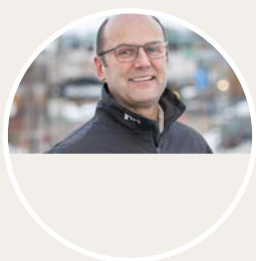


aktiv.



Osvegen 46, 7340 OPPDAL

**Hytte med flott beliggenhet ved
inngangen til Gjevilvassdalen. Stor
tomt.**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Marianne Lund

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 77/91 kvm
Tomtstr.: 1257.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1703250084

Hytte med flott beliggenhet ved inngangen til Gjevilvassdalen. Stor tomt.

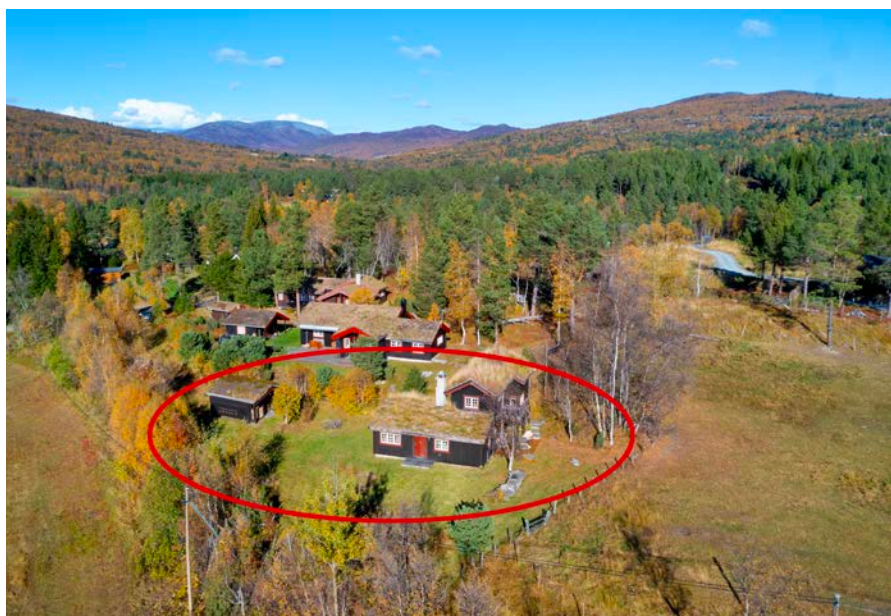
Pen hytte med uthus på romslig tomt. Flott utsikt og gode solforhold.

Hytta inneholder følgende:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og soverom

2. etasje: Soverom og stue

Det er helårsvei, vann, strøm og avløp på eiendommen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	19
Selgers egenerklæringsskjema	40
Tilstandsrapport	46
Matrikkelkart og -rapport	83
Eiendoms- og vegstatuskart	89
Reguleringsplankart med bestemmelser	93
Kommuneplankart	100
Nabolagsprofil og kart	102
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA - i): 77 kvm
Bruksareal eksternt (BRA - e): 14 kvm
BRA totalt: 91 kvm
Terrasse og balkongareal (TBA): 0 kvm

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og soverom

2. etasje

BRA-i: 11 kvm Stue og soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

0 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm

Ikke målbare arealer

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

Boligens AHL er ca 14 kvm. Boligens GUA er 91

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Soverom i 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Det samme gjelder ved yttervegg mot sør i loftsstue. Arealene er medtatt under areal med lav takhøyde (ALH)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1257.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på Matrikkelkart og rapport (tilsvarer målebrev). Det foreligger målebrev datert 17.1.1994. Målebrevet angir et areal på 1260 kvm.

Romslig eiertomt som i hovedsak er opparbeidet med plen/naturtomt. Tomten grenser mot landbruksareal mot norøst, øst, sør og vest. Tomten omfatter også vei mot nordvest.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk og usjenert beliggenhet ved inngangen til Gjevilvassdalen ca. 12 km vest for Oppdal sentrum.

Hytta ligger i sør og vestvendt terreng og i gangavstand til den lokale butikken på Festa.

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

Adkomst

Fra Oppdal: Følg riksveg 70 vestover fra Oppdal sentrum. Etter å ha kjørt i ca. 12 km, kommer du til avkjøringen til Gjevilvassdalen (ved Festa). Ta denne avkjøringen og følg veien ca. 180 meter. Du passerer da Jokerbutikken på venstre side. Hold deretter til høyre inn på Osvegen. Følg osvegen nordover ca 425 meter til du passerer bommen og ta umiddelbart til høyre. Følg vegen mot vest ca 65 meter og hold til høyre inn på en "traktorvei". Følg denne mot sør ca 50 meter. Eiendommen ligger da rett frem.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte

Fundamentering: Ringmur av naturstein. Tilbygg på ringmur av naturstein på støpt plate.

Byggemåte: Planklaftskonstruksjon som er utvendig kledt med stående tømmermannspanel. Tilbygg i bindingsverk. Etasjeskille i trebjelkelag

Tak: Takkonstruksjon med rundåser. Saltak tekket med torv.

Slik tilbygget er bygd inn til den opprinnelige hytta så har denne halvetasjer/
mellometasjer.

Anneks:

Fundamentering: Pillarer i tre

Byggemåte: Tømmer

Tak: Saltak tekket med torv

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

Forhold som har fått TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Dører

Innvendig

- Overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Kryp kjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken

- 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Spesialrom

- 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Forhold som har fått TG3:STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Eier opplyser om at det kan dryppe fra veranda, noe som kan tyde på utett tettesjikt. Verandagulvet er aldriingsslett samt at åpninger i rekkverk og høyde på rekkverk ikke er i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på utett papptekking må det påregnes utskifting av tettesjikt og tregulv.

Rekkverk bør da også heves samt redusere åpninger i rekkverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er etablert håndløpere i trappeløp men mangler rekkverk. Trappen har også slitasje samt store åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres og åpninger mellom trinn må reduseres for å lukke avviket.

Overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen høydeforskjeller på innvendige gulv. I 2. etasje ble det målt ca 26mm høydeforskjell gjennom hele lengden av soverommet. I 1. etasje ble det foretatt målinger i stue og kjøkken og i gang. I kjøkken ble det målt høydeforskjell på opp mot 35mm i en avstand på 2m. Dette kan skyldes bevegelse i grunnmur. Det er også noen høydeforskjeller i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Observasjonmer med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegg på gulv og vegger har passert forventet brukstid. Det bemerkes noen utettheter i skjøter på veggbelegg. Finerplater i dusjsone er ikke vanntette.

Det bemerkes også vindu i dusjone. Sluk fremstår uten skader, men har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og nevnte avvik anbefales en oppgradering av rommet. Det må da etableres vanntette overflater og elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innhold

På eiendommen er det en hytte samt et anneks

Hytta inneholder følgende:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, bod og soverom

2. etasje: Soverom og stue

For øvrig:

- Terrasse mot øst.

- Balkong mot øst.

- Soveloft med flere sengeplasser. Denne etasjen er under arealgrensene for målbart areal (190 cm).

Uthus:

1. etasje: Forgang og disponibelt rom

Standard

Hytte

1. etasje:

- Gang: Panel med åser i himling. Planklaftvegger. Tregulv. Trapp opp. Dør ut
- Stue: Panel med åser i himling. Planklaftvegger. Tregulv. Panelovn. Åpen peis.
- Kjøkken: Panel med åser i himling. Planklaftvegger. Tregulv (luke til kjølerom i gulv). Original kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Oppvaskkum. Opplegg for oppvaskmaskin. Naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder er etablert i kjøkkeninnredning. Ovn.
- Bad: Panel i himling i himling. Panelplater på vegger og belegg på gulv. Dusj, servant speil og lys, Varmekabler i gulv fungerer ikke.
- Toalettrom: Panel i himling. Panel på vegger og belegg på gulv. Wc. Ventil.
- Bod: Panel i himling. Panel på vegger. Tregulv. Hovedkrane vann samt tømmekrane for anlegget (egen inngangsdør).
- Soverom 1: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Tregulv. Panelovn. Ventil. (sikringsskap)

2. etasje

- Soverom: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Servant. Ventil.
- Stue: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Tregulv. Panelovner. Servant. Ventil. Trapp opp til hems. Utgang til balkong.

Soveloft: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Tregulv. Panelovn.

Uthus:

- Forgang: Panel med åser i himling. Tømmervegger. Tregulv.
- Disponibelt rom: Panel med åser i himling. Tømmervegger. Tregulv. Panelovn.

For øvrig beskrivelse av standard, se egenerklæring, tilstandsrapport og bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1994 Tilbygg/påbygg Hytta ble tilbygget med blant annet et soverom i 1. etasje og påbygget en etasje med soverom og loftstue.

1994 Modernisering Skiftet panel, takteking og vinduer på eldste del av hytta. Etablert bad, terrasse og veranda.

2016 Modernisering Ny benkeplate og oppvaskkum på kjøkken.

Parkering

Parkering på eiendommen.

Hytteier har benyttet felles P-plass utenfor eiendommen hele året. Denne ligger på høyre side av grusvegen på veg opp til hytta og på eiendommen 189/1.

Denne benyttes av eiendommene 189/10 , 189/15 og 189/28, som også har stått ansvarlig for opparbeiding og vedlikehold inkl. brøyting.

Det er ikke fremlagt en skriftlig avtale på bruken av denne parkeringsplassen.

Diverse

Det foreligger forkjøpsrett til markedspris til fordel for eiendommen gnr 189, bnr 15. Forkjøpsretten er gjensidig. Ved aksept av bud vil forkjøpsretten prøves før endelig avtale slutes.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er teglsteinspipe med vedovn i kjøkken samt åen peis i stue.

Elektrisitet (panelovner) samt ved (ovn og peis)

I rapport fra TBRT fremgår det at siste tilsyn ble utført 16.04.2019. Feiing ble også utført denne dagen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt et strømforbruk i 2024 på kr. 12.681,- Hytta har blitt brukt forholdsvis lite.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

71 350 (Omkostninger totalt)

88 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 888 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 891 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 5 609 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 89 811 for år 2023

Andre utgifter

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr. 5 609-
- Vannavgift til Svorunda vassverk: ca. kr. 4.459,-
- Felles brøyting i området: ca kr. 4 400,- pr. hytte.
- Fellesutgift til Elvestadrør (varme i vannrør). Ca kr. 2 000,-/hytte.*

*Dette går på en felles måler og deles mellom tre hytter.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 10 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/189/10:

08.10.1974 - Dokumentnr: 5473 - Bestemmelse om vannledn.

RETTIGHETSHAVER: SVORUNDA VASSVERK AL

20.11.1992 - Dokumentnr: 5821 - Erklæring/avtale

VEDR. TILKNYTNING TIL AVLØPSANLEGFG. INNT. DIV. BEST.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1994 - Dokumentnr: 5534 - Bestemmelse iflg. skjøte

Div. best. vedr. felles vann m.m. med bnr. 15

03.10.1994 - Dokumentnr: 5534 - Rettigheter iflg. skjøte
Forkjøpsrett til markedspris for bnr. 15

24.09.2025 - Dokumentnr: 1135512 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 368 002
Elektronisk innsendt

03.11.1954 - Dokumentnr: 2081 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5021 Gnr:189 Bnr:1

21.01.1994 - Dokumentnr: 458 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1994 - Dokumentnr: 459 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 216298 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1634 Gnr:189 Bnr:10

Rettigheter

21.02.1959 - Dokumentnr: 297 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:189 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:189 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.2025 - Dokumentnr: 983788 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:189 Bnr:26

22.08.2025 Dokumentnr: 983788 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:189 Bnr:26

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Merk: I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført.
Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger. Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

Fritidsbolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Oppføring av uthus under 50 kvm som ikke benyttet til beboelse/overnatting er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann: Privat vann fra Svorunda vassverk

Avløp: Privat avløp til felles septikktank for 3 hytter. Oppdal kommune har opplyst at eiendommen ikke er tilknyttet offentlig avløp. I følge skjøtet har eiendommene bnr 10 og 15 felles avløpsanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert. Detaljreguleringsplan for Brandhaugan 2 hytteområde, del av gnr/bnr, 190/1 og 191/1 gjelder (plan ID 2020010). reguleringskart og bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Det er i reguleringsplankart inntegnet vegadkomst til eiendommen fra norøst.

Eiendommen ligger i et område som er markert med oransje i kommuneplanens arealdel (fritidsbebyggelse). Ca 2 kvm at eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF areal.

Legalpant

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

16.03.2026



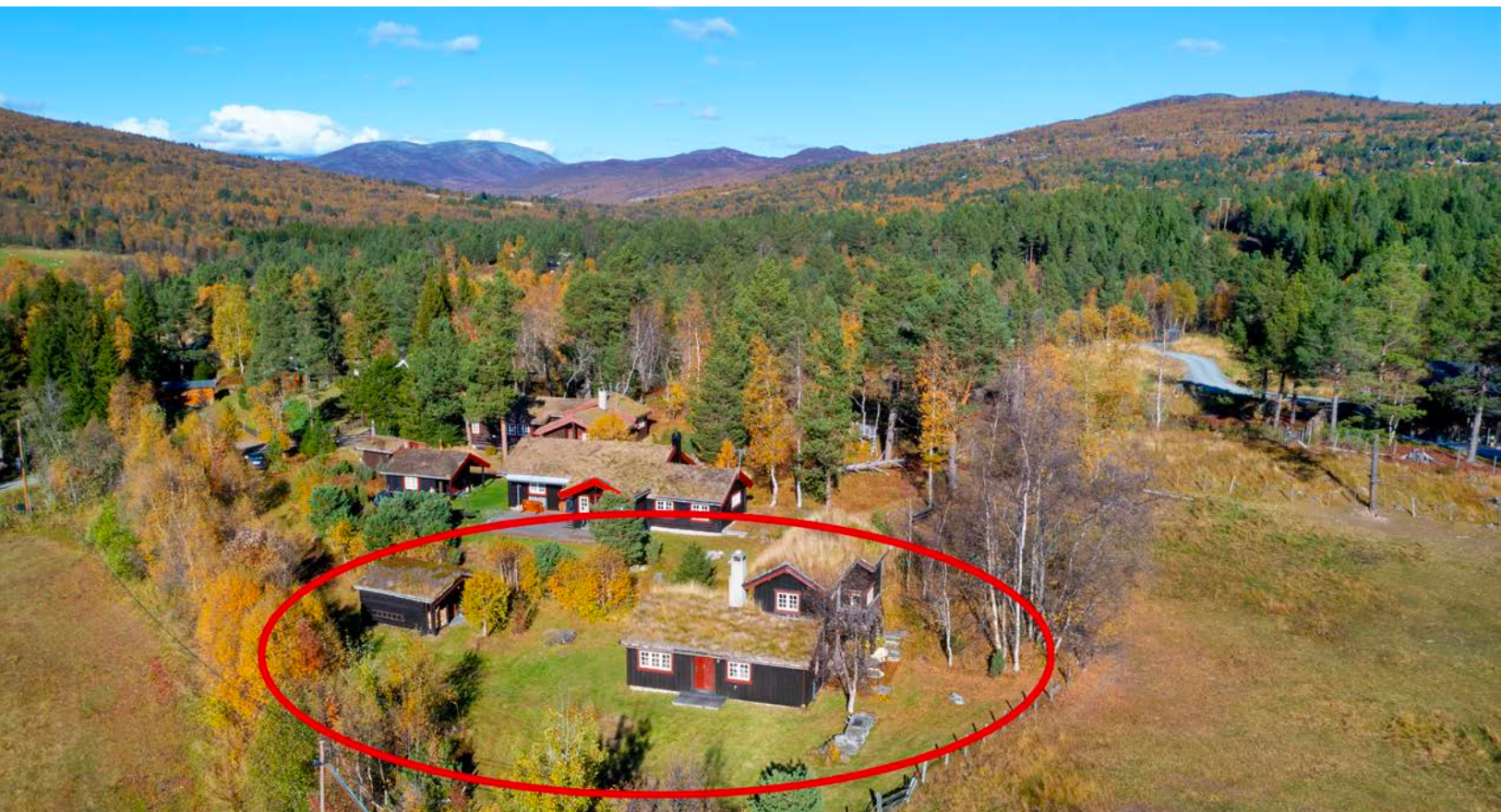
Fasade



Fasade



Oversiktsbilder







Utsikt



Gang (1. etasje)



Spisestue og utsikt (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue/peis (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Ovn (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Toalett (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Bod (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Loftsstue (2. etasje)



Loftsstue (2. etasje)



Soveloft



Bod



Uthus



Anneks/bod



Fasade



Uteområde



Velkommen på visning

Vedlegg



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

Marianne Lund

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Osvegen 46
7340 Oppdal
5021-189/10/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1703250084 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Wc ødelagt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: OppdalVVS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nytt toalett. Er litt usikker på årstallet ,men 23 eller 24

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: OppdalVVS

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i et rør i dusjveggen .Det ble skiftet til frostsikkert rør

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Drypper noe fra terrasse 2. etg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Hytta ble etterisolert samtidig som tilbygg 2. etg. Jeg Eide ikke hytta da, så jeg har ikke så mye kunnskap, men jeg vet fra hyttebøker at det var snekkere som gjorde jobben

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen 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?: 1990

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det var stokkmaur i uteboden/annekset .Disse ble fjernet og nytt gulv ble lagt. Det har aldri vært noe siden.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Se tilstandsrapport

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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?

♦ **Ja**

Noe mus kommer inn gjennom kjøkkenskap

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Det har vært problemer med vanntrykket, men dette ble ordnet i høst, da det viste seg at det lå et blått nylontau inne i røret. Det var inntaket som går til tre hytter. Dette er fjernet og trykket er normalt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Oppdal VVS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble gravd flere steder før de fant ut hva det var.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Oppdal VVS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken ble oppgradert og da ble det installert oppvaskmaskin og ny varmtvannsbereder

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Varmekabler på badet virker ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ 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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Elektro 1

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av kjøkken ble det montert ny stikk og ny kurs for oppvaskmaskin .

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**

1992 ble hytta påbygd med en etg. som inneholder soverom , soveloft og en stue. Den gamle delen ble samtidig etterisolert og jeg mener at vinduene ble skiftet

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette ble gjort før min tid, så jeg har ikke noe å utdype her, men jeg mener å ha sett byggemeldingstegninger

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 om 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 om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsrapport foreligger fra 2025

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Bnr.189/15 har forkjøpsrett til 189/10, den er gjensidig.

Brn.189/10 har vegrett over 189/26

Det er også opparbeidet parkeringsplass utenfor tomten som deles mellom 189/10, 189/15 og 189/28. Har ikke funnet ut om den er tinglyst, men den har vært brukt slik i mange år

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Osvegen 46, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 189, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 02.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1600

Referansenummer: KD2038

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i en etasje over ringmur i naturstein. Veggkonstruksjon i eldste del er i laftet plank og er utvendig kledd med stående panel. Tilbygg/påbygg er oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Med tanke på alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes vedlikehold/utbedringer. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og opplyses å være fra 1994. Taket på tilbygg er besiktiget fra taknivå og taket på 2. etasje er besiktiget fra bakkenivå. Oppdal Fjellservice har foretatt vedlikehold av torvttekingen i 2025. Dette innebar fjerning av mose og trær samt tilsåing.

Det er etablert trerenner med nedløp i metall samt kjettingnedløp. Eldste del av hytta er oppført av 3" maskinlaftet plank fra byggeår. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasader har stående bordkledd som opplyses å være fra 1994.

Takkonstruksjonen er med synlige rundåser og innvendig panelte skråhimlinger. Over taktro er det etablert taksperrer med luftespalter ved raft. Konstruksjonen i eldste del er fra 1954 og fra 1994 i 2. etasje. Det ble ikke registrert synlige skader, eller tegn til nedbøy. Ved store snømengder anbefales måking av taket.

Misfarging ved raft i bod er nevnt under punkt taktekkning.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Eier mener at alle vinduene er utskiftet i 1994, men at dette er noe usikkert.

Bygningen har hovedinngangsdør fra opprinnelig byggeår.

Terrassedører med koblet glass fra 1994 samt boddør fra samme år.

Det er etablert en veranda mot øst med tilkomst fra stue i 2. etasje samt fra terreng via trapp.

Det er etablert en terrasseplatt mot øst under veranda. Det opplyses at plattingen ble oljet i 2025. Plattingen fremstår i god stand.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har trepanel. Overflater i tilbygg og i 2. etasje er fra 1994, ellers fra opprinnelig byggeår.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1954 og fra 1994 i tilbygg og 2. etasje.

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Hytta har teglsteinspipe med vedovn i kjøkken og åpen peis i stue.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller under eldste del er fra 1954. Tilkomst er via luke i kjøkkengulv.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen. Vi anbefaler at du som huseier tar en titt ned i krypkjelleren din 1-2 ganger i året. Tilkomst til krypkjeller er via utvendig luke.

Hytta har lakkert tretrapp opp til soverom i 1. etasje.

Hytta har lakkert tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

Innvendig har hytta fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 1994. Rommet har belegg på gulv og belegg og finerplater på vegger. Av utstyr er det servant og dusj med skyvedører. Sluket er et plastsluk og rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu. Det opplyses at varmekabler i gulv ikke virker. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eldre dato.

Benkeplaten er av heltre og denne sammen med oppvaskkum ble utskiftet i 2016. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det wc fra 2024. Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran og tømmekeammer for anlegget er etablert i bod. Det er etablert servant i stue i 2 etasje og i soverom i tilbygg i 1. etasje. Rørene fra disse kan være fra 1994. Eier opplyser at det etter vannløkkasje fra rør i bad ble etablert et nytt frostsikkert rør. Ukjent om det er foretatt kontroll av vegg etter lekkasjen.

Det er avløpsrør av plast. Det registreres at avløpsrør fra kjøkken er av eldre dato, ellers kan øvrige rør være fra 1994, men dette er noe usikkert.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i soverom i 1. etasje.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Men det registreres at det er fjell under tilbygg med soverom.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det registreres grunnmursplast ved deler av tilbygg med soverom fra 1994.

Bygningen har natursteinsmur fra opprinnelig byggeår under eldste del.

Det er ringmur i naturstein under tilbygg. Muren er avrettet med betong på toppen. Muren fremstår uten behov for strakstiltak.

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det opplyses å være offentlig avløp via private stikkledninger. Det er privat vannforsyning fra Svorunda vassverk via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggemeldte tegninger innhentet fra Ambita stemmer med dagens bruk.

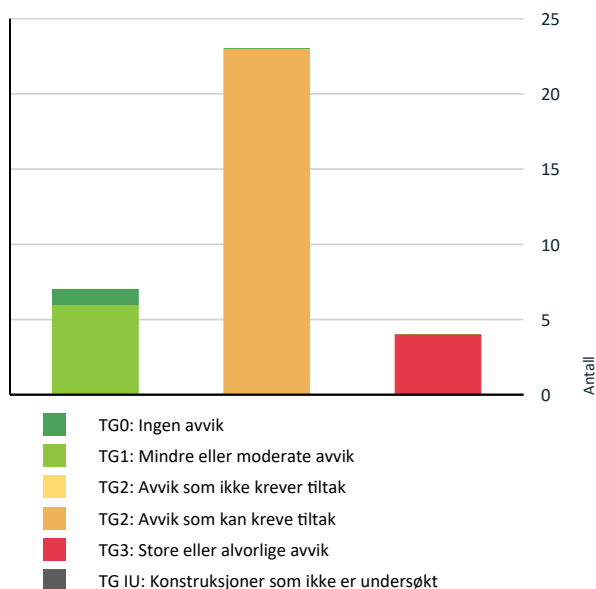
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Oppføring av uthus under 50m² som ikke benyttes til beboelse/overnatting er ikke søknadspliktig.

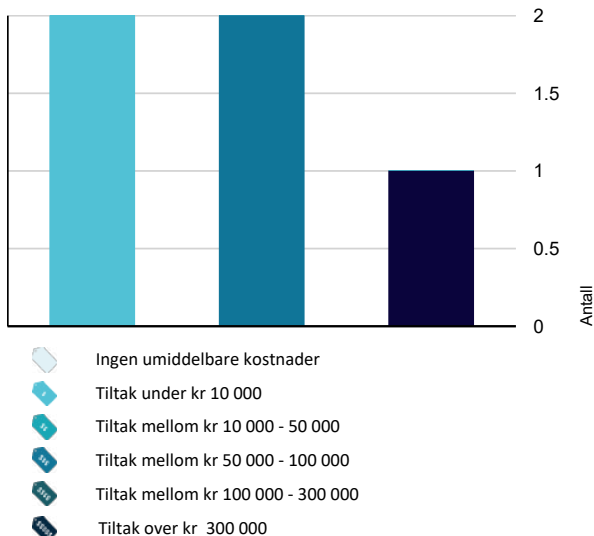
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Uthuset er ikke tilstandsvurdert. Det foreligger lite opplysninger om alder på enkelte bygningsdeler og årstall i rapporten kan avvike. Rapporten er basert på opplysninger gitt av eier samt info fra kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1954

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg/påbygg	Hytta ble tilbygget med blant annet et soverom i 1. etasje og påbygget en etasje med soverom og loftstue.
1994	Modernisering	Skiftet panel, takteking og vinduer på eldste del av hytta. Etablert bad, terrasse og veranda.
2016	Modernisering	Ny benkeplate og oppvaskkum på kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og opplyses å være fra 1994. Taket på tilbygg er besiktiget fra taknivå og taket på 2. etasje er besiktiget fra bakkenivå. Oppdal Fjellservice har foretatt vedlikehold av torvtেকkingen i 2025. Dette innebar fjerning av mose og trær samt tilsåing.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det registreres at papp/platon ikke dekker øverst ved takutstikk over kjøkken. Det registreres også misfarging i undertak ut mot raft i bod. Eier opplyser at dette skyldes et tidligere forhold som er utbedret. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes at røttene på tidligere trær kan skade tettesiktet.

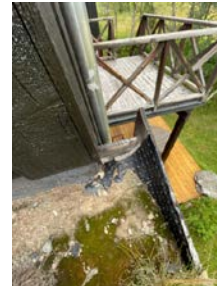
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring av papp/platon og i den forbindelse foreta en kontroll av taktro i samme område. Kostnaden forutsetter kun lokal utbedring av papp/platon i dette området. Det anbefales observasjoner i forhold til misfarging i undertak i bod.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Lokal utbedring av papp/platon.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert trerenner med nedløp i metall samt kjettingnedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Trerenner er slitte og takvann er ikke bortledet fra grunnmur. Trerenner har erfaringsmessig behov for jevnlig vedlikehold for å være tette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/ utskifting av takrenner må påregnes. Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Eldste del av hytta er oppført av 3" maskinlftet plank fra byggeår. Tilbygg er oppført i bindingsverk. Fasader har stående bordkledning som opplyses å være fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lufting i nedre del av vegg er begrenset på grunn av museklosser mellom bord. Panelet har stedvis noe sprekk, men fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende lufting på kledning, men kledningen må observeres med tanke på eventuelle endringer i overflaten. Mangelfull lufting bak panelet er ikke av samme betydning i høyreliggende områder med forholdsvis lav luftfuktighet, som i lavereliggende og kystnære strøk.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er med synlige rundåser og innvendig panelte skråhimlinger. Over taktro er det etablert taksperrer med luftespalter ved raft. Konstruksjonen i eldste del er fra 1954 og fra 1994 i 2. etasje. Det ble ikke registrert synlige skader, eller tegn til nedbøy. Ved store snømengder anbefales måking av taket. Misfarging ved raft i bod er nevnt under punkt taktekking.



TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Eier mener at alle vinduene er utskiftet i 1994, men at dette er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes stedvis noe misfarging som kan skyldes tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales innvendig overflatebehandling av vinduene.



TG 2 Dører

Bygningen har hovedinngangsdør fra opprinnelig byggeår. Terrassedører med koblet glass fra 1994 samt boddør fra samme år.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det registreres utettheter mellom dørbblad og karm i forbindelse med hovedinngangsdøren og boddøren. Dørene har noe aldringsslitasje samt at hovedinngangsdøren også tar i karm. Terrassedørene fremstår med normal funksjon, men det registreres noe utvendig slitasje på terrassedøren i 2. etasje, samt tegn til misfarging på innsiden av glass, noe som kan skyldes tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales justering av hovedinngangsdøren samt bedre tetting mellom dørbblad og karm på hovedinngangsdør og boddør.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda mot øst med tilkomst fra stue i 2. etasje samt fra terreng via trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier opplyser om at det kan dryppe fra veranda, noe som kan tyde på utett tettesjikt. Verandagulvet er aldringsslitt samt at åpninger i rekkverk og høyde på rekkverk ikke er i henhold til krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på utett papptekking må det påregnes utskifting av tettesjikt og tregulv. Rekkverk bør da også heves samt redusere åpninger i rekkverket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasseplatt

Det er etablert en terrasseplatt mot øst under veranda. Det opplyses at plattingen ble oljet i 2025. Plattingen fremstår i god stand.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er etablert håndløpere i trappeløp men mangler rekkverk. Trappen har også slitasje samt store åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres og åpninger mellom trinn må reduseres for å lukke avviket. Overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene og innvendige tak har trepanel. Overflater i tilbygg og i 2. etasje er fra 1994, ellers fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Innvendige overflater er fra opprinnelig byggeår samt fra 1994 og det registreres stedvis noe slitasje i gulv, men ellers normal slitasje i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og overflatebehandling må påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra 1954 og fra 1994 i tilbygg og 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen høydeforskjeller på innvendige gulv. I 2. etasje ble det målt ca 26mm høydeforskjell gjennom hele lengden av soverommet. I 1. etasje ble det foretatt målinger i stue og kjøkken og i gang. I kjøkken ble det målt høydeforskjell på opp mot 35mm i en avstand på 2m. Dette kan skyldes bevegelse i grunnmur. Det er også noen høydeforskjeller i stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en hytte som dette. Dersom hytta en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Observasjon mer med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har teglsteinspipe med vedovn i kjøkken og åpen peis i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

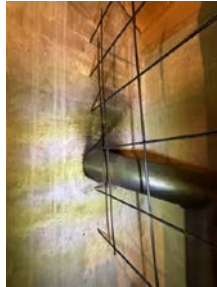
Det registreres at plate under vedovn er for kort i forhold til krav. Kravet er en lengde på minimum 30cm foran vedinnlegg. Det er utettheter i røykrørsgjennomføring mellom vedovn og peis i kjøkken. Det er sot på pipe over røykrør samt sotluk i kjøkkenet av denne grunn. Fuger i teglsteinspipe er slitte inne i peis/pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes en kontroll av pipe og ildsteder og eventuelle mangler utbedres deretter. Eventuelt at det finnes en forholdsvis ny feierapparat som kan benyttes.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller under eldste del er fra 1954. Tilkomst er via luke i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det registreres stedvis tegn til gammel råte i treverk i krypkjelleren. Ved fuktmåling i underkant av stubbloft i krypkjelleren ble det på befaringsdagen målt 22% fukt. Det er ikke etablert fuktsperre mot grunn, noe som vil øke den generelle luftfuktigheten i krypkjelleren. På grunn av trang tilkomst er ikke hele krypkjelleren forsvarlig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av fuktsperre mot grunn og påse at krypkjelleren til en hver tid er godt nok ventilert.



TG 1 Kryp Kjeller - tilbygg.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv i tilbygg. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det

Tilstandsrapport

ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen. Vi anbefaler at du som huseier tar en titt ned i krypkjelleren din 1-2 ganger i året. Tilkomst til krypkjeller er via utvendig luke.

Årstall: 1994

Kilde: Eier



TG 2 Innvendige trapper

Hytta har lakkert tretrapp opp til soverom i 1. etasje.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige trapper - 2

Hytta har lakkert tretrapp opp til 2. etasje. Trappen fremstår med normal slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet ble oppgradert i ca 1994. Rommet har belegg på gulv og belegg og finerplater på vegger. Av utstyr er det servant og dusj med skyvedører. Sluket er et plastsluk og rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu. Det opplyses at varmekabler i gulv ikke virker.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegg på gulv og vegger har passert forventet brukstid. Det bemerkes noen utettheter i skjøter på veggbelegg. Finerplater i dusjsone er ikke vanntette. Det bemerkes også vindu i dusjone. Sluk fremstår uten skader, men har passert over halvparten av forventet brukstid. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og nevnte avvik anbefales en oppgradering av rommet. Det må da etableres vanntette overflater og elektrisk avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved hulltaking ble det målt 13% fukt og er under grensen for utvikling av sopp og råte. Det ble ikke registrert tegn til fuktskjolder i konstruksjonen, men det bemerkes at det ble registrert muselort.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak slik at mus ikke trenger inn i konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av heltre og denne sammen med oppvaskkum ble utskiftet i 2016. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. TG 2 er satt på grunn av muselort i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes tilstrekkelig rundt rørgjennomføringer slik at mus ikke får tilkomst.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Tilstandsrapport

Det anbefales montering av kjøkkenventilator over kokesone.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det wc fra 2024. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble ikke registrert tegn til fukt eller skader ut over normal slitasje i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran og tømmebatterier for anlegget er etablert i bod. Det er etablert servant i stue i 2 etasje og i soverom i tilbygg i 1. etasje. Rørene fra disse kan være fra 1994. Eier opplyser at det etter vannløkkasje fra rør i bad ble etablert et nytt frostsikkert rør. Ukjent om det er foretatt kontroll av vegg etter lekkasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Eier opplyser at det tidvis kan være ujevnt vanntrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det registreres at avløpsrør fra kjøkken er av eldre dato, ellers kan øvrige rør være fra 1994, men dette er noe usikkert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. Eier opplyser at lufting av kloakk er ivarettatt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved oppgradering av bad og kjøkken må det påregnes utskiftinger.

Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er mangelfull ventilering i stue, kjøkken og i gang i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 100 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i soverom i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Det foreligger ingen opplysninger om alder på det elektriske anlegget.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er foretatt oppgraderinger av det elektriske anlegget i kjøkken i 2016. Arbeidet opplyses å være utført av Elektro 1. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.



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.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Men det registreres at det er fjell under tilbygg med soverom.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. Det registreres grunnmursplast ved deler av tilbygg med soverom fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Som tidligere nevnt er det ikke etablert fuktsperre mot grunn i krypkjellere, noe som bør vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlige observasjoner av krypkjellere med tanke på eventuelt fuktinntrekk.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har natursteinsmur fra opprinnelig byggeår under eldste del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Muren er en natursteinsmur og vil være mer utsatt for bevegelse i forbindelse med tele. Det registreres skjevheter på innvendige gulv, noe som kan skyldes bevegelse i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av skjevheter.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter - Tilbygg

Det er ringmur i naturstein under tilbygg. Muren er avrettet med betong på toppen. Muren fremstår uten behov for strakstiltak.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Eiendommen ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres flatt terreng ved deler av østvegg, med fare for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengjustering må vurderes dersom det skulle oppstå problemer med vannansamlinger ved grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Det opplyses å være privat avløp med private stikkledninger. Det er privat vannforsyning fra Svorunda vassverk via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er trykfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Da det ikke foreligger opplysninger om alder på utvendige rør forutsettes det at disse har passert over halvparten av forventet brukstid. Eier opplyser at det til tyder kan være ujevnt trykk på vannet, men at dette gjelder for flere hytter tilkoblet vassverket. Det er usikker tilknytning i forhold til avløp, men eier mener at avløpet er koblet opp mot felles anlegg med flere hytter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til tilknytning avløp.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er usikkert.

Standard

Innredet

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over pilarer i tre satt ned på naturstein. Veggkonstruksjonen er i laftet tømmer og taket har saltaksform, tekket med torv.

Innvendig er bygget innredet med furugulv, panel/tømmer på vegger og panel i tak. Vinduene er med koblet glass. Det er innlagt strøm.

Det opplyses at det var stokkmaur i bygningen i ca 1990. Dette ble behandlet og ikke vært registrert etter den tid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	66			66			66
2.Etasje	11			11		14	25
SUM	77					14	91
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Bad, Toalettrom, Bod, Soverom		
2.Etasje	Stue, Soverom		

Kommentar

Soverom i 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Det samme gjelder ved yttervegg mot sør i loftstue. Arealene er medtatt under areal ved lav takhøyde. (ALH)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte tegninger innhentet fra Ambita stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen i kommunens arkiver. Oppføring av uthus under 50m² som ikke benyttes til beboelse/overnatting er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	72	5
Uthus	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	189	10		0	1257.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Osvegen 46

Hjemmelshaver

Lund Marianne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Det foreligger tinglyst avtale for veirett frem til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	31.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.08.2025		Gjennomgått	10	Nei
Kommunal informasjon	01.09.2025		Gjennomgått	65	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2025	
2	02.09.2025	
3	02.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

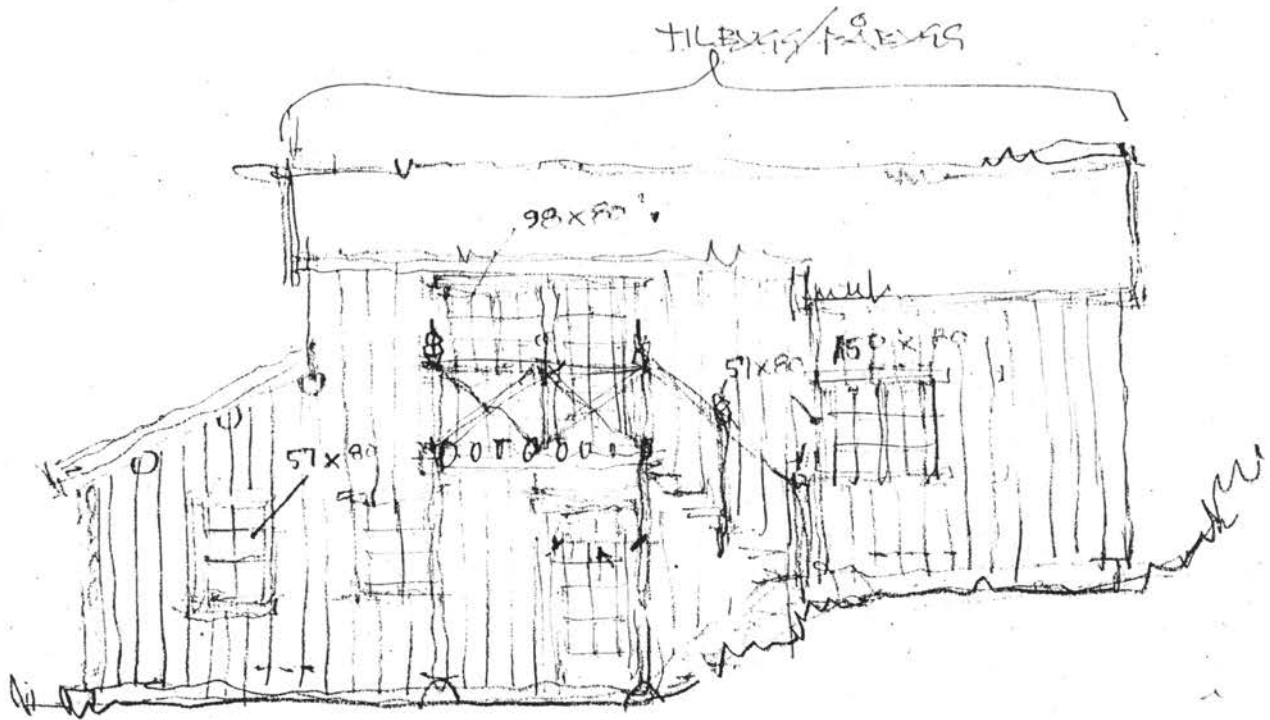
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

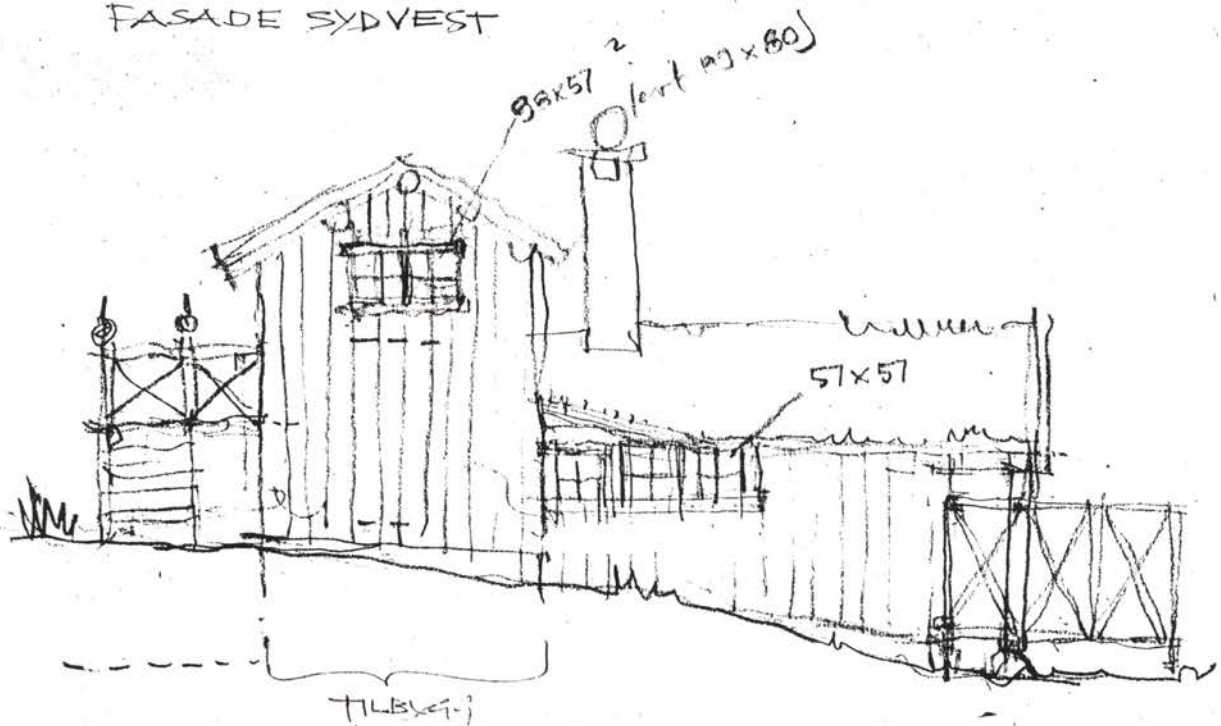
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KD2038>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

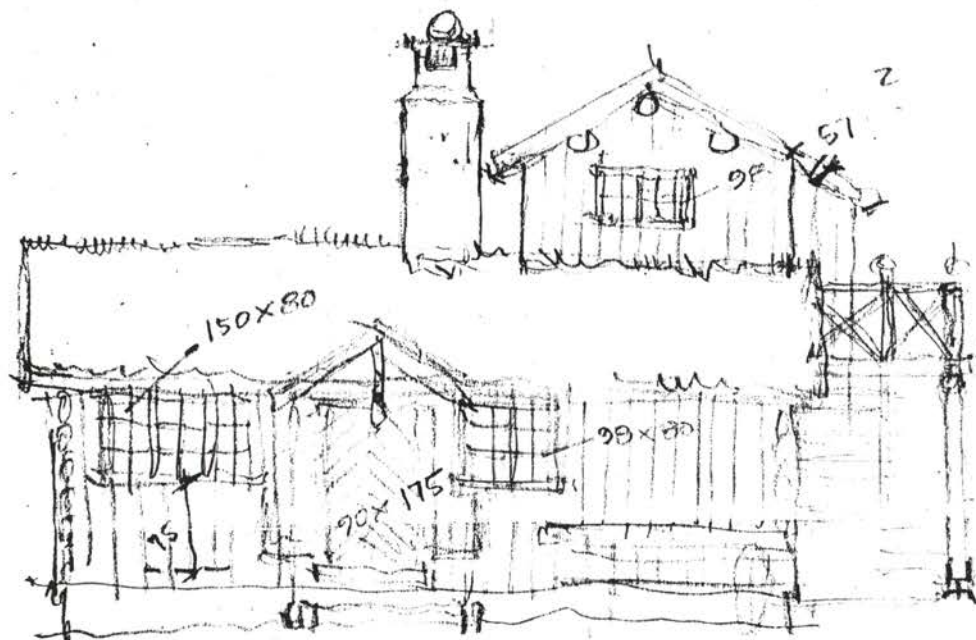


FASADE SYDVEST

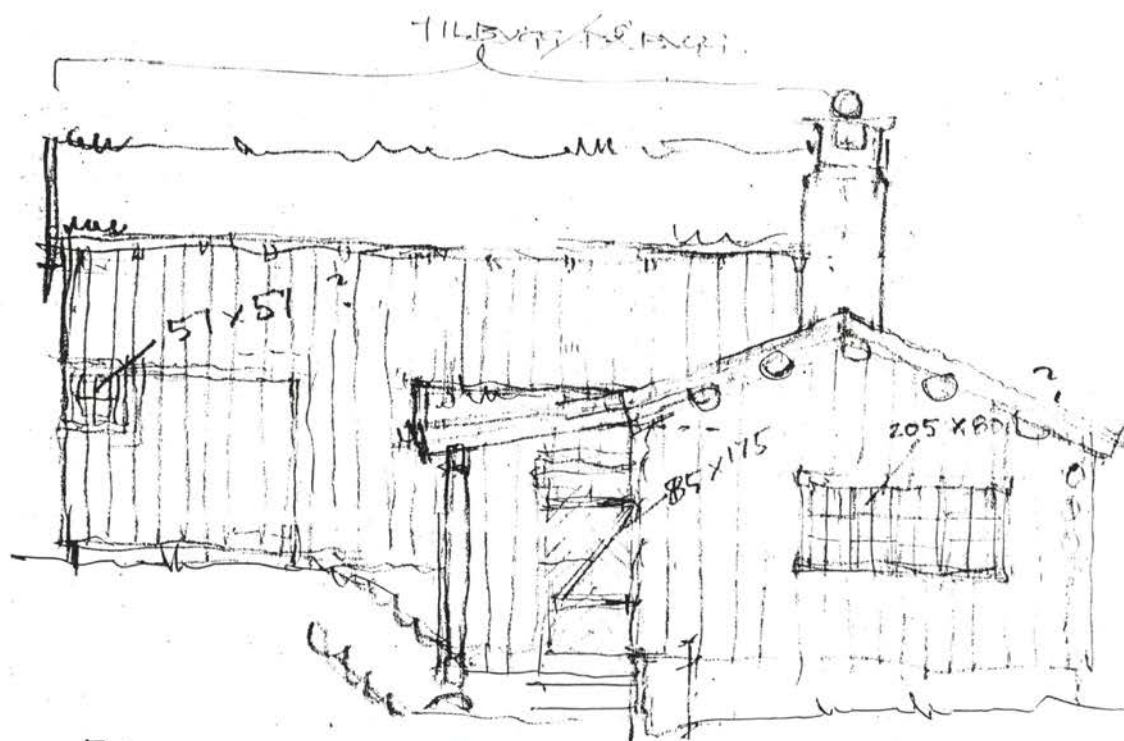


FASADE NORDØST

FOR PER KALMAR LUND
TIL - 01 PÅ BYG "TROLLSTUA" GNR 189
FASADER 1:50 BNR 10/1
8/5-93
FKL



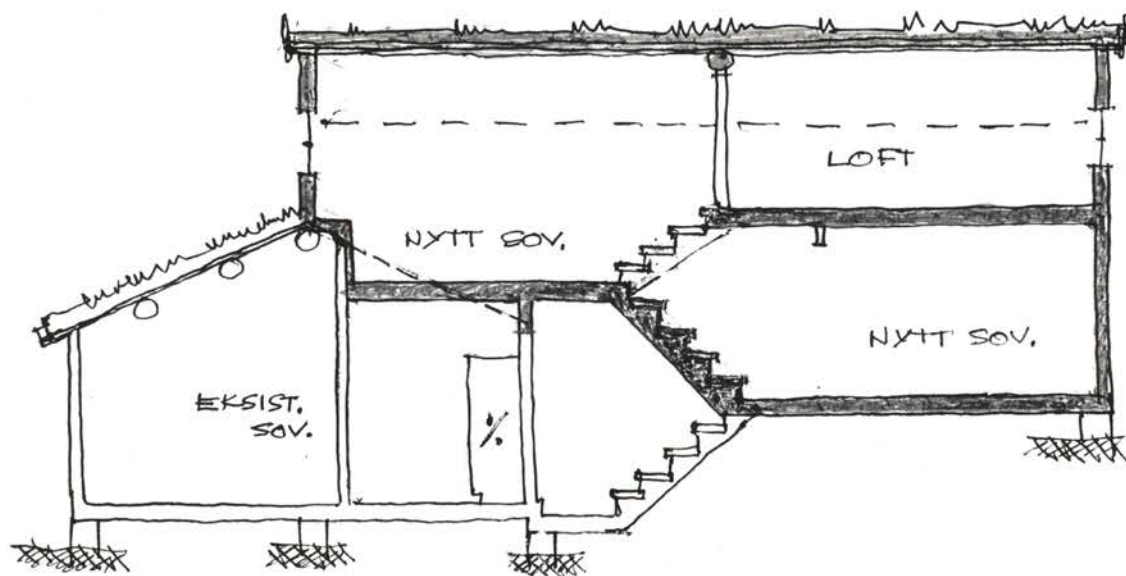
FASADE SYDVEST



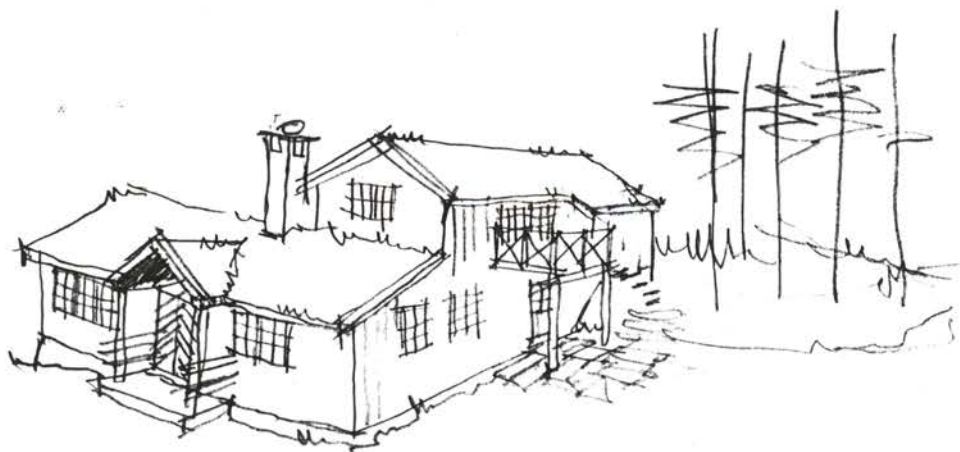
FASADE NORDVEST

FOR PER KALMAR LUND
TIL- OG FRA- BYG "TROLSTUE" GNR 189
FASADER 1:50 BNR 19/15

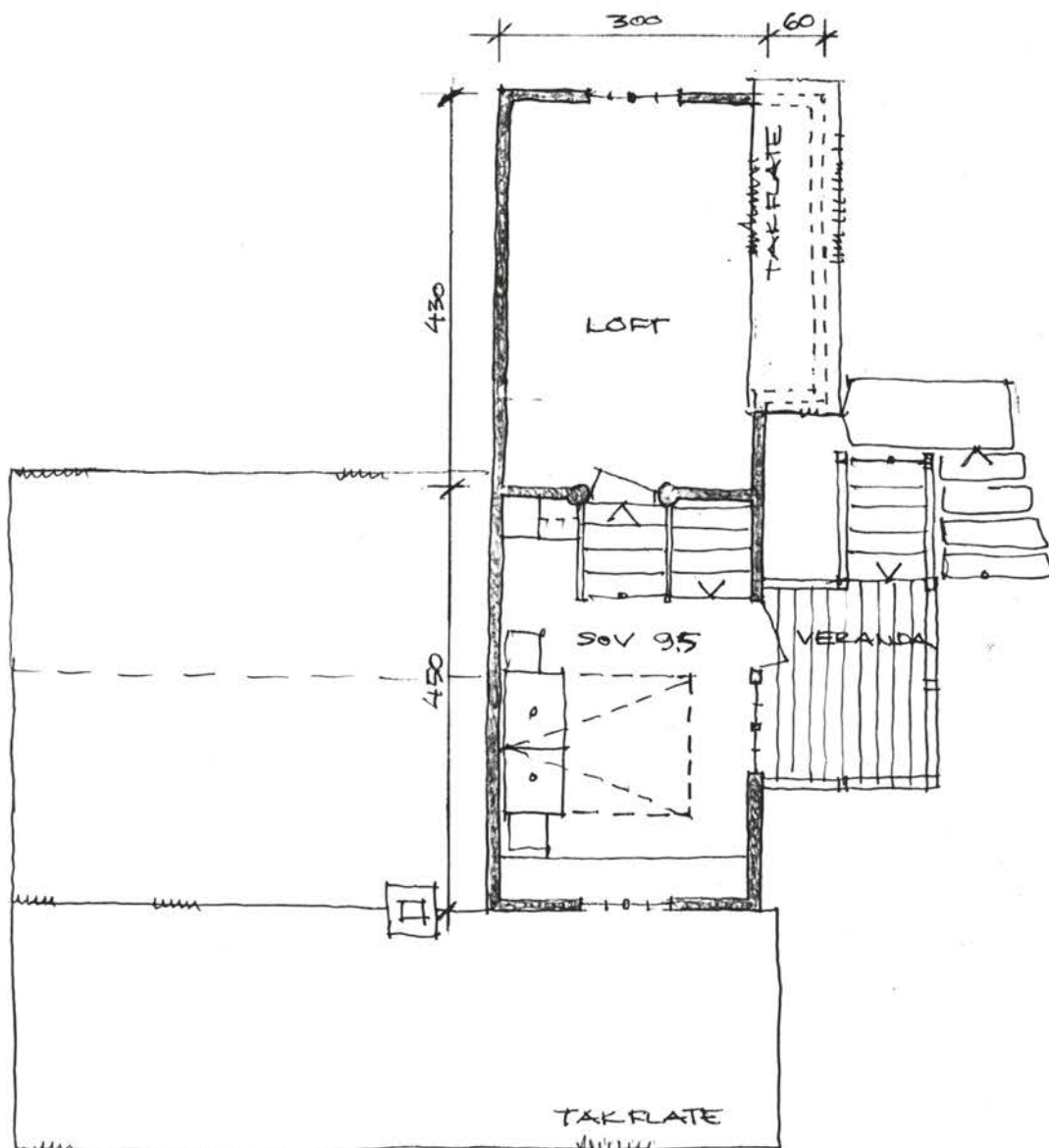
8/5-93
FRL



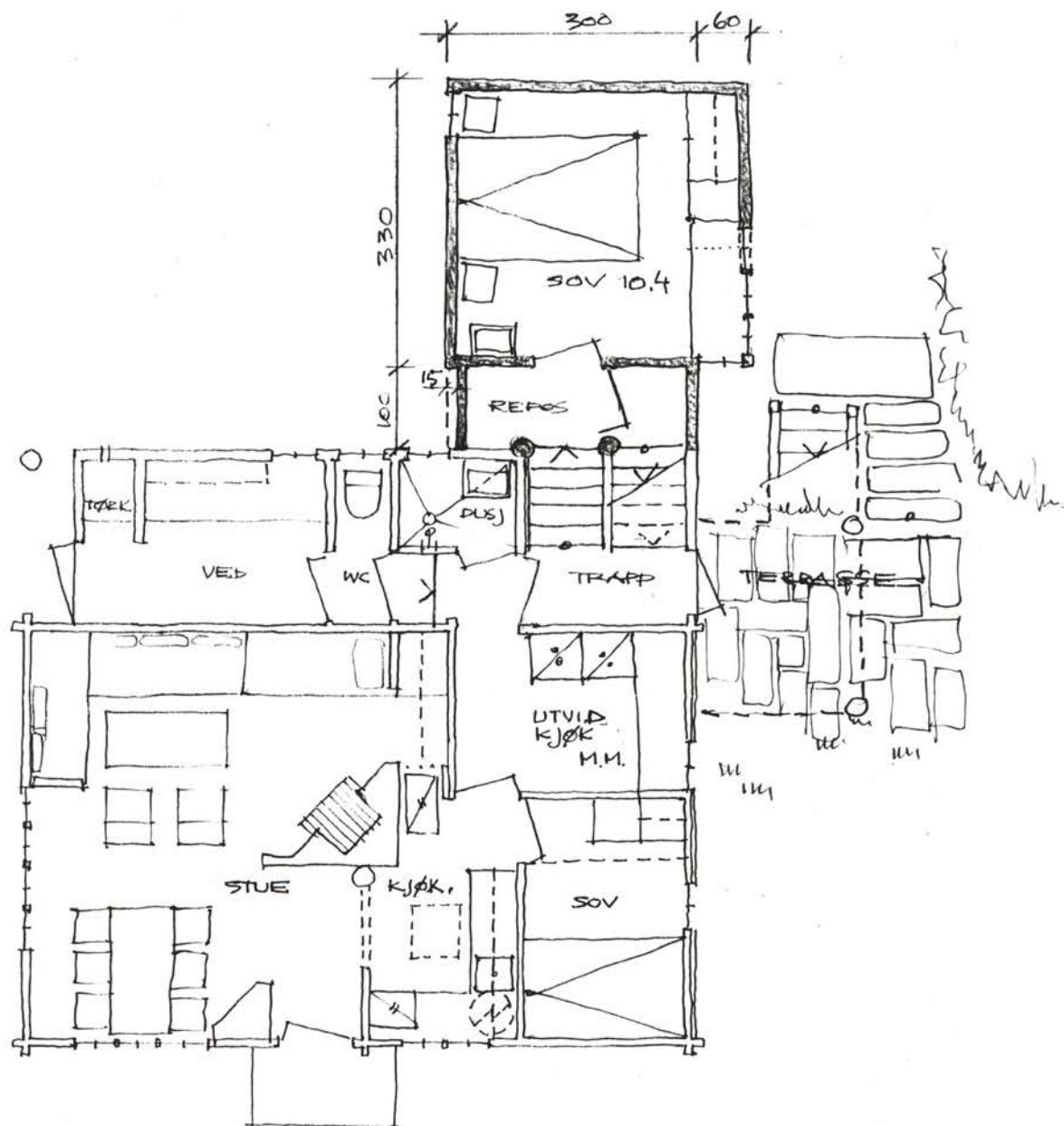
LANG SNITT PÅ- OG TILBYGG.



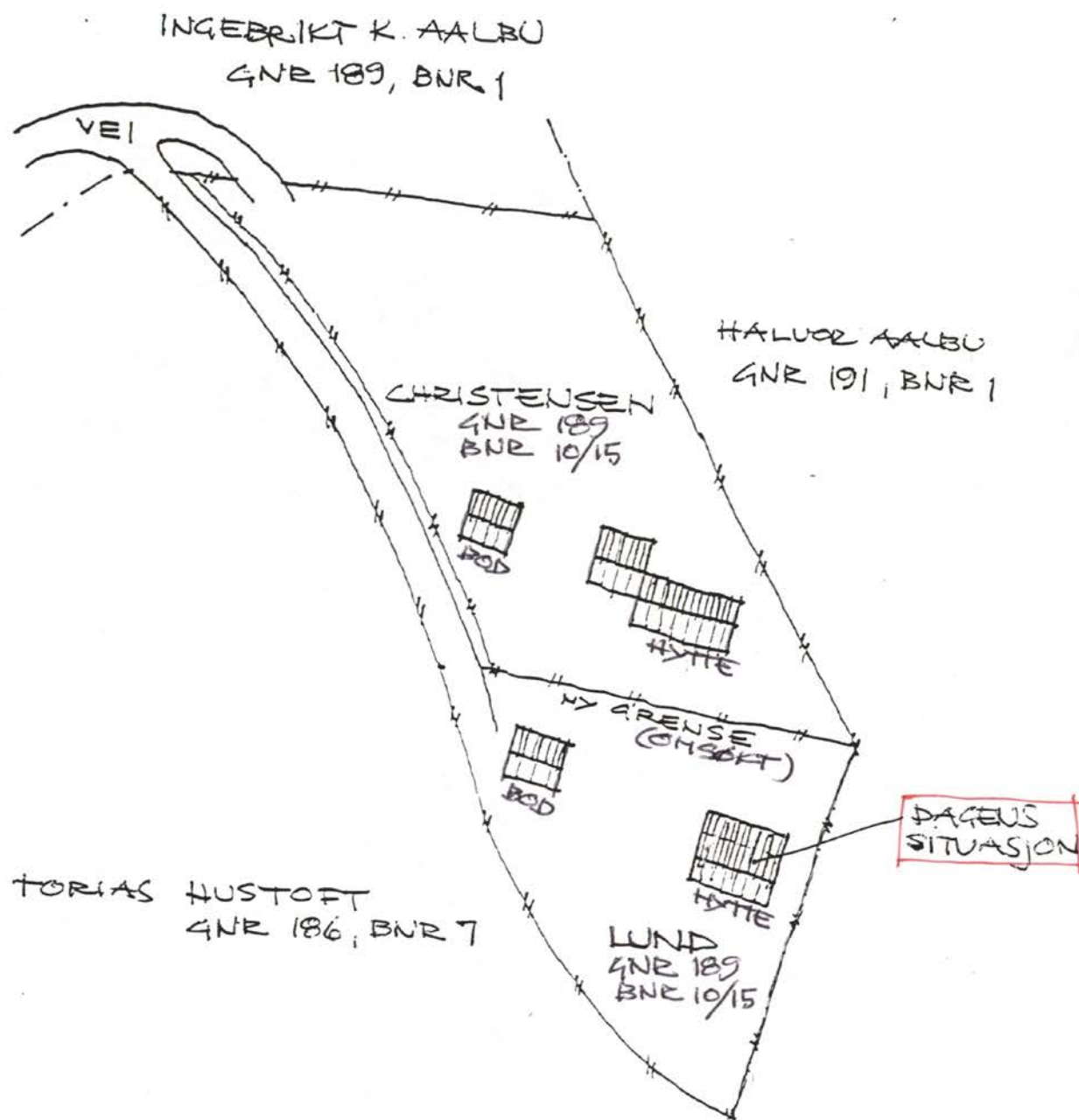
FOR PER KALMAR LUND
TIL- OG PÅBYGG "TROLLSTUA" GNR 1
BNE
SNITT 1:50 + PERSP 8/5.
PKI



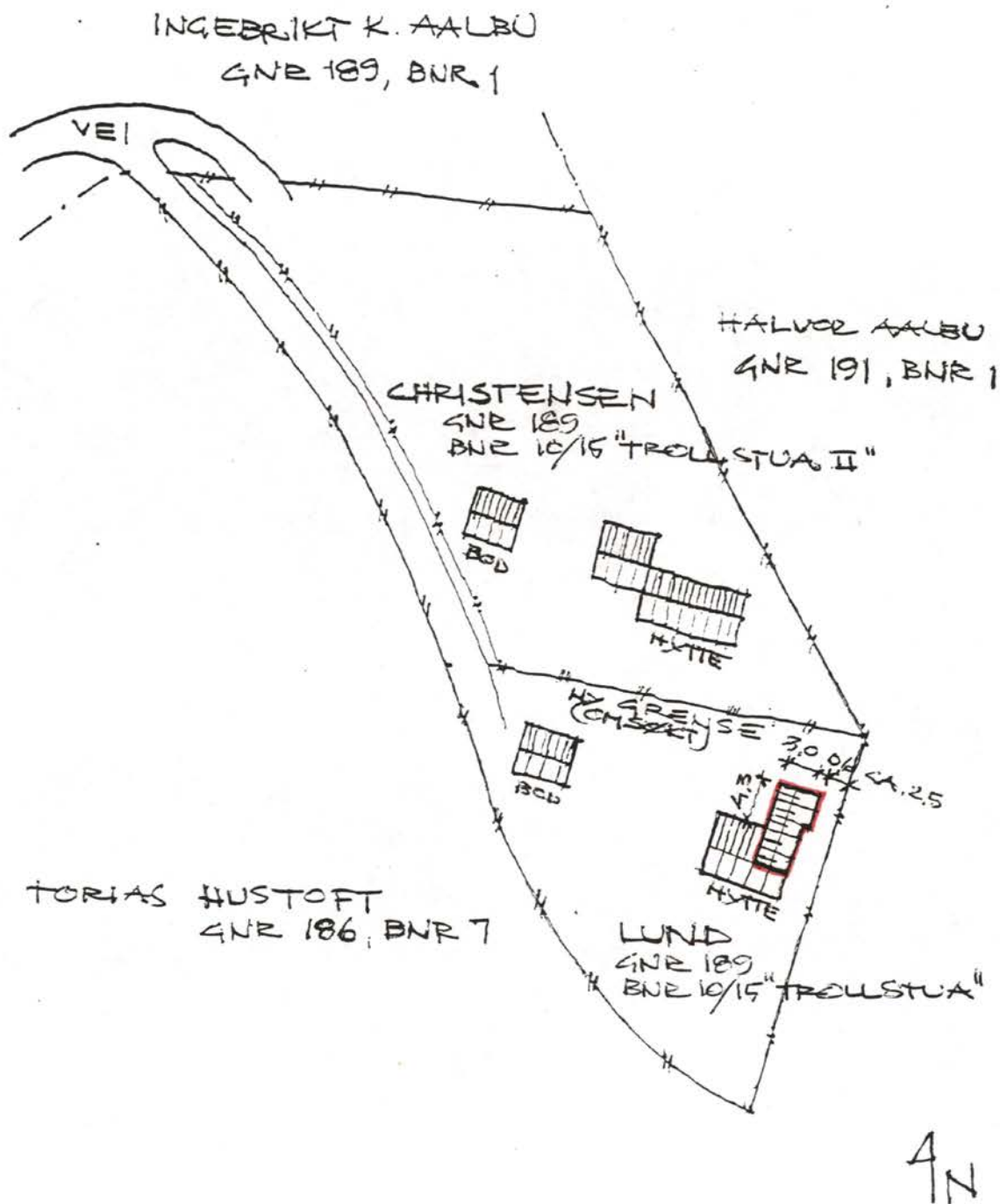
FOR PER KALMÆ LUND
 TIL OG FRA BOK "TROLLSTUA" GNR 189
 BNR 10/15
 PLAN 2. ETASJE 1:50
 8/5-93
 PKL



FOR PER, KALMAR LUND
TIL - OG FRA BYGG "TROLLSTUA" GNR 189
BNR 10/15
PLAN 1. ETASJE 1:50
8/5-93
PKL



FORSLAG TIL
DELING AV EIEIEN DOMMEN
"TROLLSTUA" GNR 189, BNR 10041E
/PKL.



FOR DER KALMAR LUND
TIL-OG PÅBYGG "TROLLSTUA" Gnr 189, Bnr 10/15
SIT. PLAN 1:500 /PKL

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 189, Bruksnr 10	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	104 Torve
Veiadresse:	Osvegen 46, gatenr 3760	Valgkrets:	2 Lønset og Midtbygda
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trollstua	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.11.1954	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 257,5 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.10.2018	Avgiver	5021/191/1	-290,3
	Matrikkelført:	18.10.2018	Berørt	5021/186/7	0,0
			Berørt	5021/189/10	0,0
			Berørt	5021/189/15	0,0
			Berørt	5021/189/28	0,0
			Mottaker	5021/191/76	290,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.07.2018	Avgiver	5021/189/15	-752,7
	Matrikkelført:	20.07.2018	Berørt	5021/189/10	0,0
			Berørt	5021/189/26	0,0
			Berørt	5021/191/1	0,0
			Mottaker	5021/189/28	752,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.07.2018	Berørt	5021/189/10	0,0
	Matrikkelført:	20.07.2018	Berørt	5021/189/15	0,0
			Berørt	5021/189/26	0,0
			Berørt	5021/191/1	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/189/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	20.09.2017	Berørt	5021/186/7	0,0
	Matrikkelført:	20.09.2017	Berørt	5021/186/16	0,0
			Berørt	5021/189/1	0,0
			Berørt	5021/189/10	0,0
			Berørt	5021/189/15	0,0
			Berørt	5021/189/23	0,0
			Berørt	5021/189/24	0,0
			Berørt	5021/189/25	0,0
			Berørt	5021/189/26	0,0
			Berørt	5021/190/1	0,0
			Berørt	5021/191/1	0,0
			Berørt	5021/191/29	0,0
			Berørt	5021/191/32	0,0
			Berørt	5021/191/39	0,0
			Berørt	5021/191/41	0,0
			Berørt	5021/191/42	0,0
			Berørt	5021/191/43	0,0
			Berørt	5021/192/1	0,0
			Berørt	5021/193/1	0,0
			Berørt	5021/193/49	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.11.1954	Avgiver	5021/189/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/189/10	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:		Avgiver	5021/189/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/9004/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Osvegen 46	Fritidsbolig	90,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1965
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1965
Energikilde:		BRA annet:	90,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	90,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1965
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183766015			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				68,0	68,0				
H02				22,0	22,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1965
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1965
Energikilde:		BRA annet:	13,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	13,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1965
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183766023			Antall etasjer:	1

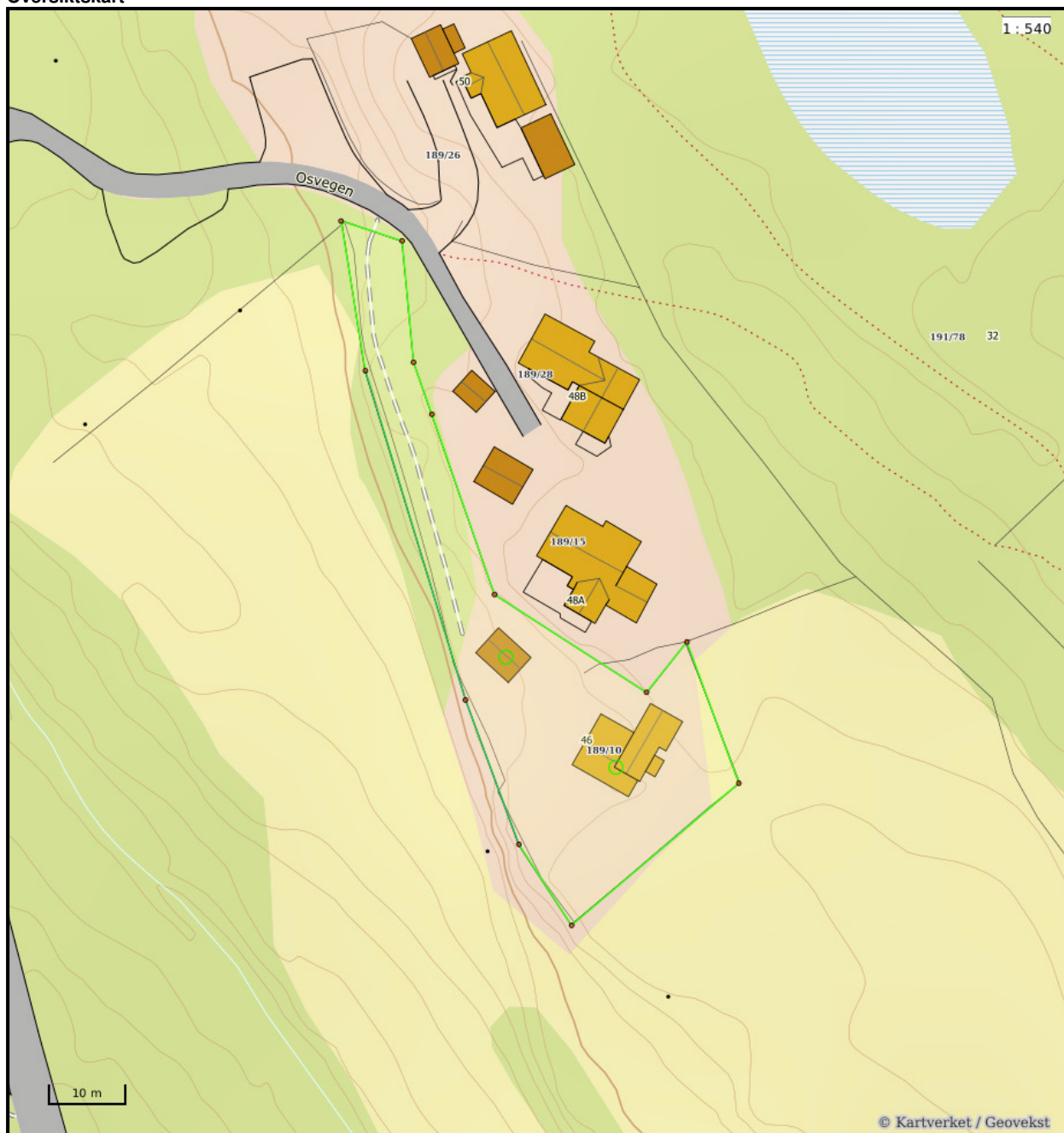
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				13,0	13,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

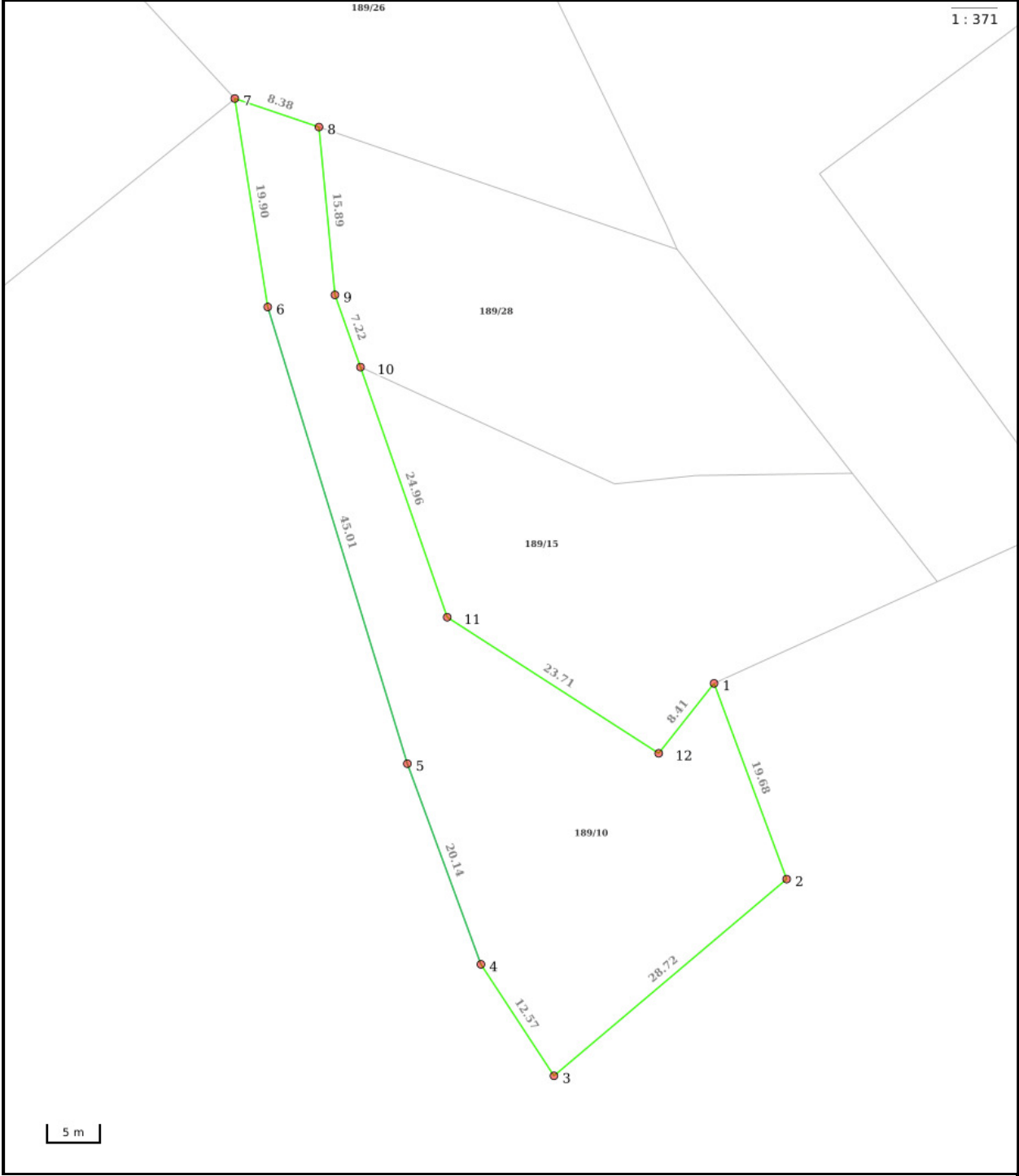
Hjelpelinjer

- | | |
|-------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| - - Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

- Symboler
- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 1 257,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 943 422,16	525 035,67	19,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
2	6 943 404,42	525 044,19	28,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 943 383,92	525 024,08	12,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 943 393,75	525 016,25	20,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 943 411,93	525 007,59	45,01m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 943 453,57	524 990,49	19,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 943 472,85	524 985,57	8,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 943 470,91	524 993,72	15,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 943 455,30	524 996,69	7,22m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 943 448,75	524 999,72	24,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 943 426,03	525 010,05	23,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 943 415,11	525 031,09	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/189/10/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

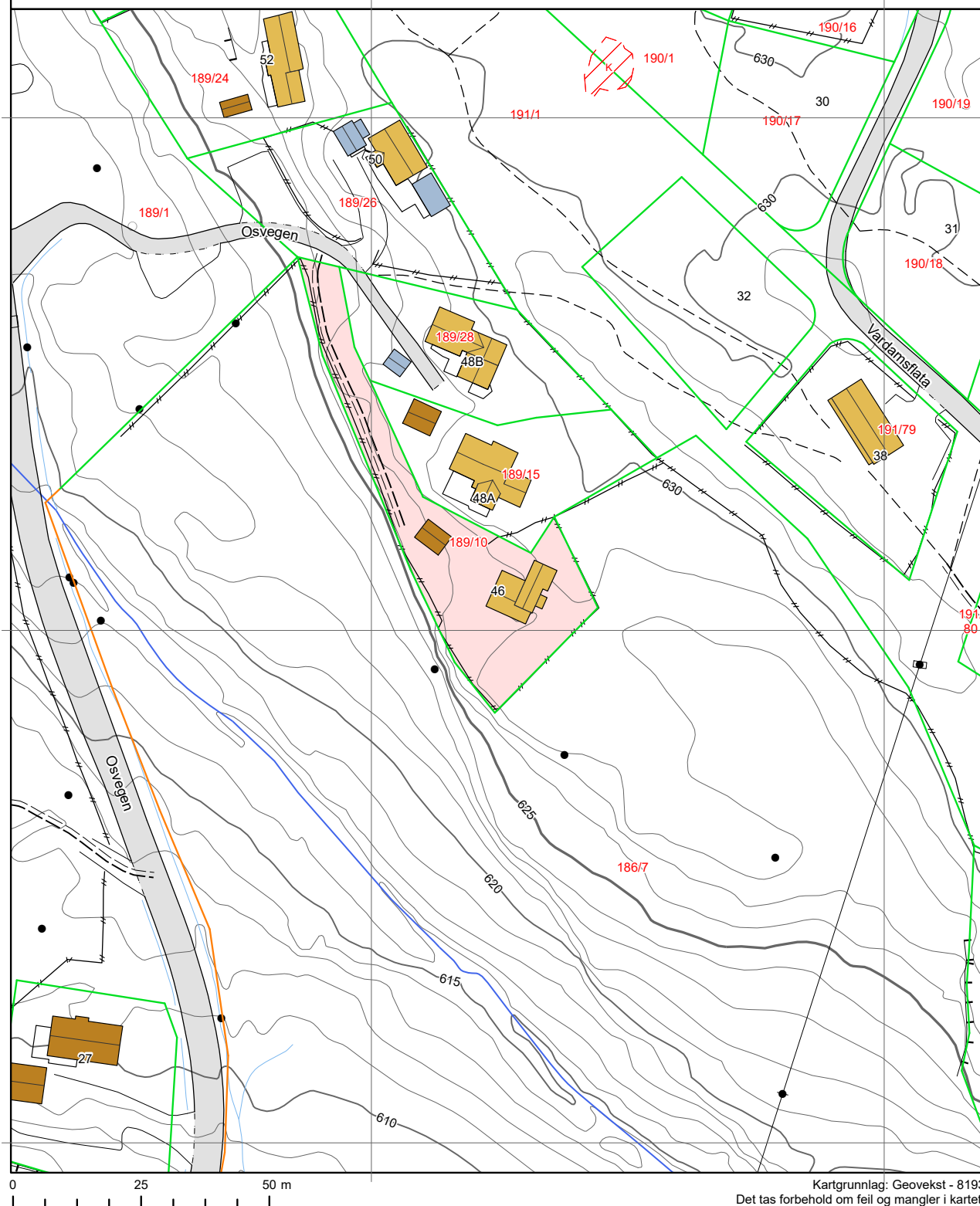
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/189/10/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 22.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

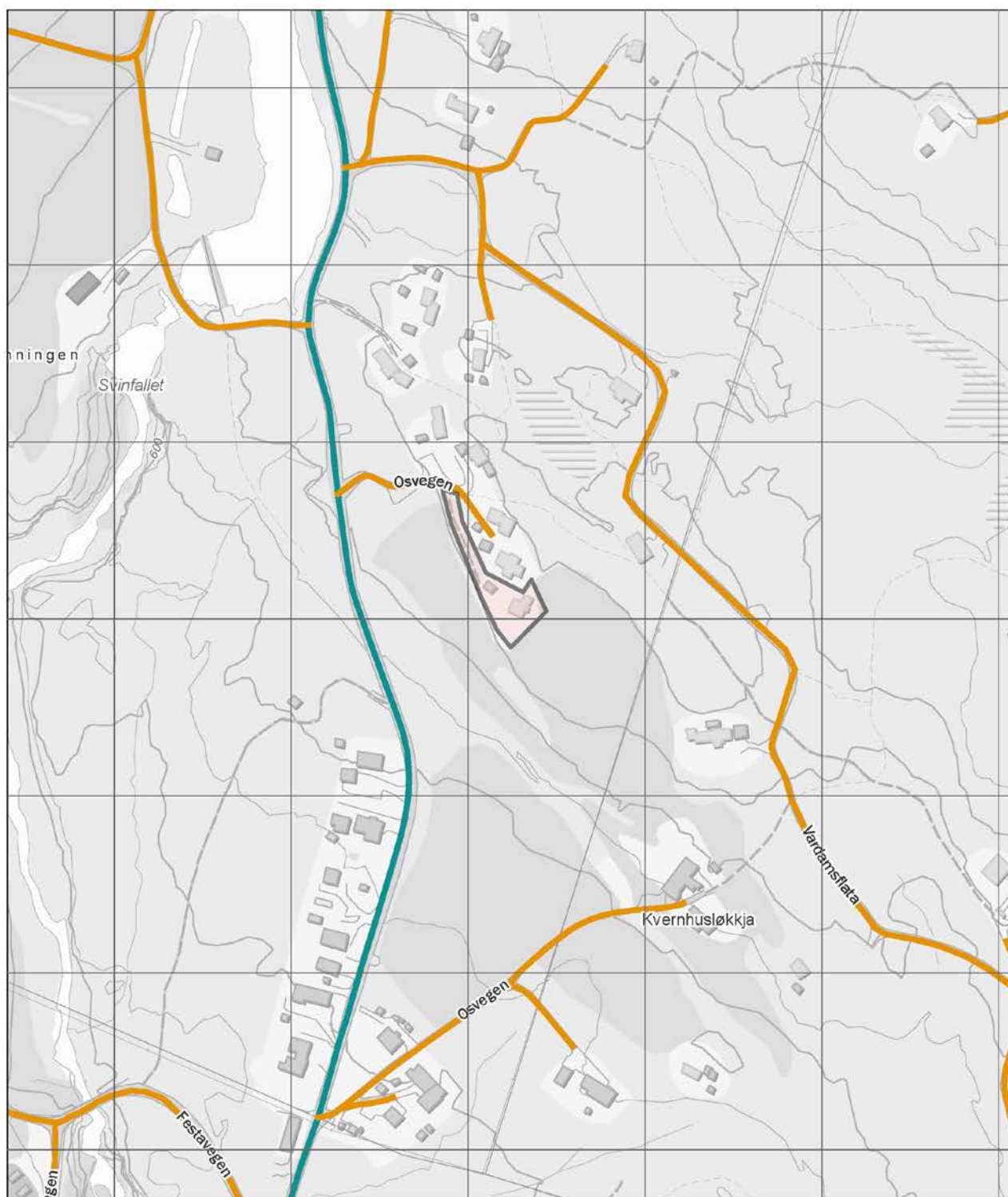
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

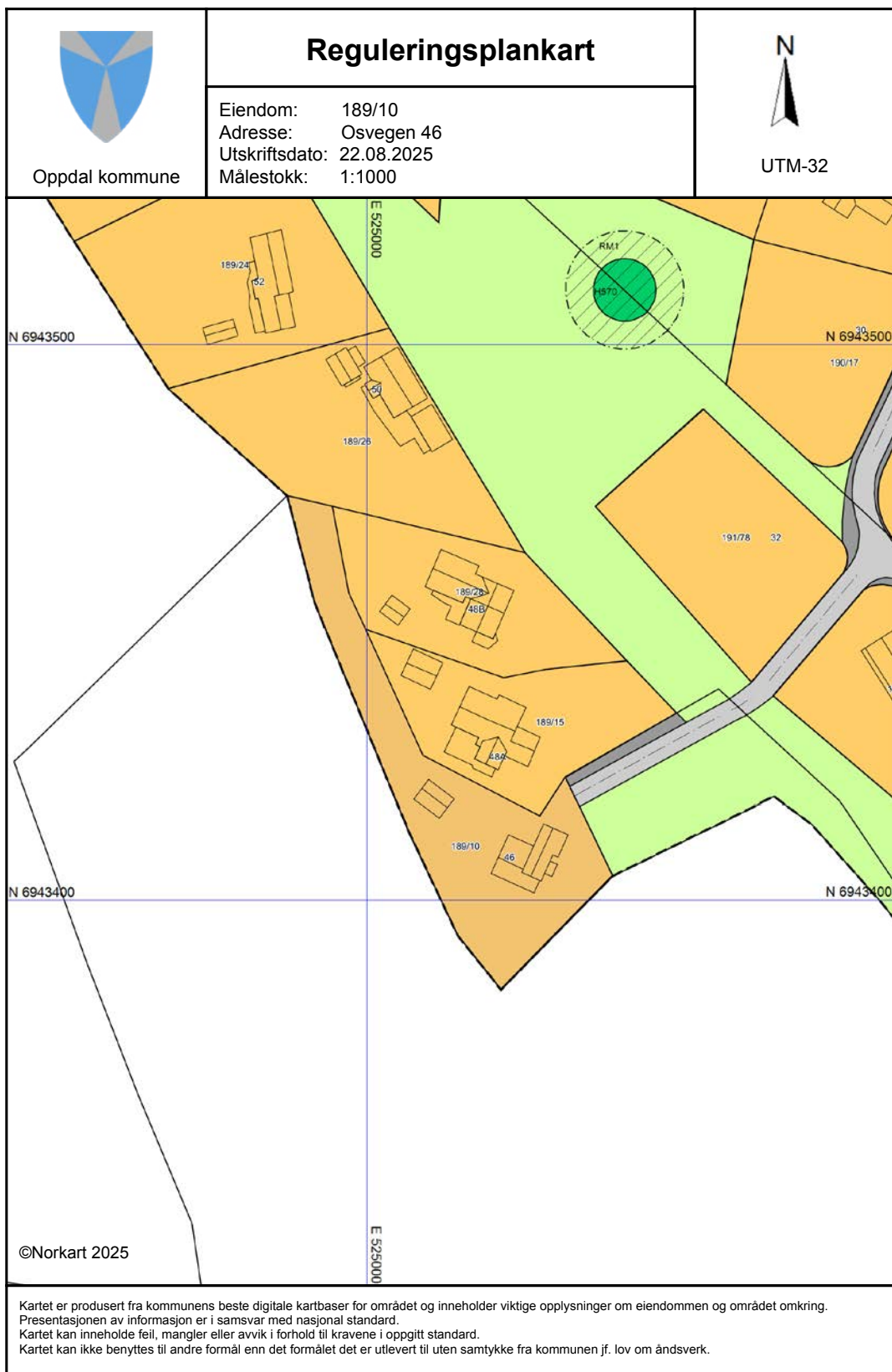
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Vern av kulturminner og kulturmiljø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

/// Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

/// Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtgrense

Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtatt detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

REGULERINGSBESTEMMELSER Brandhaugan II hytteområde, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Solveig Sandblost Aalbu og Bernt Sveås Aalbu.	29.10.2021		OF
1. gangs behandling i utvalg for bygg og arealplansaker.	18.01.2022	22/1	ARST
Offentlig ettersyn og høring	11.02– 08.04. 2022		
2. gangs behandling i utvalg for bygg og arealplansaker - sluttvedtak	21.06.2022	22/30	SYMY
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser	24.06. 2022		
Siste revisjon av plankart	24.06. 2022		
Siste revisjon av VA - plankart	24.06. 2022		
Siste revisjon av planbeskrivelse			
	Plan-ID 2020010		

Den nye detaljreguleringsplanen vil erstatte gjeldende detaljreguleringsplan for Brandhaugen hytteområde, plan-ID 5021_2011002, ikrafttredelsesdato 20.06. 2011.

§1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen var å legge til rette for 21 tomter – frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, annet uteopphold, turdrag, vei vann og avløp. Vannforsyning og utslipp av avløpsvann planlegges fra Vardammen VA. 4 tomter ble vedtatt tatt ut under 1. gangs behandling av planen. Ny nummerering er H1 – H17. Ved 2. gangs behandling av planen ble tomt H1 og tomt H2 tatt bort- ny nummerering H2 – H16.
I forbindelse med at atkomsten til planområdet er lagt fra Osvegen, foreslås en snuplass lagt langs Brandhaugvegen.

§2 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

2.1. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon. Dette skal gjøres innen 1 år etter at tiltaket er gjennomført.

2.2. For tomtene H2 – H17 er det påkoblingsplikt til Vardammen VA. Eksisterende bebyggelse i planområdet kan tilknyttes Vardammen VA.

2.3. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

Siv. Agric. Ola Fjøsne
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal
Dato: 24.06. 2022

Vedtatt detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

2.4. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB. I tørre perioder skal veien vannes/saltes ved behov. Retningslinjer for støy og luftkvalitet skal følges, jf. T 1442/2021 og T 1520.

2.5. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

2.6. Snuplass, parkering P-1, atkomst til de nye hyttene, samt atkomst til tomt gnr/bnr. 191/12 skal bygges i henhold til plankart.

2.7. Vann og avløp til bebyggelse på tomtene H1 – H17 skal opparbeides i henhold til godkjent VA- plan/plankart, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm.

2.8. Det tillates kun fjerning av vegetasjon og trær som er nødvendig for plassering av bygninger og anlegg av atkomstveg og ledninger, eller hvor øvrige bestemmelser åpner for dette.

2.9. Utendørs belysning skal skjermes mot horisonten for å unngå lysforurensning. Belysning av utvendige fasader og frittstående utendørsbelysning tillates ikke.

§3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (§ 12-5, nr. 1)

§ 3.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse m/tilhørende anlegg.

3.1.1. Innenfor området tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg. Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan som viser atkomst og plassering av bebyggelse.

3.1.2. Ved oppføring av bygninger med to motstående takflater skal maksimal gesimshøyde ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Ved oppføring av bygninger med saltak skal maksimal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For tomtene H4 og H5 er maksimal mønehøyde 4,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. For tomt H3 skal mønehøyden ikke overstige kote 647,5 dersom det bygges på pilarer. For tomtene H4 og H5 skal mønehøyden ikke overstige kote 650 dersom det bygges på pilarer. Ved bygging av hytter på pilarer, skal eventuelle mellomrom mellom hyttevegg og bakke tettes igjen.

3.1.3. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Maks % - BYA = 30 %.

3.1.4. Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Planering av terreng tillates kun for bebyggelse og parkering. Bygninger skal plasseres med massebalanse. For plassering av søknadspliktige bygninger, skal det i byggesøknaden vedlegges terrengsnitt som viser massebalanse. Ved nødvendig utskifting av masser for sikker byggegrunn, tillates dette

Vedtatt detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

innenfor rammene av massebalanse. Fritidsbolig på tomt H17 skal plasseres med topp grunnmur på kote-høyde 623.

3.1.5. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass på hver tomt, med unntak av tomter uten kjøreadkomst. For tomter med gangadkomst skal det avsettes areal til minst 1 parkeringsplass per tomt på P1. Dette inkluderer eksisterende tomt 191/62

3.1.6. På fasader skal det kun benyttes middels til mørke jordfarger som harmonerer med omgivelsene.

3

3.1.7. Fritidsboliger med tilhørende bygg som garasje/anneks/uthus skal på den enkelte tomt oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger. Bygningene inkludert eventuelle tilbygg skal gis et helhetlig preg.

3.1.8. Bygninger skal ha taktekking av skifer, torv eller tretak. Bygningene skal ha saltak eller to motstående takflater, med takvinkel mellom 18 og 36 grader. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket. Det skal ikke innføres fremmede arter ved bruk av torvtak.

3.1.9. Byggegrenser.

Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomt H17 er 10 meter. Byggegrense fra bekk til bebyggelse på tomt H10 er 15 m. Byggegrense mot dyrket mark er 10 meter.

3.1.10. Inngjerding av hele tomteareal tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal skal være maks 40 % av tomtearealet. Gjerde skal settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, eller bli innesperret på det inngjerdede arealet. Bruk av elektrisk gjerde er ikke tillatt.

3.1.11. Annet uteoppholdsareal (**AU1**).

Areal vist til annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

3.1.12 Energianlegg (**EA1**)

Under arealformål energianlegg tillates oppføring av tekniske installasjoner (trafokiosk) som er nødvendig i forbindelse med strømforsyning i området.

§ 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)

3.2.1. Kjøreveg (PV1,)

3.2.1.1. Ny veg over Vardamsflata sammen med del Brandhaugvegen med avkjørsel fra Osvegen gir atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i Brandhaugan II hytteområde.

3.2.2. Parkering (P1)

Siv. Agric. Ola Fjøsne
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal
Dato: 24.06. 2022

Vedtatt detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

3.2.2.1. Parkering P1 er felles for nye og eksisterende tomter uten kjørevege.

3.2.3. Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1)

3.2.3.1. Arealformål annen veggrunn – tekniske anlegg gir atkomst til den enkelte tomt. Under dette arealformålet kan det også oppføres støttemurer.

3.2.4. Gangveg (GA1)

3.2.4.1. Gangveg GA1 gir atkomst til tomtene H2 – H5, samt tomt 191/62.

§ 3.3. Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr.3)

3.3.1. Turdrag (T1)

3.3.1.1. Arealformål turdrag er til felles bruk for beboere i planområdet.

§ 3.5 Landbruks-, natur-, frilufts og reindriftsområde (PBL §12-5 NR.5)

3.5.1. Landbruks-, -natur- og frilufts og reindriftsområde generelt (LNFR)

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

3.5.1.2 All hogst av skog i området avsatt til LNFR-formål krever forhåndsgodkjenning av kommunen.

3.5.2. Vern av kulturminner eller kulturmiljø -reismile (RM1)

3.5.2.1. Det tillates ingen inngrep i arealformål reismile (RM1) vist på plankartet.

§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (Pbl §12-6, §12-7, nr. 4)

4.1. Sikringssone friskt (H140), faresone - høyspenningsanlegg, (H370), inkl. høyspenningskabler).

4.1.1. I hensynssone sikringssone friskt må all vegetasjon holdes nede (maks 0,5 m høyde) i områder som er markert som frisktsoner på plankartet.

4.1.3. Tillatelse til tiltak i faresone høyspenningsanlegg skal avklares med netteier.

Siv. Agric. Ola Fjøsne
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal
Dato: 24.06. 2022

Vedtatt detaljreguleringsplan for **Brandhaugan II hytteområde**, del av gnr/bnr 190/1 og 191/1.

(Pbl §12-6, §12-7, nr. 6)

4.2. Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560), bevaring kulturminne – reismile (H570)

4.2.1. Innen område for LNFR vist med hensynssone c) – bevaring naturmiljø tillates ikke inngrep i vassdraget eller kantvegetasjonen.

4.2.2. Innen område for LNFR vist med hensynssone c) – bevaring kulturminne tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon.

4.2.3. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemyndighetene (fylkeskommunen).

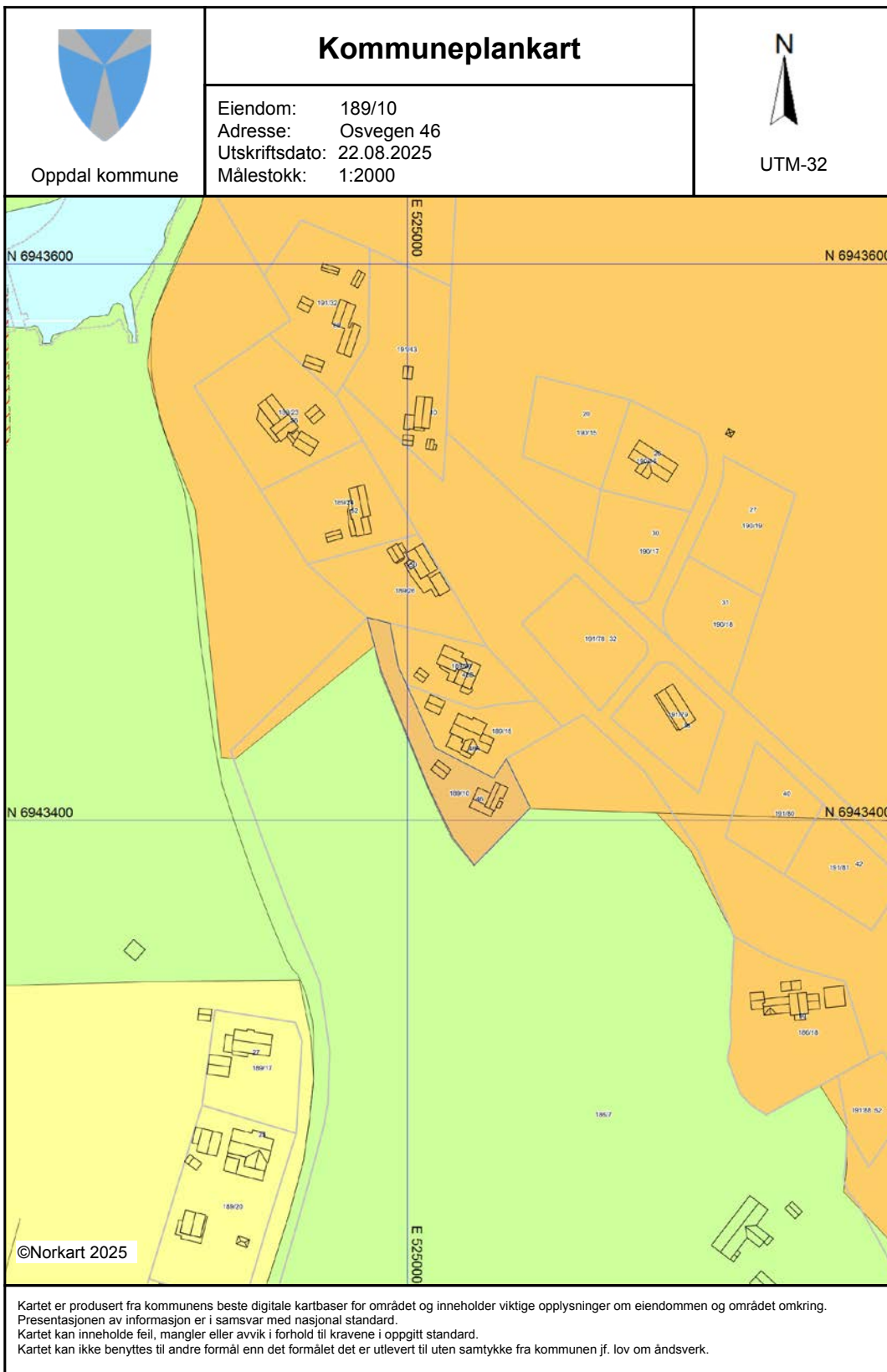
§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Teknisk infrastruktur (gangveg/kjøreveg, vann- og avløp) til den enkelte tomt (Dette gjelder tomtene H2 – H17), skal være opparbeidet før det gis før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på oppførte fritidsboliger.

5.2. Før det gis tillatelse til byggetiltak i del av planområdet med etablert vannforsyning fra Svorunda vannverk skal vannledningene i dette området kartlegges.

5.3. Før det kan gis brukstillatelse for fritidsbolig på H1 skal det foreligge godkjent løsning for utslipp av avløpsvann

5.4. Bom eller annen fysisk stengsel på Brandhaugveien skal være etablert før Brandhaugvegen kobles på Osvegen / eller senest før det gis igangsettingstillatelse på fritidsboliger i området.



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende

Nabolagsprofil

Osvegen 46

Høyde over havet

616 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	1 t 57 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	14 min	🚗 12.6 km
🚆 Festa Linje 580, 901	8 min	🚶 0.8 km
🚆 Øverli Linje 580, 901	13 min	🚶 1.2 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 28 min	🚗
Trondheim	1 t 56 min	🚗
Molde	2 t 4 min	🚗

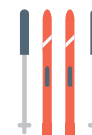
Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Oppdal	12 min	🚗
🚗 Oppdal Supercharger	13 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 222 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

Småbruket Pipemakeri og kulturhånd...	9 min	🚗
Oppdal Kulturhus	12 min	🚗
Gondolen	13 min	🚗
Oppdal Bowling	15 min	🚗
Oppdal Golfklubb	16 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	17 min	🚗
Sunndal Nasjonalparksenter	20 min	🚗

Sport

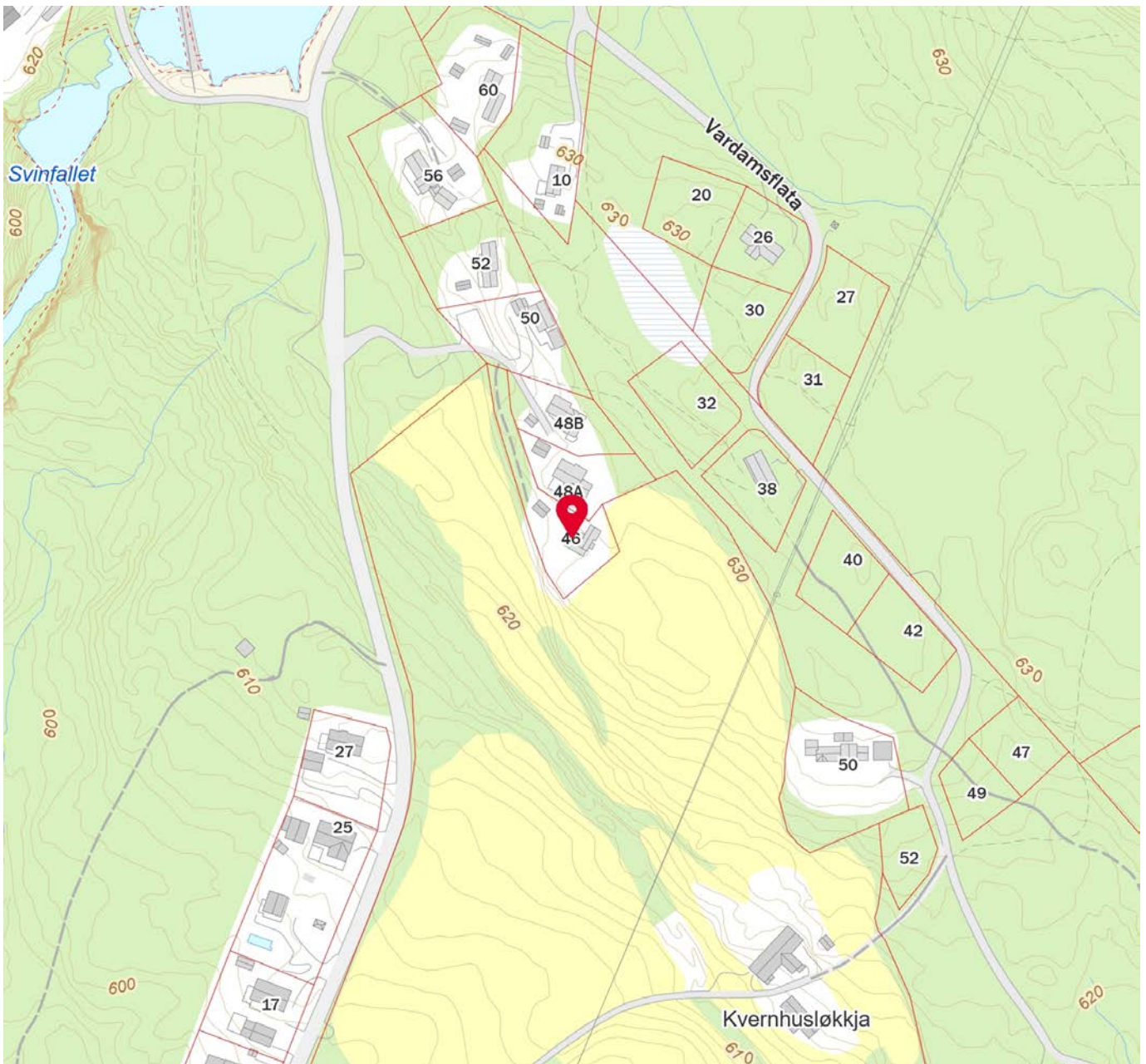
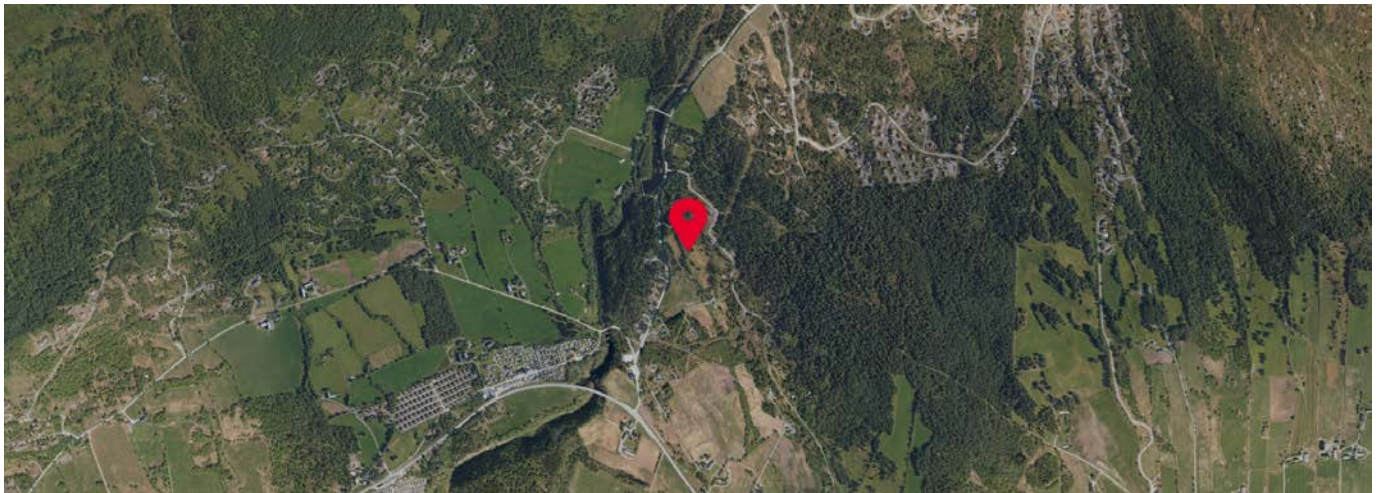
⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	6 min	🚗 5.7 km
⚽ Lønset Ballspill, fotball	10 min	🚗 10.1 km
🏊 Oppdal Treningssenter	14 min	🚗

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	7 min	🚶 0.7 km
-----------------------------	-------	-------------



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



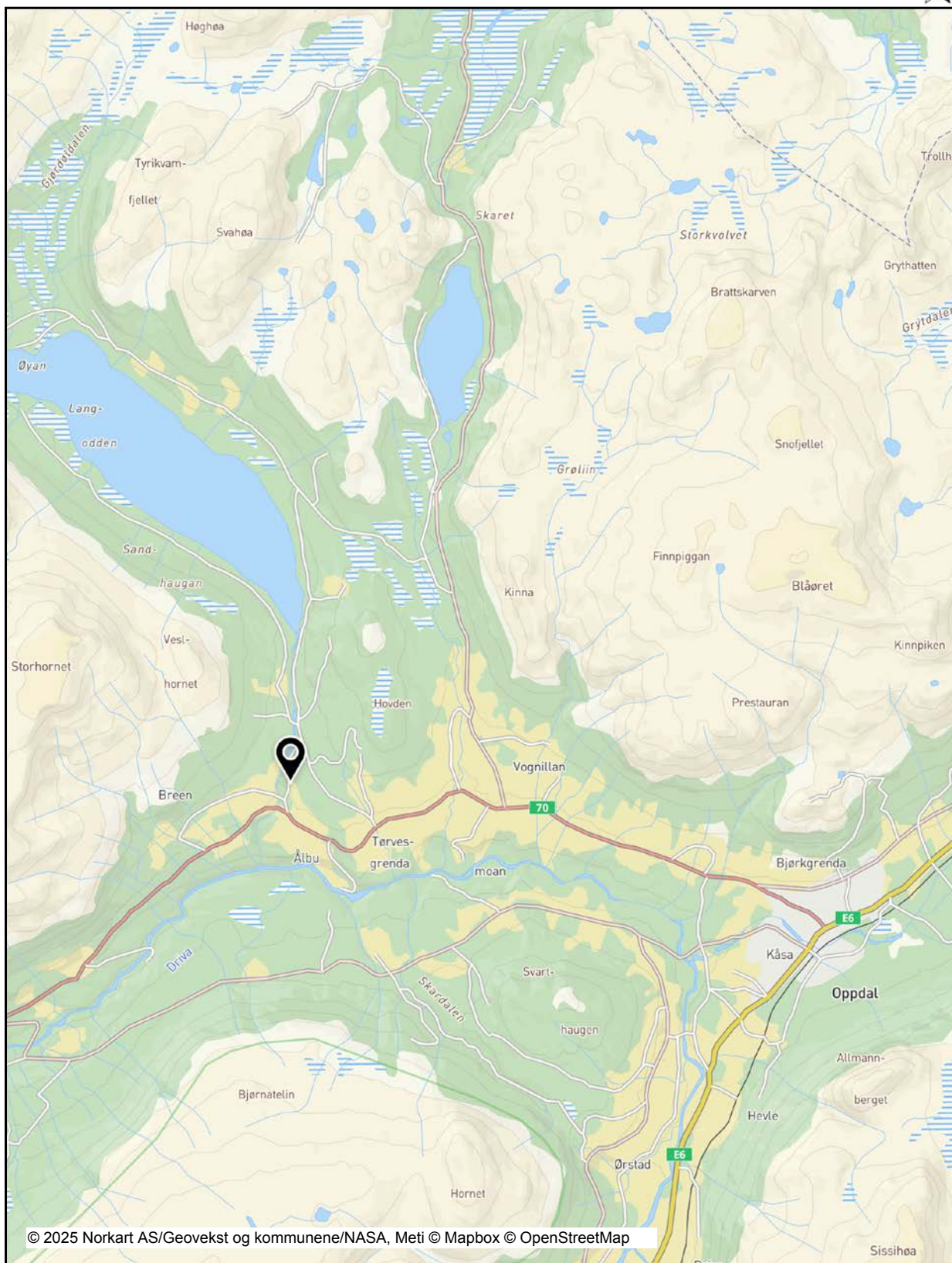


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.10.2025

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

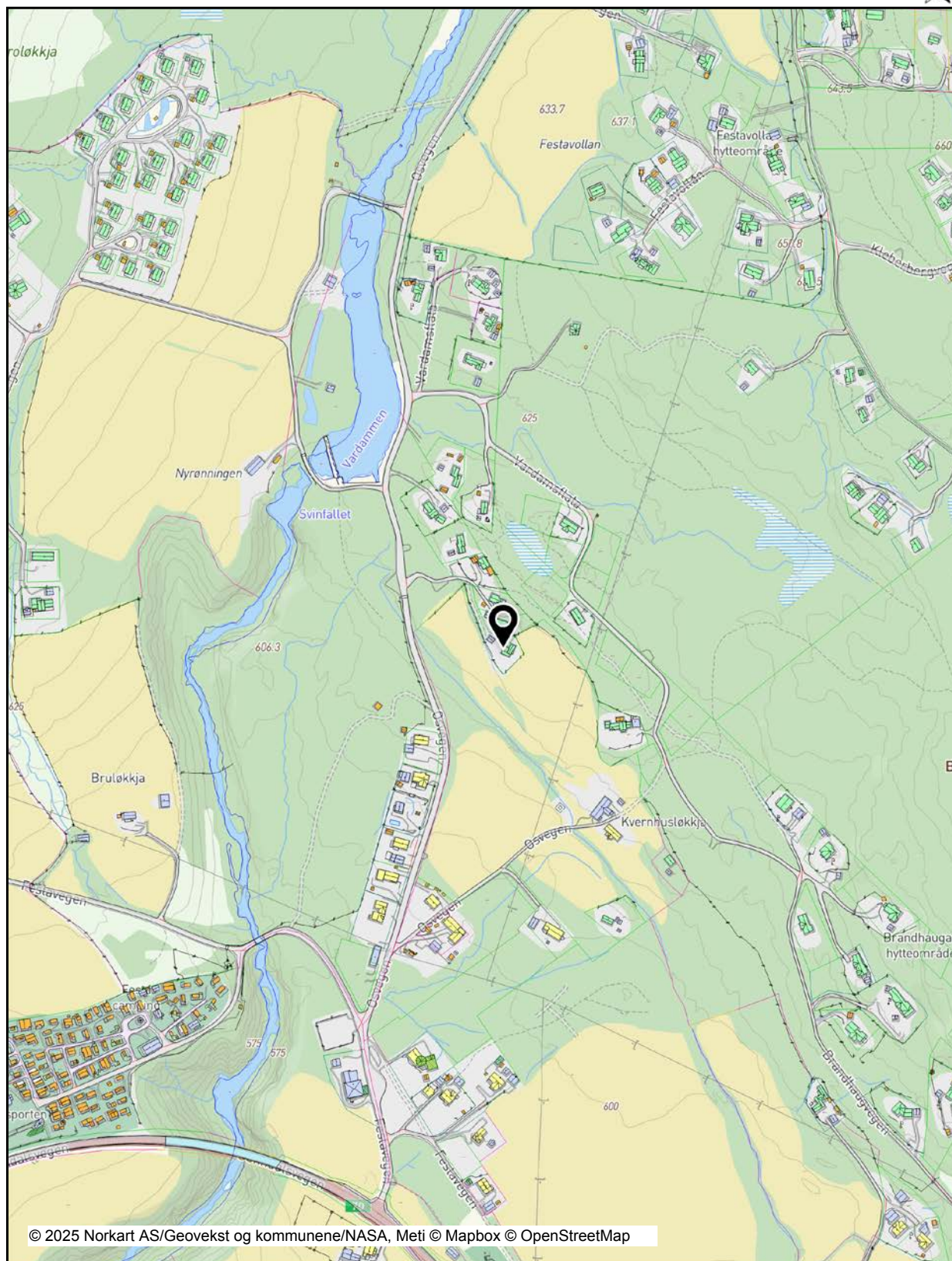


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.10.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

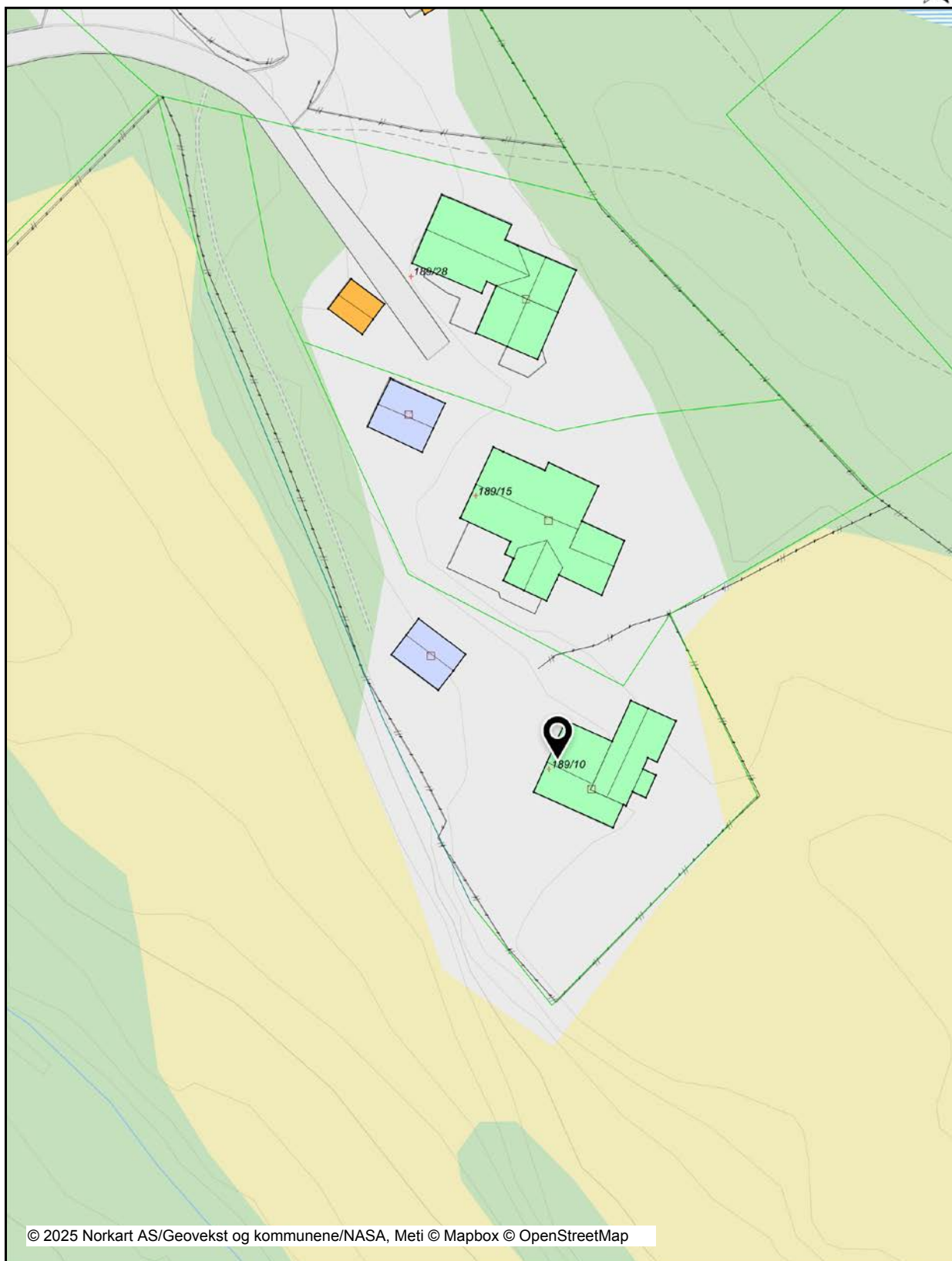


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.10.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

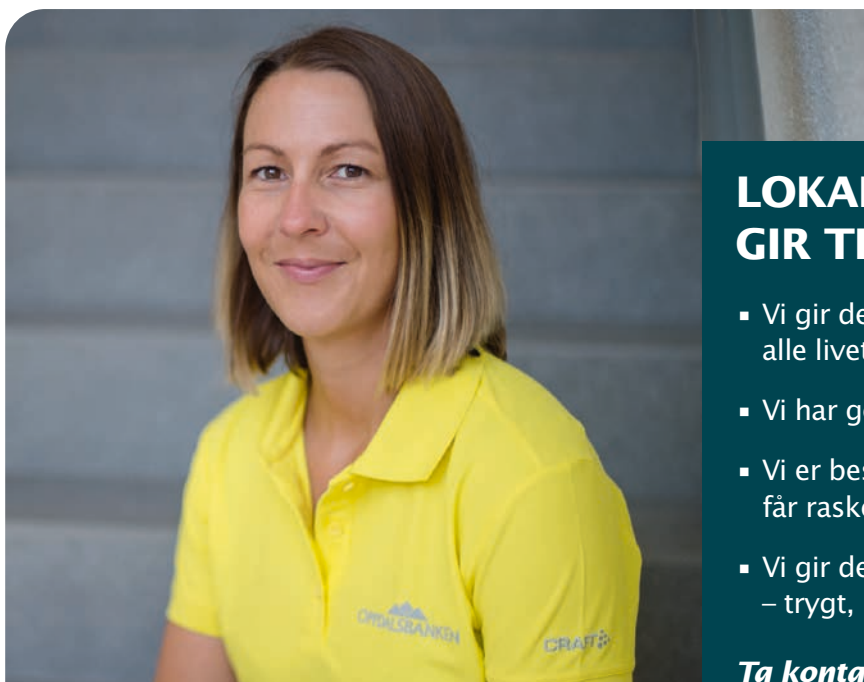
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 BUDGIVNING:

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:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. 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.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Osvegen 46
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre