Mjuken hyttegrend
Gnr/bnr/festnr:	60/24
Deres søknad om ferdigattest mottatt:	21.03.2014
Arbeidets art:	Nybygg
Bygningstype:	Fritidsbygg
Bygningsnr:	300367211
Vedtak ferdigattest:	Bygningsmyndigheten i delegert sak 101/14
Igangsettingstillatelse gitt dato:	23.04.2013

Deres saksbehandler: Else Grete Vagnild

Gjennom søknad om ferdigattest, bekrefter søker at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, og at gjennomførte tiltak er i samsvar med byggetillatelse, gitt i medhold av Plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl. §20-1.

Merknader:

- Ingen

Rennebu kommune, Myrveien 1, 7391 Rennebu
Tlf. 72 42 81 00 - Faks 72 42 81 01 - postmottak@rennebu.kommune.no - www.rennebu.kommune.no
Bankgiro 4260 70 73915 - Konto for skatt 6345 06 16356 - Org. nr: 940 083 672

Matrikkelrapport

MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:

5022 - RENNEBU

Gårdsnummer:

60

Bruksnummer:

24

Utskriftsdato/klokkeslett:

11.09.2025 kl. 08:41

Produsert av:

Ingebrigt Drivstuen

11.09.2025 08:41

Side 1 av 11

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:

Grunneiendom

Bruksnavn:

Tomt B3

Etableringsdato:

21.02.2013

Skylid:

0

Er tinglyst:

Ja

Har festegrunner:

Nei

Er seksjonert:

Nei

Jordskifte krevd

Dato

Referanse

Matrikkelenheter

04.11.2024

24-155609REN-JTRO KOSBERGVEIEN

5022 - 58/1, 5022 - 58/3, 5022 - 58/4, 5022 - 58/6, 5022 - 58/7, 5022 - 58/10, 5022 - 58/11, 5022 - 58/12, 5022 - 58/14, 5022 - 58/15, 5022 - 59/10, 5022 - 60/1, 5022 - 60/2, 5022 - 60/14, 5022 - 60/15, 5022 - 60/16, 5022 - 60/17, 5022 - 60/20, 5022 - 60/21, 5022 - 60/22, 5022 - 60/23, 5022 - 60/24, 5022 - 60/25, 5022 - 60/27, 5022 - 60/28, 5022 - 60/29, 5022 - 60/30, 5022 - 60/31, 5022 - 60/32, 5022 - 60/33, 5022 - 60/34, 5022 - 60/35, 5022 - 60/36, 5022 - 60/38, 5022 - 60/39, 5022 - 60/40, 5022 - 60/41, 5022 - 60/42, 5022 - 60/43, 5022 - 60/44, 5022 - 60/45, 5022 - 60/46, 5022 - 60/47, 5022 - 60/48, 5022 - 60/49, 5022 - 60/51, 5022 - 60/52, 5022 - 60/53, 5022 - 60/54, 5022 - 60/55, 5022 - 60/56, 5022 - 60/57, 5022 - 60/58, 5022 - 60/59, 5022 - 60/60, 5022 - 61/1, 5022 - 61/1/1, 5022 - 61/2 og 5022 - 61/3

Arealrapport

Tekst

Areal

Kommentar

Beregna areal for 60 / 24

851 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

110168

RISNES HEIDI LILLIAN L

Grim Saxeviks veg 8
7562 SAKSVIK

1 / 2

Hjemmelshaver

250768

RISNES SVEIN OVE

Grim Saxeviks veg 8
7562 SAKSVIK

1 / 2

Oversikt over teiger

Løpnr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

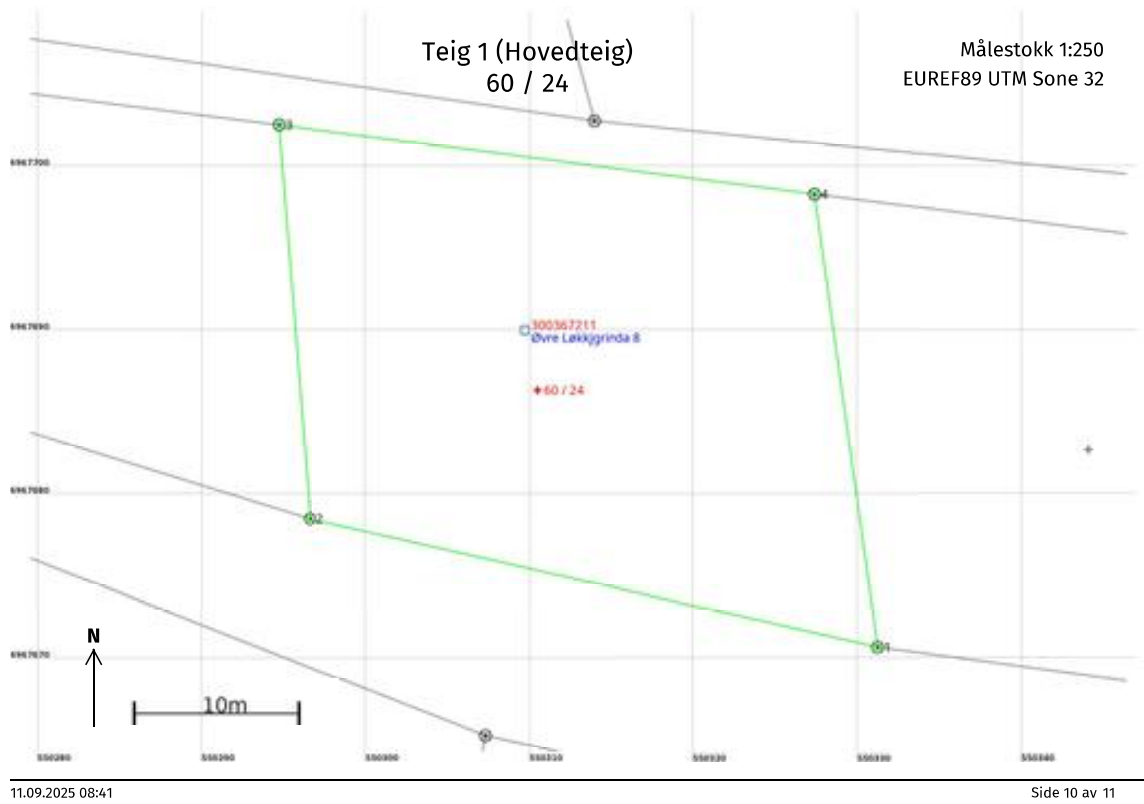
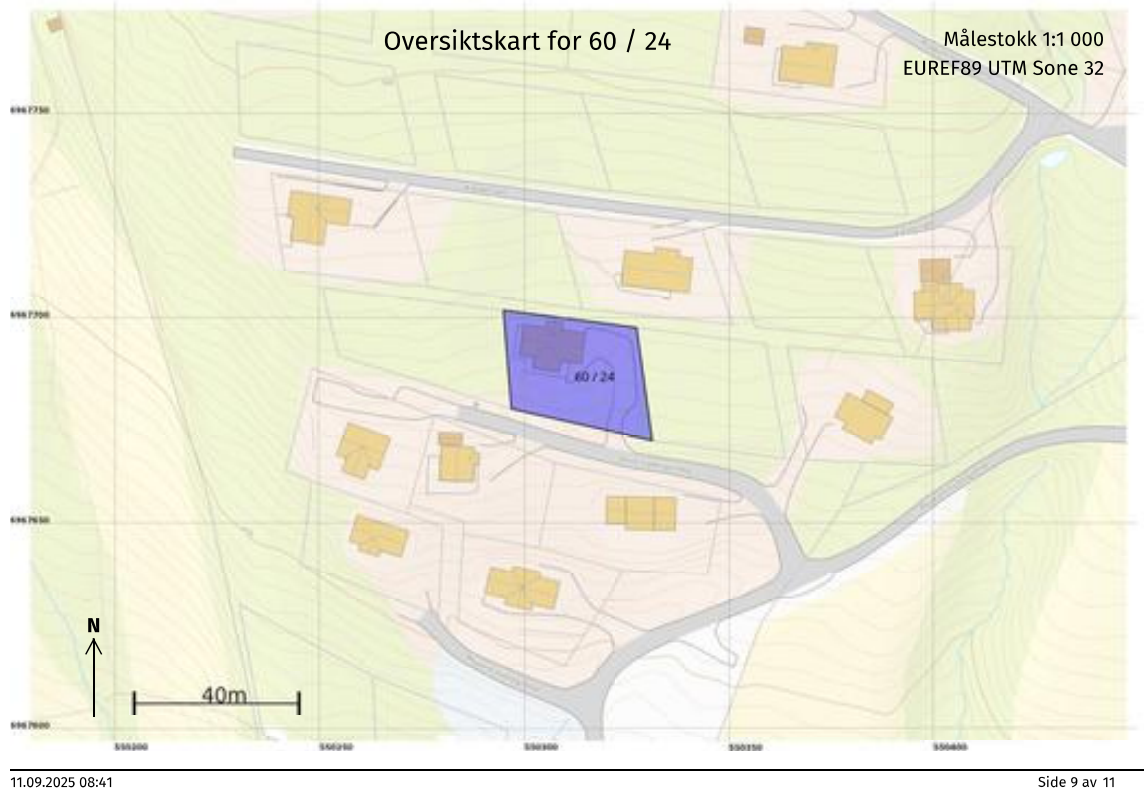
6967687

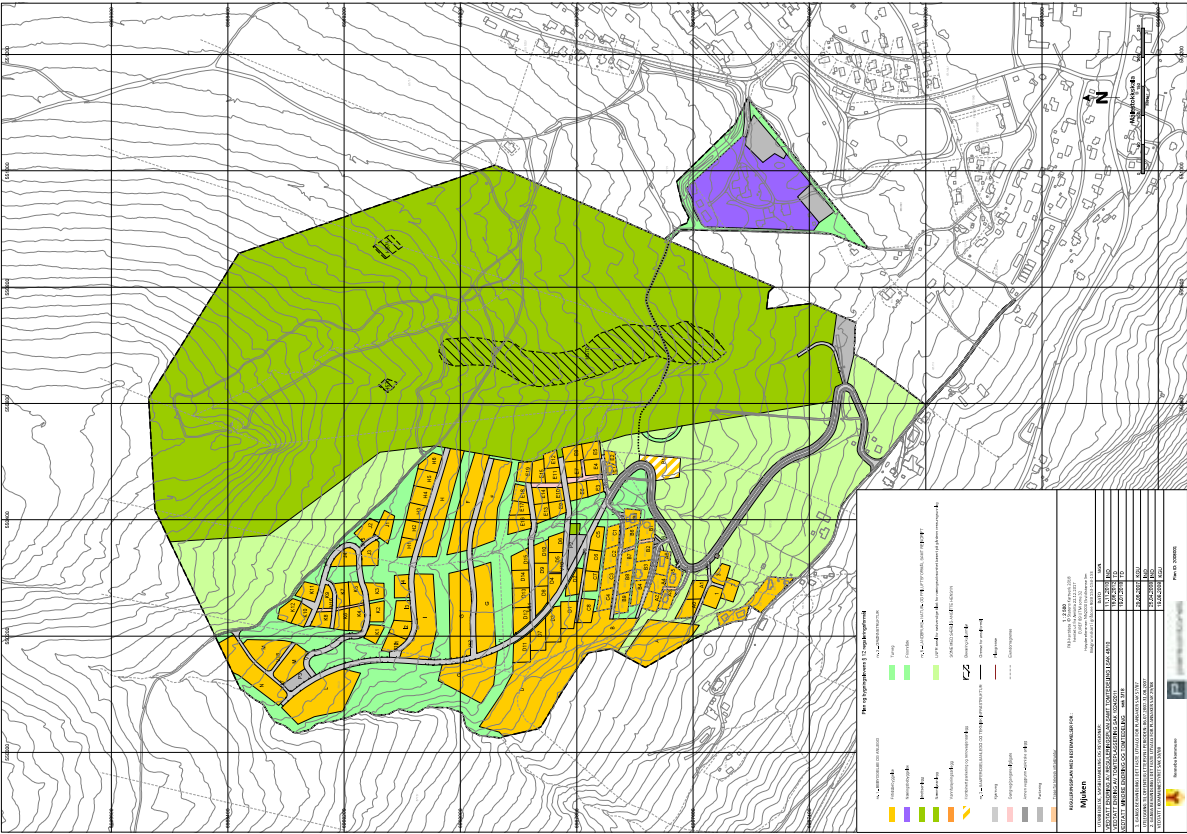
550310

851 m2

11.09.2025 08:41

Side 2 av 11





Planbestemmelsene er endret etter vedtak utvalg for miljø, teknikk og landbruk 19.01.2018 sak 3/18.

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-14 vedtas med vilkår ønske endring av vegføring/parkering og tomtedeling i reguleringsplan for Mjuken, planID 2008001. Nytt kart erstatter i sin helhet gjeldende kart, vedlagt.

- Vilkår:
- Kartets tittelfelt skal i tillegg inneholde:
1. Nasjonal arealplan-ID
 2. Dato og kilde for geo-data som er brukt i basiskartet
 3. Nordpil
 4. Opplysninger om hvilket horisontalt geodetisk grunnlag som er benyttet (EUREF89)
 5. Opplysninger om hvilket høydegrunnlag som er benyttet (NN2000)
 6. Opplysninger om hvilket kartprojeksjon som er benyttet (UTM32)
 7. Informasjon om planens behandling
 8. Veger i området skal nummereres i kartet
 9. Bestemmelse 2.2, andre avsnitt og eventuelt kap. 3.0 må tilpasses parkering på felles areal.



Bestemmelser til

REGULERINGSPLAN FOR MJUKEN

Vedtatt i Rennebu kommunestyre den 18.09.08 sak 33/08

Reguleringsendring vedtatt i kommunestyret den 11.11.10 sak 48/10

Endring vedtatt i utvalg for miljø, teknikk og landbruk 19.01.2018 sak 3/18.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MJUKEN

PlanID 2008001

Vedtatt Rennebu kommunestyre 18.09.2008 – Sak 33/08
Endring vedtatt i Rennebu kommunestyre 11.11.2010 –Sak 48/10
Endring vedtatt i utvalg for miljø, teknikk og landbruk 19.01.2018 sak 3/18.

1.0 Fellesbestemmelser
Eksisterende terreng, vegetasjon og bekkeleip/vassdrag skal bevares i størst mulig grad. Nedvendige terrenginngrep skal repareres slik at naturpreget gjenopprettes. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjønne.

Teknikk plan må godkjennes før bygge- og anleggstiltak kan oppstartes.

2.0 Bygeområder

2.1 Tomtedelingsplan
Før utbygging kan skje i et byggeområde for fritidsbebyggelse F5-F26, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for det samme byggeområdet. Planen skal omfatte tomtedeling og atkomst/stikkvei til den enkelte tomt innen det enkelte området.
Tomtedelingsplaner skal godkjennes av planutvalget.

2.2 Fritidsbebyggelse
Det kan fradeles tomt i størrelse 300-3000 m2. Tomter kan ikke tillates fradelte før det foreligger felles vann og avløpsplan for området.

% BYA = 30% (tiltatt bebygd areal er 30 % av tomtareal). Det skal settes plass til to biler pr. tomt.
Parkeringsareal inngår med 18m² pr. plass i BYA. Unntatt for tomtene E1 til E19 hvor parkering skal skje på parkeringsplass P2.

Bebyggelse skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Det kan bygges 1 hovedbygning pr. tomt. Bygningene skal plasseres mest mulig samlet hvor hoveddytta framstår som den største og mest sentrale bygningen. Hovedbygning og uthus skal være planlagt sammen, og utføres i materialer og farger som har samhørighet med naturen og nærliggende bebyggelse. Takteking skal utføres i materialer som har matt eller mørk virkning.

Maks mønehøyde er 7 m og maks gesimshøyde er 6 m fra topp grunnmur. Største tillatte grunnmurhøyde er maksimalt 60 cm i flatt terreng og 100 cm i skrående terreng. Terrasse skal tilpasses terrenget. Terrasse med ferdig golv mer enn 0,5m over gjennomsnittlig terreng inngår i BYA. Overbygde balkonger og terrasser inngår i BRA. Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 100 cm. Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra undergolv til terreng tettes.

Bygningen skal følge terrenget ved at den bygges i halvplan eller har moderat bredde. Dersom mindre oppfylling (inntil 1,5m) gjøres, kan terrengfallet for eksempel tas opp av natursteinsmur i kombinasjon med fylling som er anlagt i nivået. Tilflytte masser må dekkles av stedegeen vegetasjon, som ikke bryter med de naturligte omgivelser. Plan for utomhusarbeidene må godkjennes av kommunen når slik terrengendring er nødvendig.

Ved byggesøknad skal det legges fram terrengsnitt som viser plassering av bebyggelsen og illustrasjoner som viser tenkt terrengbehandling og eksisterende vegetasjon.

Området for fritidsbebyggelse skal gjerdes inn samlet. Før utbygging kan ta til, skal det foreligge skriftlige avtaler på hvem som har ansvar for hold og vedlikehold av gjerder. Gjerder skal holdes kontinuerlig vedlike og være satt i stand senest ved betteslipp. Det er tilstrekkelig at de til enhver tid utbygde områder for fritidsbebyggelse er samlet inngjerdet.

2.3 Herberge og bevertningssted
Bebyggelse skal utføres slik at stedet framstår med et godt, enheilig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. % BYA = 40% (tillatt bebygd areal er 40 % av tomtarealet).

3.0 Spesialområder

3.1 Friluftsområde
Det tillates opparbeidet stier, skiløyper, skilekeområder og mindre bygninger og installasjoner knyttet til formålet. I området langs Litj-Kosbergbakken tillates det lagt kabler, vann- og avløpsledninger.

3.2 Privat veg
Privat veg gjennom hytteområdet skal legges til rette for at skogsbilveg kan opparbeides vestover til erstatning for Bredalsvegen og at tømmer fra dette området kan transporteres ut via dette vegenettet.

3.3 Parkeringsplass
P1 og P2 kan benyttes av alle tomtene innenfor planområdet. I tillegg skal P3 kunne brukes som parkering for allmennheten. Parkering P2 skal brukes som parkering til tomtene E 1 til E 19, det avsettes i tillegg plass til parkering for allmennheten.

3.4 Kosbergveien
Kosbergveien må ha en standard som ivaretar trafikksikkerheten og være dimensjonert i forhold til trafikkbelastningen.

3.5 Rennarbakke
I området S1 tillates oppført skihis med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Det tillates terrengbearbeiding, rydding av skog og vegetasjon samt oppsetting av anlegg og konstruksjoner i tilknytning til skianlegget. Skiløype/sti/skogsbilvei skal kunne krysse anlegget. Kjelkebakken skal krysse lysløypa i tunnel.

Det tillates oppført bebyggelse med maksimum bebygd areal 600 m2 for skutleie, varmemøter, rastemuligheter med mer knyttet til formålet. Maksimum gesimshøyde er 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggeværk for overnatting tillates ikke.

Det tillates opparbeidet permanent parkeringsplass for inntil 15 biler i tilknytning til heistart og varmemøte. Når inngang til varmemøten skal det legges til rette for minimum to parkeringsplasser for funksjonstermide.

Alle terrengingrep skal skje så skånsomt som mulig, og ikke utover det som er nødvendig for å etablere de planlagte funksjoner og oppfylle de tekniske krav til bakke og løypeprofil. Terrengingrep skal revegeteres innen ett år etter at tiltaket er ferdig. Nedfartsløyper skal opparbeides og tilsås slik at de fremstår som grønne traseer på sommerstid.

Sammen med søknad for tiltaket skal det sendes detaljerte planer som viser:

- grave-, planerings- og fyllingsarbeider som viser eksisterende og fremtidig terreng
- plan over faresoner samt nødvendige sikringstiltak

3.6 Bevaring av automatisk fredede kulturminner; hulveger, kullgroper og gravhaug
Hulvegshlegg samt kullgroper og gravhauger er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er en sikringsone i et 5 meters bredt brett rundt den synlige ytterkant av hvert fredet kulturminne. Innen bevaringsområdet må det ikke foretas noen inngrep eller gjøres aktiviteter som kan ta uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen). Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnemyndigheten i Sør-Trøndelag fylkeskommune slik at verneverdighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Øvre Løkkjgrinda 8, 7391 Rennebu. Gnr. 60, bnr. 24, i Rennebu kommune, oppdragsnr.: 78250094
Megler: Kenneth Vårvik, mobil: 46 82 12 44, e-post: kv@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Kenneth Vårvik

Eiendomsmegler / Partner /
Jurist
46 82 12 44
kv@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 Trondheim, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no