

Velkommen til

Minnilla 28, 7393 Rennebu

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Minnilla 28
7393 Rennebu

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	2012
BRA/BRA-i	84 / 84 m²
Soverom	3

Energimerke D

Flott og velholdt fritidsbolig fra 2012 med idyllisk og solrik beliggenhet på Nerskogen. Hytten inneholder vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, hall, vaskerom og romslig hems. Hytten ligger i et etablert hyttefelt med preparerte skispor i umiddelbar nærhet. Kort veg til Granasjøen, elva Minnilla, nærbutikk og skitrekk. Flott utsikt!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 958 66 162
stian.knutsen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Minnilla 28, 7393 Rennebu

Registerbetegnelse
Gnr. 39, Bnr. 45, Rennebu kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 650 000,-
Omkostninger	kr	117 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 767 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 782 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 116 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 117 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 4 362,- pr. år 2025. Beløpet inkluderer eiendomsskatt, avløp og feiegebyr. Beløpet er fordelt på to terminer per år.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Kloakk/tømmeavgift ReMidt: kr 4 057,- pr. 2025
Renovasjon: kr 2 180,- pr. 2025

Beløpene er fordelt på to terminer per år.

Areal
BRA - i: 84 m²
BRA totalt: 84 m²
TBA: 130 m²
GUA: 115 m²
ALH: 31 m²

Arealet på Hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger 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.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er 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.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3 soverom

Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 014 m² på eiet tomt.
Naturtomt og gruset gårdsplass.

Byggeår
2012 ifølge takstmann.

Innhold
Internt bruksareal:
1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, hall og vaskerom.
Hems.

Standard
1. etasje:
Vindfang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn og vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom 3: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjkabinett, mekanisk avtrekk, servantskap og wc.

Hall: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling med innfelte downlights.

Vaskerom: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med bereder, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, skyllekum og stoppekran.

Hems: Tregulv og tømmer på vegger. Panel i himling.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med gode solforhold og storslått utsikt mot Trollheimen. Et stort løypenett med oppkjørte skispor finnes i umiddelbar nærhet. Kort veg til nærbutikk og skitrekk. Fiske og bademuligheter i Granasjøen. Eiendommen ligger ca. 30 minutters kjøring fra Oppdal sentrum samt et av landets største alpinanlegg.

Adkomst
Adkomst fra privat vei.

Byggemåte
Stavlaftet fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon med bindingsverk i kombinasjon med laftet tømmer, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med torv. Etasjeskille er i tre. Vinduer med 2-lags isolerglass. Dette iht. tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer på kjøkken (kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin) medfølger i handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

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 du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest den 16.01.2012.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Energimerking
D, Oransje
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Kun en bruksenhet.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Ånegga - Sørøyåsen og ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, landbruksområder, fareområder, spesialområder og fellesområder.

Reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk (Flåsætra vassverk) og årsavgiften er kr 2 000,- per 2025.

Eiendommen er tilknyttet felles privat avløpsanlegg for gråvann og sortvann til egen tett tank med kommunal tømming. Se avsnittet "andre faste kostnader" for årsavgift.

Eiendommen er tilknytte privat veilag. Årsavgiften er kr 3 306,- per 2025. Se vedlagt jordskifterett.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 869 688,- for 2023

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Mona Nilsen Ervik og Jan Fjorden

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 470316
Dato: 29.04.2025
Sak. 22-144928 REN-JTRO/JTRD MINILLKÅSVEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ovenstående tinglyste forhold vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Vaskerom er på byggegodkjente tegninger benevnt som bod. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 16 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10 000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5 354,-
Fotograf kr. 7 750,-
Tilstandsrapport kr. 19 230,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind forsikring
• HELP Forsikring
• Vend Marketplaces (Finn.no)
• Visma by Broker
• SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 13.08.2025 av Tommy Sandersen i Takst-Forum Trøndelag AS.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2:
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Bygningstegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Rom byggesøkt som bod/teknisk er i dag brukt som vaskerom, det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kommentarer fra selgers egenerklæring:

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere? Utvidelse av terrasse. Firmanavn: Hyttevakta AS. Hvilket år ble jobben fullført? 2023.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende? Opplevde ved noen vindretninger at det kunne kjennes litt lukt fra lufterør på taket. Det ble da montert på «propell» på topp av lufterør for å unngå dette. Utført arbeid av faglært person v/A-R Helgemo VVS i jan. 2022.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Utvidelse av terrasse. Planering av biloppstillingsplass. Arbeid ikke søknadspliktig, derfor ikke nødvendig med godkjennelse av kommunen.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud. 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Vedlegg
- Planskisse
- Tilstandsrapport datert 07.08.2025
- Selgers egenerklæring datert 05.08.2025
- Ferdigattest datert 16.01.2012
- Bygningstegninger
- Matrikkelrapport
- Jordskifterett datert 29.04.2025
- Reguleringsbestemmelser
- Energimerking

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 958 66 162
Epost: stian.knutsen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Oppdal
Besøksadresse: Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim





















Minnilla 28

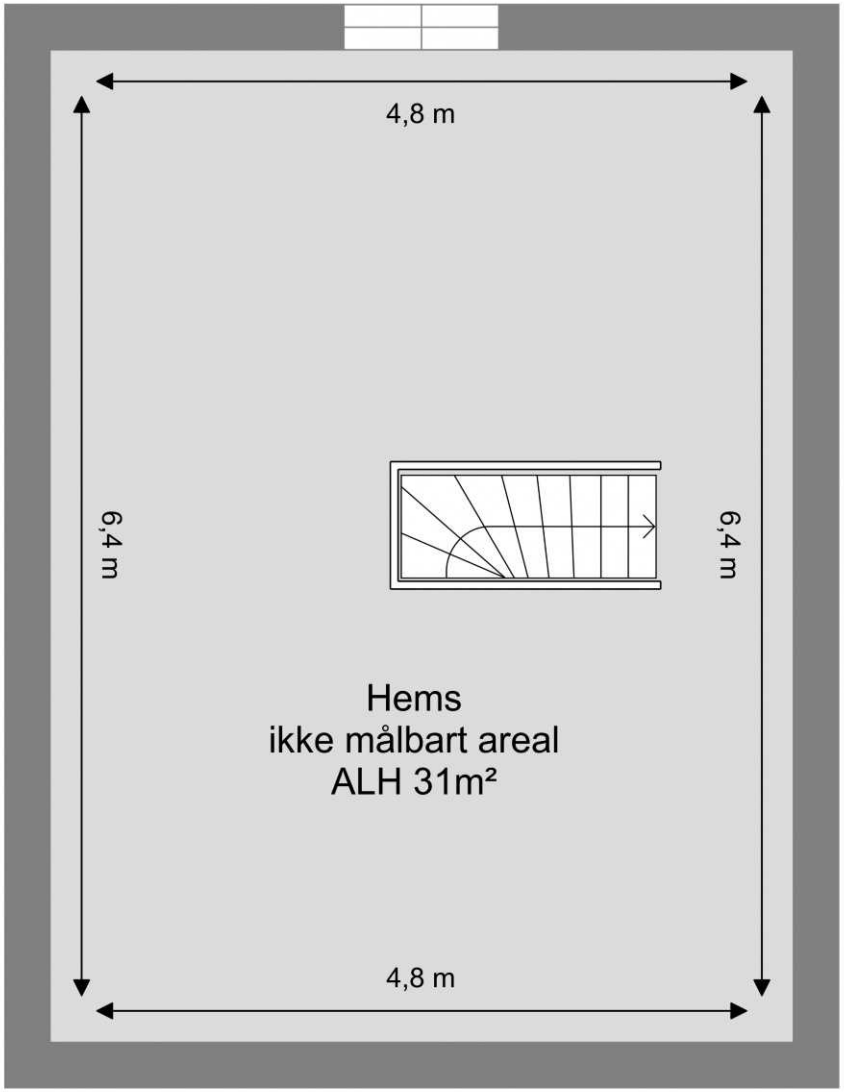
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Minnilla 28

Hems



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
RENNEBU kommune
gnr. 39, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 13.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21413-1062 **Referansenummer:** YA5821

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Tommy Sandersen

Tommy Sandersen

ts@tft.no
452 28 072

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
Gnr 39 - Bnr 45
5022 RENNEBU

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom byggesøkt som bod/teknisk er i dag brukt som vaskerom, det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

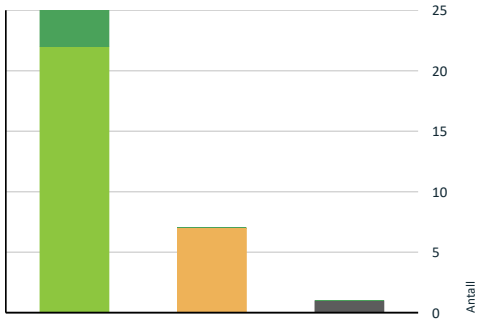
Ferdigattest er datert 16.01.2012.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
Gnr 39 - Bnr 45
5022 RENNEBU

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: webmatrikkelen

Anvendelse

Standard
Fritidsbolig er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og laftet tømmer, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med torv. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra taknivå.

Ingen avvik er registrert.

TG 1 Nedløp og beslag

Det er nedløp og beslag i metall.

Ingen avvik er registrert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasade/kledning har stående bordkledning og laftet tømmer.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
Gnr 39 - Bnr 45
5022 RENNEBU

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasser i impregnert trevirke. Terrassen er utvidet/tilbygd i 2023.

Ingen avvik er registert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

Innvendige overflater framstår med normal tilstand i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i for kor avstand fra sotluke til brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale ved sotluke må utføres.



For kort avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp opp til hems.

Til opplysning er rekkverkshøyde på hems lavere enn anbefalt og åpninger i trappetrinn er større enn anbefalt. Generelt sett er det ikke spesifikke krav til trapper opp til en hems med mindre arealet under hemsen er måleverdig. Trapp er derfor ikke vurdert i henhold til krav.

Ingen avvik er registrert.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret. Det foreligger FDV- dokumentasjon, foruten dette er det ikke framlagt dokumenasjon på utførselen av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er ikke tettesjikt på vegg bak servant og i dusjsonen henhold til krav.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt på vegg i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen/utførelsen med manglende tettesjikt på vegg i våtsoner gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Pga manglende tettesjikt i våtsonen så anbefales det å forsette bruken et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.



Manglende tettesjikt på vegg i våtsone, og bruk av uegnede materialer som ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overflater.



Manglende tettesjikt på vegg i våtsone, og bruk av uegnede materialer som ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overflater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles svakt fall til sluk med stedvis flatere partier. Ved dusjing direkte på overflater vil vann ikke renne til sluk. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Avslutning av membran er under 25mm over gulv. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Fallforhold og overflater har begrenset kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Dusjkabinett lot ikke flytte på seg på befaringsdagen.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er etablert en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende fall mot sluk. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

ETASJE > BAD

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
Gnr 39 - Bnr 45
5022 RENNEBU

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Klemring og mansjett er synlig i sluk , utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim.

Ingen avvik er registrert.



Bilde av sluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med badekar, dusjkabinett, servantskap og wc.

Ingen avvik er registrert.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



Bilde av futkmåling i forbindelse med hulltaking.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeåret. Det foreligger FDV- dokumentasjon, foruten dette er det ikke framlagt dokumenasjon på utførselen av vaskerommet.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er ikke tettesjikt på vegg bak utslagsvask henhold til krav.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende tettesjikt på vegg i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løsningen/utførelsen med manglende tettesjikt på vegg i våtsoner gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Manglende tettesjikt på vegg i våtsone, og bruk av uegnede materialer som ikke vil tåle belastningen av fritt vann på overflater.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det måles svakt fall til sluk med stedvis flatere partier. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Avslutning av membran er under 25mm over gulv. Dette medfører til økt risiko for at vann kan trenge ut ved dør ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået i rapporten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere en silikonfuge i overgang ved dør og flisgulv for å bedre fuktsikring, dette er et midlertidig tiltak og vil ikke erstatte tettesjikt og manglende fall mot sluk. Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Klemring og mansjett er synlig i sluk , utførelse av membran er ikke synlig for kontroll pga flislim.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i ikke synlig tettesjikt på rørgjennomføring i gulv og derav usikker tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
Gnr 39 - Bnr 45
5022 RENNEBU

Tilstandsrapport

Det anbefales å undersøke om det foreligger dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt på rørgjennomføring i gulv.



Ikke synlig tettesjiklt over gulv med ukjent utførelse av membran på røgjennomføring i gulv.



Bilde av sluk

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Ingen avvik er registrert.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Det er avvik:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom.



Bilder av fuktmåling i forbindelse med hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Innredning framstår med normal tilstand i forhold til alder.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), rørfordelingsskap og stoppekran er lokalisert i vaskerom. Selger opplyser at fritidsboligen er tilkoblet en felles brønn som er delt på fem andre fritidsboligen. Utvendige stikkledninger og brønn er ikke vurdert.

Ingen avvik er registrert.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Selger opplyser at det er en egen felles tank for gråvann og en egen septiktank for svartvann. Det opplyses at tanken tømmes en gang i året eller ved behov. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Ingen avvik er registrert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og det er periodisk mekanisk avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i boligen, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken vegghengt og er på 150 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Minnilla 28 , 7393 RENNEBU
Gnr 39 - Bnr 45
5022 RENNEBU

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Ingen avvik er registrert.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2011. Terrengforhold rund fritidsboligen er ikke mulig å kontrollere pga overliggende terrassedekker. Ingen synlige tegn til svikt er registrert.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen har fundamentert med støpt plate på mark.

Grunnmuren er utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

TG-IU er gitt med bakgrunn i skult konstruksjon uten mulighet for å vurdere tilstand.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

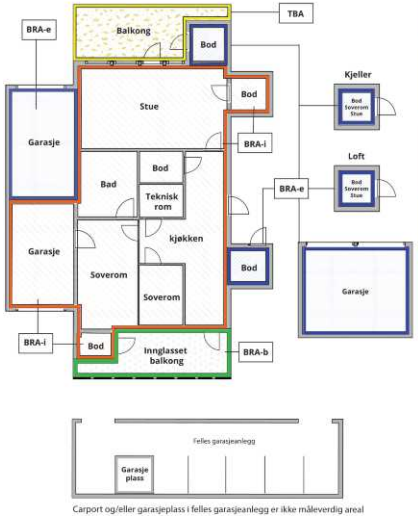
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	84			84	130		84
Hems						31	31
SUM	**84**				**130**	**31**	**115**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Stue, Kjøkken		
Hems	Hems		

Kommentar

Arealet på Hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom byggesøkt som bod/teknisk er i dag brukt som vaskerom, det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Rombenevnelser er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Ferdigattest er datert 16.01.2012.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utvidelse av terrasse i 2023.

Det ble montert propell på topp av lufterør i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	84	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Tommy Sandersen	Takstingeniør
	Jan Fjorden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	39	45		0	1014.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Minnilla 28

Hjemmelshaver

Fjorden Jan, Ervik Mona Nilsen

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 530 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	01.08.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.08.2025	Egenerklæring er signert den 05.08.25.	Gjennomgått		Nei
Planskisse	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Energiattest	11.08.2025		Gjennomgått		Nei
Standard	11.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 05.08.2025 Ervik, Mona Nilsen

bankID SIGNERT 05.08.2025 Fjorden, Jan

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jan Fjorden

Mona Nilsen Ervik

Boligen

Minnilla 28
7393 Rennebu

5022-39/45/0/0

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Hyttevakta AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **Ja**

Opplevde ved noen vindretninger at det kunne kjennes litt lukt fra lufterør på taket. Det ble da montert på «propell» på topp av lufterør for å unngå dette. Utført arbeid av faglært person v/A-R Helgemo VVS i jan. 2022

17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Utvidelse av terrasse. Planering av biloppstillingsplass. Arbeid ikke søknadspliktig, derfor ikke nødvendig med godkjennelse av kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Rennebu
et godt sted å være!

Lund Handlaft
Nerskogen

7393 RENNEBU

Saksbehandler: Else Grete Vagnild
Direktetelefon: 72 42 81 09
Direkte e-post:
else.vagnild@rennebu.kommune.no

Vår ref.	Deres ref.	Dato
11/456-7-EVA/MAT 39/45		16.01.2012

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven 1985 §99 nr.1

Tiltakshaver
Kjell Auke
Stamnan
7392 RENNEBU

Ansvarlig søker
Lund Handlaft
Nerskogen
7393 RENNEBU

Eiendom/ byggested:	Ånegga - Sørøyåse, delplan C, 7393 RENNEBU
Gnr/bnr/festenr:	39/45
Deres søknad om ferdigattest mottatt:	12.01.2012
Arbeidets art:	Nybygg
Bygningstype:	Fritidsbygg (hytte, sommerhus o.l.)
Bygningsnr:	300215492
Vedtak ferdigattest:	Bygningsmyndigheten i delegert sak 20/12
Igangsettingstillatelse gitt dato:	18.04.2011

Deres saksbehandler: Else Grete Vagnild

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. 85 § 93).

Merknader:
- ingen

Rennebu
et godt sted å være!

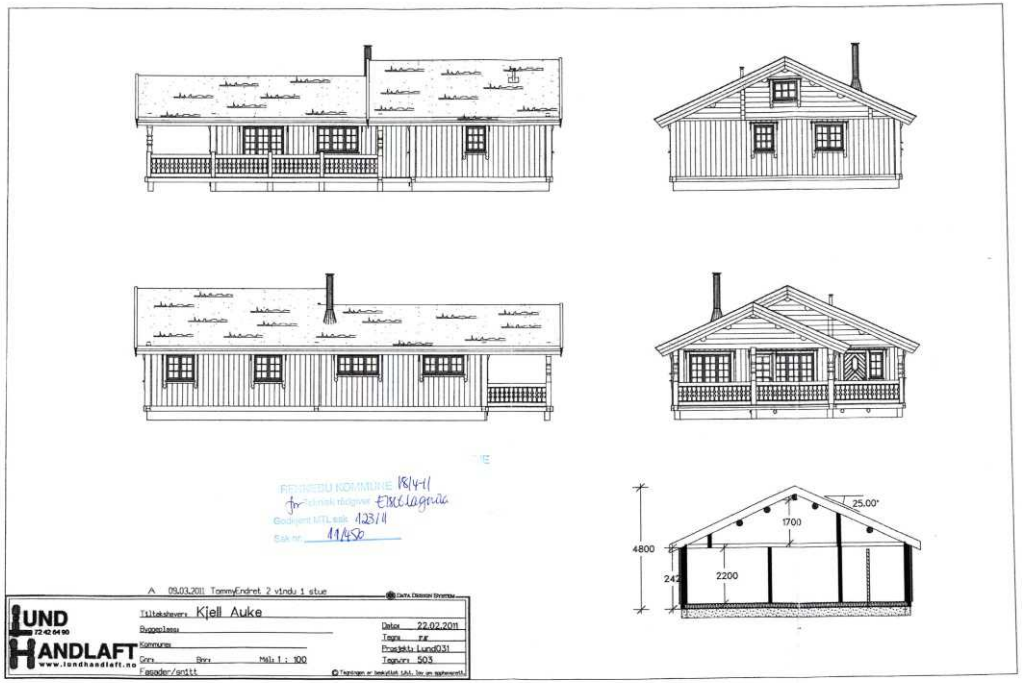
Med vennlig hilsen
Rennebu kommune

Else Grete Vagnild
Byggesaksbehandler

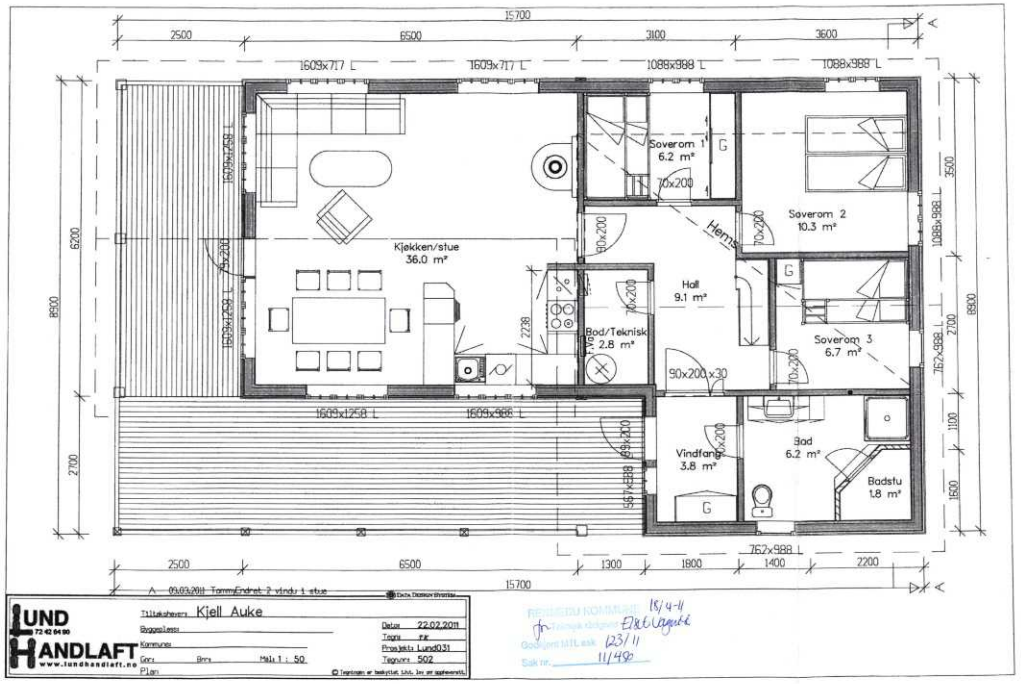
Kopi: Kjell Auke, Stamnan, 7392 RENNEBU
Enhet for teknisk drift

Rennebu kommune, Berkåk, 7391 Rennebu
Tlf. 72 42 81 00 - Faks 72 42 81 01 - postmottak@rennebu.kommune.no - www.rennebu.kommune.no

VEDLEGG E-1



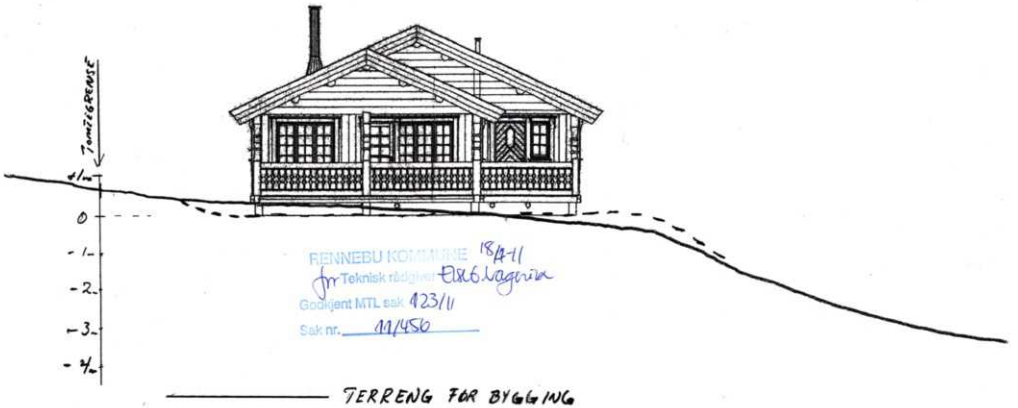
VEDLEGG E-2



VEDLEGG E-3

TERRENGPROFIL GNR. 39. BNR. 45

FASADE SØR/VEST



RENNEBU KOMMUNE 18/4-11
Teknisk rådgiver Ekg Lagerås
Godkjent MTL sak 123/11
Sak nr. 11/456

——— TERRENG FØR BYGGING

– – – – – TERRENG ETTER BYGGING.

MÅLESTOKK 1:100

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5022 - RENNEBU
Gårdsnummer: 39
Bruksnummer: 45

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.07.2025 kl. 08:08
Produsert av: Ingebrigt Drivstuen

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	Tomt C15
Etableringsdato:	21.04.2010
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 39 / 45	1 014,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140281	ERVIK MONA NILSEN		Hyllveien 14A 7020 TRONDHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		191174	FJORDEN JAN		Hyllveien 14A 7020 TRONDHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6965250	533524		1 014,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: 5022 - 39/45 Omnummerert fra: 1635 - 39/45	03.01.2018	smatmynd_nnriap645_1	01.01.2018

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	13.11.2008	Tinglyst	27.04.2010	1635roe	21.04.2010
Kart- og delingsforretning	M11-359				
	J104/08				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1635 - 39/1	-1 014,3
Mottaker	1635 - 39/45	1 014,3

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Minnilla	7070	28			Grunnkrets	0202	Nerskogen	Nei
						Stemmekrets:	1	Rennebu	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	09070601	Rennebu	
				6965249	533515	Postnr.område:	7393	RENNEBU	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 215 492	Bebygd areal:	139,8	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	81	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	18.04.2011
	Nord: 6965249 Øst: 533515	Bruksareal totalt:	81	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	12.01.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

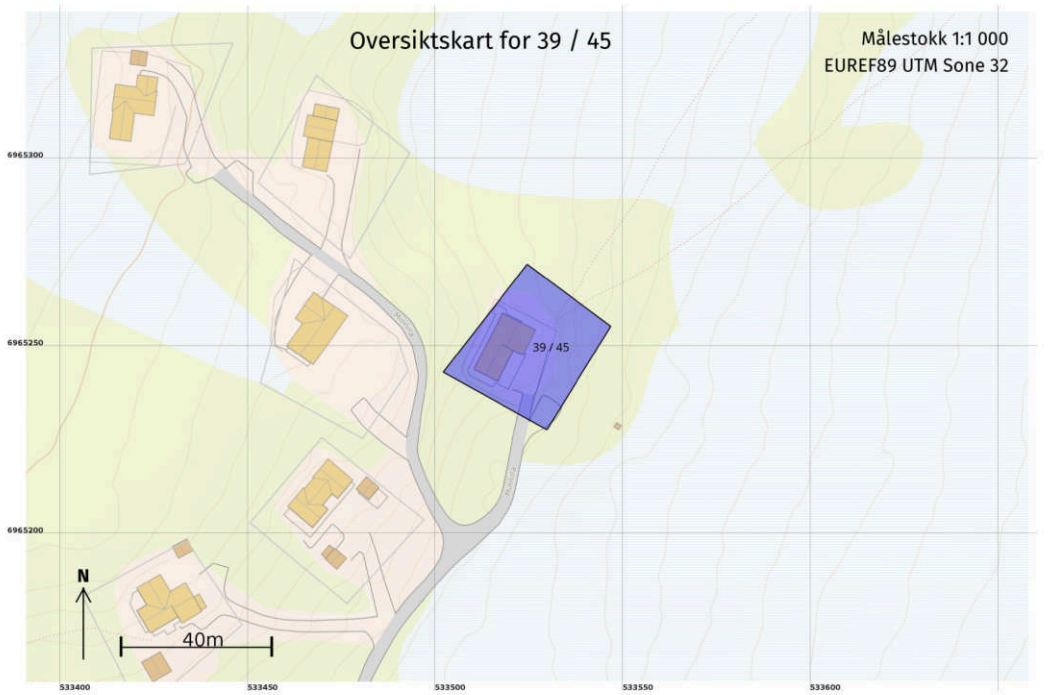
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	81	81	0	0	0	0	0

Bruksenheter

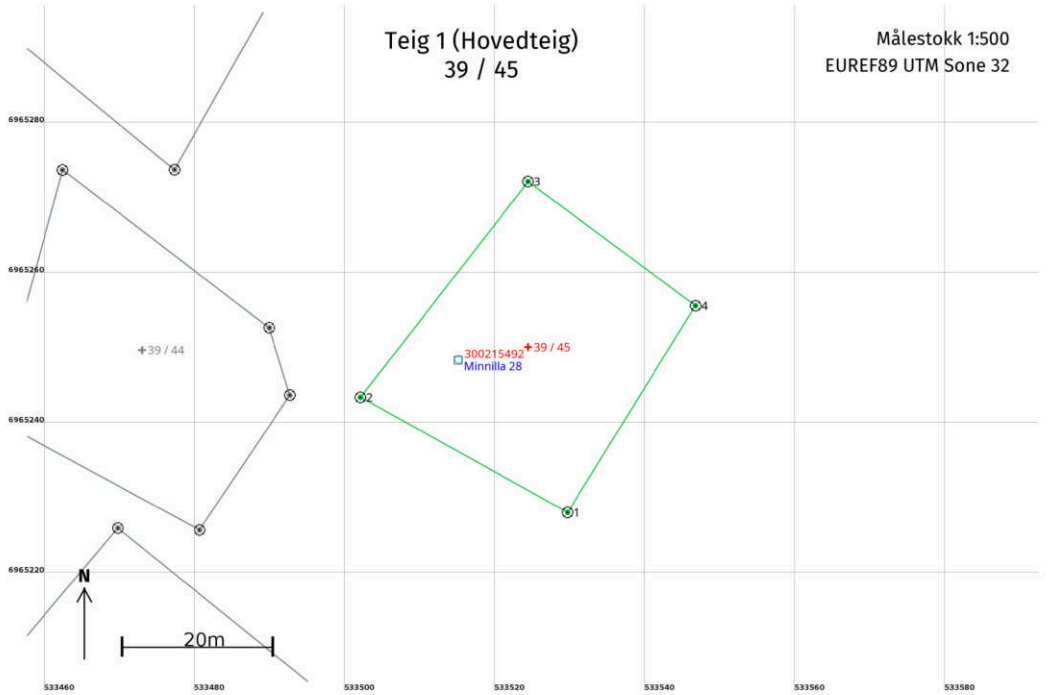
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
7070 Minnilla 28	H0101	Fritidsbolig	81	0		0	0	39/45

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	160452	AUKE KJELL	H0302	Aunevegen 9E 7340 OPPDAL
Kontaktperson	953425033	LUNDHYTTA AS		Nerskogsveien 1980 7393 RENNEBU



28.07.2025 08:08 Side 5 av 7



28.07.2025 08:08 Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 014,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6965250 **Øst:** 533524

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6965228,43	533529,69	Jord 31,53	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6965243,76	533502,14	Jord 36,37	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
3	6965272,49	533524,44	Jord 27,75	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
4	6965255,96	533546,73	Jord 32,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/470316/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-08 09:15

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726374

Tinglysingsutdrag

Sak: 22-144928REN-JTRO/JTRD MINILLKÅSVEIEN

Gnr.: 10, 31, 38 og 39

Kommune: Rennebu

Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 04.07.2024

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Doknr: 470316 Tinglyst: 29.04.2025
STATENS KARTVERK

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 4. juli 2024

Sted: Statens hus i Trondheim

Sak: 22-144928REN-JTRO/JTRD MINILLKÅSVEIEN

Saken gjelder: Bruksordning

1 Endelig jordskifteløsning

VEDTEKTER FOR MINNILLKÅSVEIEN VEGLAG

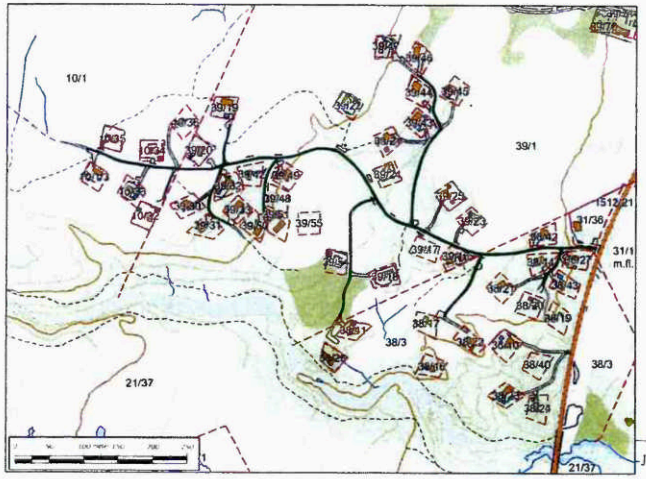
§ 1. VEGEN

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

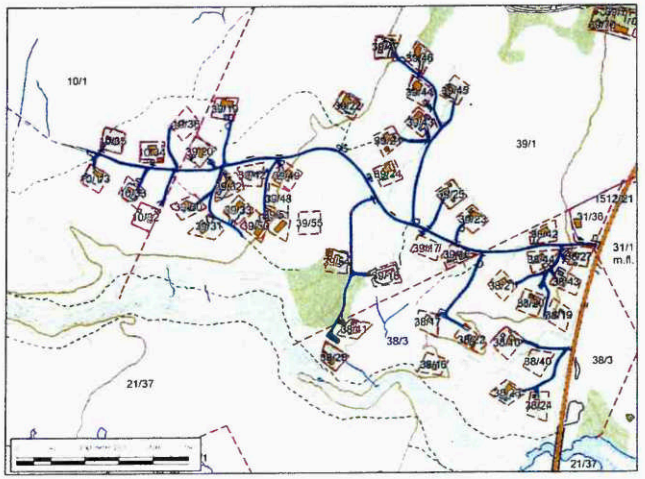
Sommerdrift: Veilaget omfatter alle vegstrekninger som er markert med grønn strek i kart 1. Vegområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Felles møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser for brukerne i veilaget og som ligger inntil den grønne streken, inngår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

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

Kart 1 – sommerdrift



Kart 2 – vinterdrift



§ 2. FORMÅL

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

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

§ 3. ANSVAR

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

§ 4. RÅDIGHET OVER VEGEN

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

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

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere og andeler

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

				A	B
Gnr	**Bnr**	**Fnr**	**Eier**	**ANDEL**	**Fordeling vinterdrift**
10	1		Marit Herrem	23	0
10	1	3	Magnar Uvsløkk	29	24
10	32		Solveig Gurine Eggen	27	23
10	33		Odd Erik Myren	28	23
10	34		Magnhild Forseth	28	23
10	35		Annar Sundseth og Veslemøy Cicilie Sundseth	29	24
10	36		Jere J. J. Hiedanpää og Kine Thorsø Hiedanpää	27	23
31	36		Martin Helge Grefstad	13	20
38	3		Wenche S. og Jan I. Øien	0	0
38	10		Britt Johanne Voll	9	20
38	16		Lars Magnus Halvorsen og Margit Øien	18	21
38	17		Margit Øien og Sivert Uvsløkk	18	21
38	19		Aud Mo	15	20
38	20		Rannveig Oliv Myhr og Synnøve Myhr	15	20
38	21		Sigmund Ingebrigt Hoel	15	20
38	22		Kari Marie Børset Skjerve og Runar Børset Skjerve	18	21
38	23		Alf Johan Holstad og Ernst Harald Holstad	9	20
38	24		Arnfinn Østgaard og Tone Marie Riise	9	20
38	25		Trond Pedersen	24	23
38	27		Jostein Haugen	14	20
38	40		Frits Voll	0	0
38	41		Brage Stenberg Johnsen og Cathrine Ovesen	24	23
38	42		Hege Myren	14	20
38	43		Jan Inge Braa og Torill Merete Mork Braa	14	20
38	44		Elin Braa Rangnes og Per Martin Rangnes	14	20
39	1		Eivind Flå	0	0
39	48		Eivind Flå	0	0
39	55		Eivind Flå	0	0
39	16		Agathe Selbekk og Arne Bolme	16	20
39	17		Mildrid Kosberg Saarheim	18	21
39	18		Tordis Oline Lervåg Lium	23	22
39	19		Asgeir Vasseljen Forseth	27	23
39	20		Paal Staven	26	23
39	21		Laila Selven og Åge Røe	21	22
39	22		Are Storseth	22	22
39	23		Karin Elise Gudding Riksheim	17	21
39	24		Geir Larsen og Randi Trøan Larsen	21	22
39	25		Peder Gjengseth og Torhild Ingebjørg Gjengseth	18	21
39	30		Arnt-Magnar Forseth og Elin Hammer Forseth	27	23
39	31		Frode Flægstad og Guri Greiff	27	23
39	32		Rune Harald Wold	26	23
39	33		Marianne Sandstad og Terje Forsell	28	23
39	42		Beate Napsøy Larsen	24	22
39	43		Arnold Andreas Jobotn og Wenke Jobotn	21	22
39	44		Vidar Hammer	22	22
39	45		Jan Fjorden og Mona Nilsen Ervik	22	22

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

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

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veglaget.

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

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

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

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

Unntak:

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

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

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

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veglagets øverste myndighet. Alle medeiere har møterett.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes i mars eller april hvert år.

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

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne. Sakslisten skal være vedlagt innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal også være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.
Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten. Dersom alle

medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

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

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

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

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

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

(9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/470316/200
Attesteringstidspunkt 2025-07-08 09:15

§ 7. STYRET

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

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

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

Innkalling sendes også vararepresentantene.

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

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

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

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal lede driften av veglaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:
(1) Føre tilsyn med vegen, stikkrenner, veggrøfter, vegarbeid m.m.
(2) Sørge for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
(3) Innhente og godta anbud om tiltak på vegen eller vinterdrift
(4) Ved tiltak som innebærer utviding av vegområdet eller rydding av vegetasjon utenfor vegområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
(5) Sørge for nødvendig skilting langs vegen og godkjenne andre sin skilting langs vegen
(6) Forebygge skade på vegen ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
(7) Sørge for utbedring etter skade på vegen, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
(8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
(9) Sørge for innkreving av utligninger, vegavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp

(10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
(11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om utligninger, vegavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
(12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
(13) Føre protokoll fra styremøte. Møteleder fører protokoll og signerer. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
(14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
(15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av vegen
(16) Tegne forsikring for vegen
(17) Foreta innmelding av veglaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
(18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.

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

§ 9. SIGNATURRETT
Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. VEGAVGIFTER
Veglaget kan fastsette en forholdsmessig årlig vegavgift.

§ 14.1 Bomavgift eller sesongavgift/årsavgift
Bomavgift er avgift ved enkeltpassering i bom. Bomavgift må godkjennes av kommunen, jf. vegloven § 56.

Veglaget skal stå for innkreving av bomavgift.

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

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

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

Betalt engangsvederlag gir medeierskap i vegen.

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

Ved nytt medeierskap, skal engangsvederlaget betales av medeieren.

§ 16. BRUK AV VEGEN

§ 16.1 Generelt om bruk av vegen
Ferdsel må skje slik at det ikke skader vegen eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av vegen.

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

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

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

§ 16.2 Utvidet bruk av vegen
Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på vegen dersom denne

ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

Sak 22-144928REN-JTRO/JTRD MINILLKÅSVEIEN er herved avsluttet.

Trondheim, 4. juli 2024

Joachim Ingels Hellemsvik

Kjersti L. Fjelltun
Rett utdrag

Kjersti Løvås Fjelltun

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Rennebu (5022)	10	1		
Rennebu (5022)	10	1	3	
Rennebu (5022)	10	32		
Rennebu (5022)	10	33		
Rennebu (5022)	10	34		
Rennebu (5022)	10	35		
Rennebu (5022)	10	36		
Rennebu (5022)	31	36		
Rennebu (5022)	38	3		
Rennebu (5022)	38	10		
Rennebu (5022)	38	16		
Rennebu (5022)	38	16		
Rennebu (5022)	38	17		
Rennebu (5022)	38	17		
Rennebu (5022)	38	19		
Rennebu (5022)	38	20		
Rennebu (5022)	38	20		
Rennebu (5022)	38	21		
Rennebu (5022)	38	22		
Rennebu (5022)	38	23		
Rennebu (5022)	38	23		
Rennebu (5022)	38	24		
Rennebu (5022)	38	25		
Rennebu (5022)	38	27		
Rennebu (5022)	38	40		
Rennebu (5022)	38	41		
Rennebu (5022)	38	42		
Rennebu (5022)	38	43		
Rennebu (5022)	38	44		
Rennebu (5022)	39	1		
Rennebu (5022)	39	16		
Rennebu (5022)	39	17		
Rennebu (5022)	39	18		
Rennebu (5022)	39	19		

Rennebu (5022)	39	20		
Rennebu (5022)	39	21		
Rennebu (5022)	39	22		
Rennebu (5022)	39	23		
Rennebu (5022)	39	24		
Rennebu (5022)	39	25		
Rennebu (5022)	39	30		
Rennebu (5022)	39	31		
Rennebu (5022)	39	31		
Rennebu (5022)	39	32		
Rennebu (5022)	39	33		
Rennebu (5022)	39	33		
Rennebu (5022)	39	42		
Rennebu (5022)	39	43		
Rennebu (5022)	39	44		
Rennebu (5022)	39	45		
Rennebu (5022)	39	46		
Rennebu (5022)	39	47		
Rennebu (5022)	39	47		
Rennebu (5022)	39	48		
Rennebu (5022)	39	49		
Rennebu (5022)	39	50		
Rennebu (5022)	39	51		
Rennebu (5022)	39	54		
Rennebu (5022)	39	55		

TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Dok 1956

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 22-144928REN-JTRO JTRD
Dato: 22.04.2025

Tinglysing - 22-144928REN-JTRO/JTRD MINILLKÅSVEIEN

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Rennebu (5022)	10	1	
Rennebu (5022)	10	1	3
Rennebu (5022)	10	32	
Rennebu (5022)	10	33	
Rennebu (5022)	10	34	
Rennebu (5022)	10	35	
Rennebu (5022)	10	36	
Rennebu (5022)	31	36	
Rennebu (5022)	38	3	
Rennebu (5022)	38	10	
Rennebu (5022)	38	16	
Rennebu (5022)	38	16	
Rennebu (5022)	38	17	
Rennebu (5022)	38	17	
Rennebu (5022)	38	19	
Rennebu (5022)	38	20	
Rennebu (5022)	38	20	
Rennebu (5022)	38	21	
Rennebu (5022)	38	22	
Rennebu (5022)	38	23	
Rennebu (5022)	38	23	
Rennebu (5022)	38	24	
Rennebu (5022)	38	25	
Rennebu (5022)	38	27	
Rennebu (5022)	38	40	
Rennebu (5022)	38	41	
Rennebu (5022)	38	42	
Rennebu (5022)	38	43	

Postadresse
Postboks 4730 Torgarden 7468 Trondheim

Besøksadresse
Statens Hus Trondheim
Tinghuset Steinkjer

E-post
jtroposti@domstol.no

Telefon
73492750

Internet
http://www.domstol.no/trondelag-jordskifterett

Organisasjonsnr.
926726374

Rennebu (5022)	38	44	
Rennebu (5022)	39	1	
Rennebu (5022)	39	16	
Rennebu (5022)	39	17	
Rennebu (5022)	39	18	
Rennebu (5022)	39	19	
Rennebu (5022)	39	20	
Rennebu (5022)	39	21	
Rennebu (5022)	39	22	
Rennebu (5022)	39	23	
Rennebu (5022)	39	24	
Rennebu (5022)	39	25	
Rennebu (5022)	39	30	
Rennebu (5022)	39	31	
Rennebu (5022)	39	31	
Rennebu (5022)	39	32	
Rennebu (5022)	39	33	
Rennebu (5022)	39	33	
Rennebu (5022)	39	42	
Rennebu (5022)	39	43	
Rennebu (5022)	39	44	
Rennebu (5022)	39	45	
Rennebu (5022)	39	46	
Rennebu (5022)	39	47	
Rennebu (5022)	39	47	
Rennebu (5022)	39	48	
Rennebu (5022)	39	49	
Rennebu (5022)	39	50	
Rennebu (5022)	39	51	
Rennebu (5022)	39	54	
Rennebu (5022)	39	55	

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726374
Trøndelag jordskifterett
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.
Dersom Kartverket har spørsmål til tinglysingsutdraget, ta kontakt med jordskifteretten.

Med hilsen
Trøndelag jordskifterett

Kjersti L Fjelltun

Kjersti Løvås Fjeltun
saksbehandler

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart

2004002

REGULERINGSPLAN FOR ÅNEGGA – SØRØYÅSEN

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. Planområde

1.1 Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:5000. Innenfor denne reguleringsgrensa er tomtepæler plassert som vist på plankart datert 23.07.2002.

1.2 Området foreslås regulert til:
Byggeområder
Landbruksområder
Fareområder
Spesialområder
Fellesområder

§2. Byggeområder

2.1 FRITIDSBEBYGGELSE.
2.1.1 Området nyttes til fritidsboliger med tilhørende anlegg

2.2 BEBYGGELSENS PLASSERING.
2.2.1 Tomteplasseringer er markert i terrenget med innmålte nummererte pæler. Pæl i terrenget skal ligge innenfor hovedhyttas vegger.
2.2.2 Det tillates inntil tre bygninger på hver tomt. Disse bør plasseres slik at de danner et tun.

REGULERINGSPLAN ÅNEGGA – SØRØYÅSEN
Delplan C, gnr. 39, bnr. 1.
Grunneier Eivind Flå, 7392 RENNEBU

Dato 23.07.2002
Rev. I, 13.02.2003
Rev. II, 08.04.2003
Rev. III, 09.01.2004
Rev. IV, 02.04.2008

2.3 BEBYGGELSENS UTFORMING
2.3.1 Tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m^2 for hver tomt. Loftsetasje "oppstuggu" kan tillates på inntil ½ av hovedetasjens bruksareal. I områder med fjellbjørk og i åpne områder tillates ikke loftsetasje. Overbygde balkonger inngår i BRA. Terrasser med ferdig golv mer enn 50 cm over gjennomsnittlig terreng tillates ikke.
2.3.2 Største mønehøyde for hytter med loftsetasje: 5,8 meter over topp grunnmur.
Største mønehøyde for hytter uten loft: 4,5 meter over topp grunnmur.
Største høyde på grunnmur: Lågest mulig, maksimalt 50 cm etter tilfylling.
Takvinkel: 22 – 35°.
2.3.3 Tak skal utføres som saltak og tilpasses byggets hovedform. Møneretning på hovedbygning skal ligge parallelt med terrengkoter.
2.3.4 Alle bygninger skal ha så lav grunnmur som mulig. Støpt ringmur anbefales. Ved alternativ pæleløsning skal alle åpninger mellom pælene tettes med stakitt, steinmur eller lignende, fra undergulv og ned til bakken.
2.3.5 Det tillates ikke innlagt vann i fritidsboligene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

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

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

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

2.7 ANDRE TOMTEBESTEMMELSER.
2.7.1 Gjerder skal i alminnelighet ikke oppføres. Tiltak av denne art er søknadspliktig.

§3. Landbruksområder

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

§4. Fareområder

4.1 HØGSPENNINGSANLEGG

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

§5. Spesialområder

5.1 BEVARINGSOMRÅDE KULTURMINNE

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

§6. Fellesområder

6.1 Eksisterende avkjørsel og samlevei (V1) lengst sør på planområdet er felles for eiendommene 39/1 og 38/3, samt for eksisterende fritidseiendommer og de planlagte nye tomter C8, C13 t.o.m 17, C19, C24 t.o.m. 30 og C41, C42, C43.
Eksisterende avkjørsel og samlevei (V3) lengst nord på området er felles for eiendommene 39/1 og 38/1, samt for eksisterende fritidseiendommer og de planlagte nye tomter C1 t.o.m. 7, C9 t.o.m. 12, C18 og 19 og C21, 22, 23.

6.2 På planen vises felles vinterparkeringsplasser for tomtene C1 t.o.m. C19, C21 t.o.m. C30 og C41 t.o.m. C43, samt for eksisterende hytter i området. Plass merket P1 er felles med naboeiendom 38/3 (delplan B), for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter med adkomst via avkjørsel og samlevei V1. Parkeringsplass merket P3 er felles med naboeiendom 38/1 (delplan A). Denne parkeringsplassen skal ha kapasitet for eksisterende fritidseiendommer og nye tomter tilhørende eiendommene 38/1 og 39/1, som har adkomst fra samlevei V3. På kartet er det avmerket trasèer for utfart/skiløype fra vinterparkeringsplasser ved Nerskogsveien.

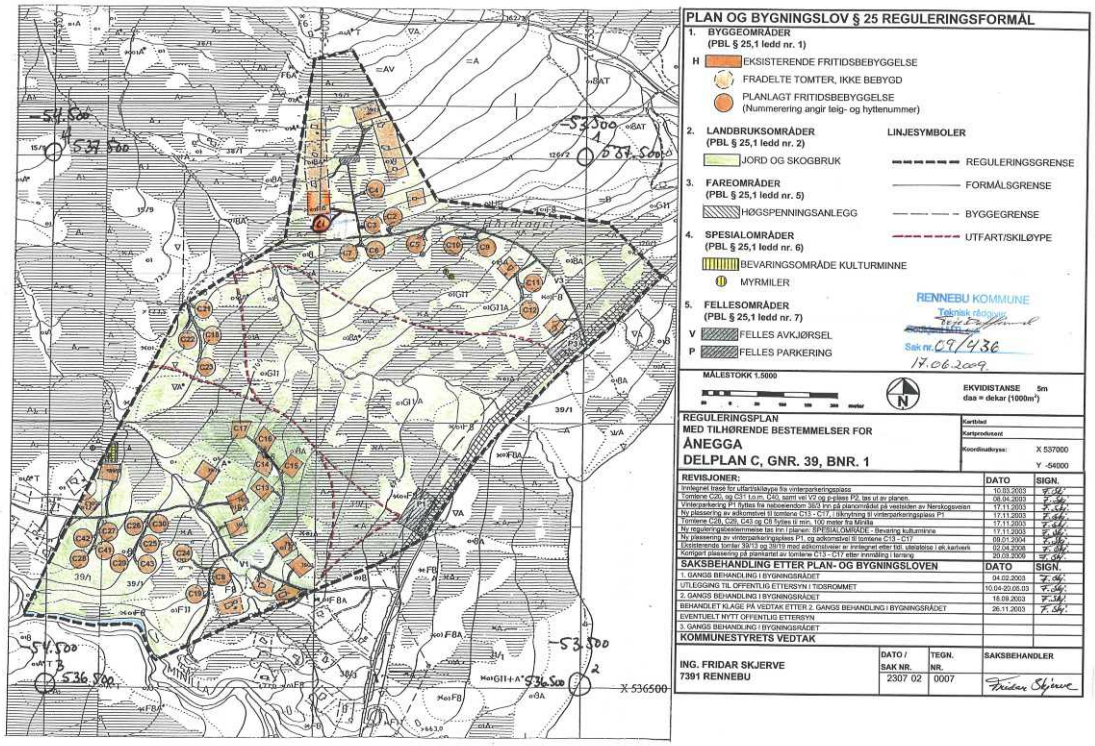
6.3 Veier skal være opparbeidet før inngangsetting av bygging kan tillates i området. Veibredde bør ikke overskride 2 meter.

6.4 Felles vinterparkering skal ha plass til to biler for hver tomt. Det er ikke tillatt å opparbeide andre veier og parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.

§7. Fellesbestemmelser

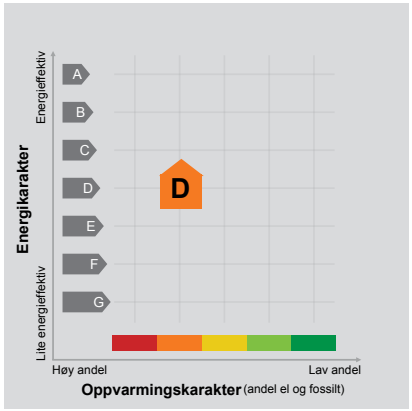
7.1 Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke ødelegges eller fjernes. Der det er nødvendig, pga. bygging og drift av de anlegg som er vist på planen, skal rydding foretas skånsomt.

7.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.



ENERGIATTEST

Adresse	Minnilla 28
Postnummer	7393
Sted	RENNEBU
Kommunenavn	Rennebu
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300215492
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153469
Dato	11.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 8 830 kWh pr. år

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

8 565 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MINNILLA 28

HØYDE OVER HAVET

695 m

OFFENTLIG TRANSPORT

Trondheim Værnes	**1 t 52 min**
Berkåk stasjon Linje F6, R70	**23 min** 27 km
Nerskogveien Linje 460	**13 min** 16 km
Nordbø Linje 460	**13 min** 16.4 km

AVSTAND TIL BYER

Orkanger	**1 t 2 min**
Trondheim	**1 t 33 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Joker Nerskogen	**6 min**
Recharge Shell Berkåk	**22 min**

VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 347 m
- 105 km preparert løype innenfor 15 km

Alpin

- Nerskogen Skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 1

SPORT

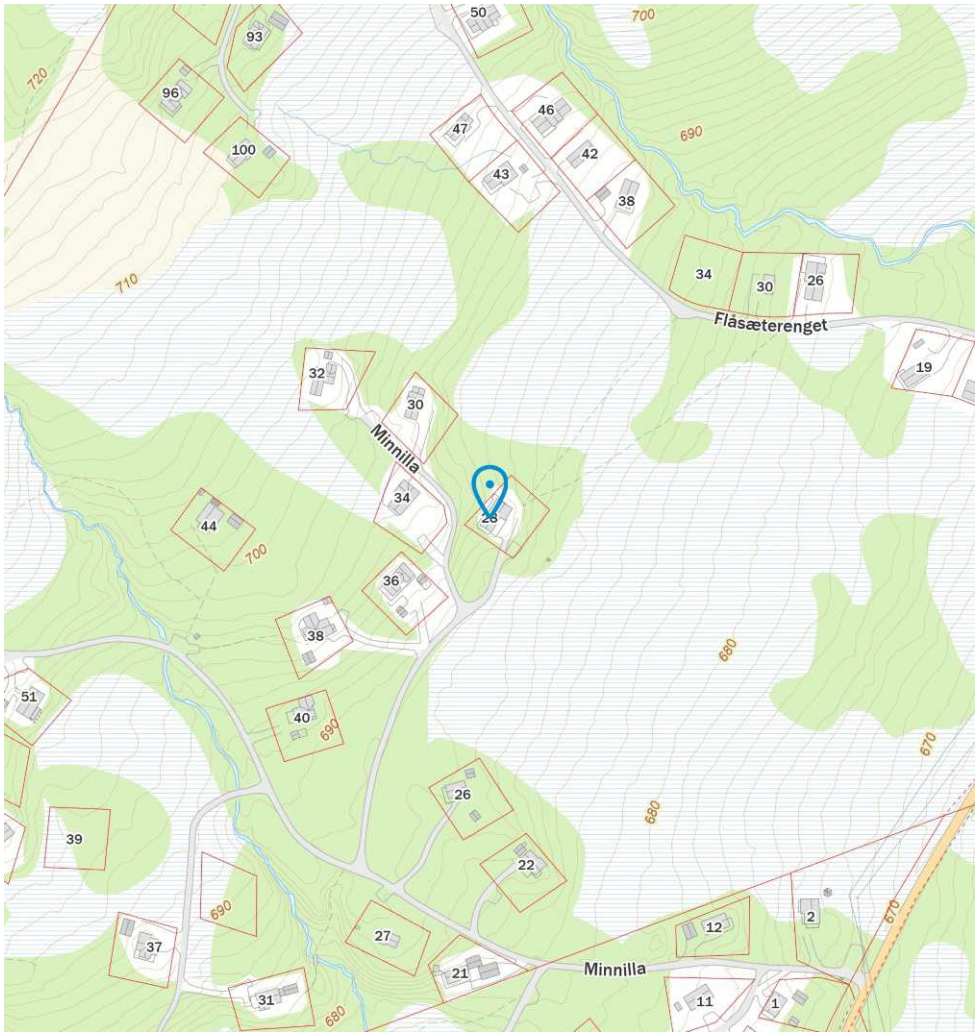
Nerskogen skole ballbinge Ballspill	**5 min** 5.4 km
Nerskogen skole -ballplass Ballspill	**10 min** 5.9 km

DAGLIGVARE

Joker Nerskogen Søndagsåpent	**4 min** 4.1 km
Joker Rennebu Post i butikk, PostNord	**17 min** 18.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at 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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 42250045 / Stian Knutsen, tlf. 958 66 162
Minnilla 28, 7393 Rennebu.
Gnr. 39, Bnr. 45, Rennebu kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 42250045
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.08.2025

EiendomsMegler 1

Stian Knutsen
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

958 66 162
stian.knutsen@em1.no

EiendomsMegler 1 Oppdal
Inge Krokanns veg 3, 7340 Oppdal

eiendomsmegler1.no