

An aerial photograph of a picturesque winter village in a mountainous region. The landscape is covered in a thick layer of snow, with numerous evergreen trees standing prominently. Several traditional wooden houses with dark roofs and white window frames are scattered across the slopes. In the foreground, a large, dark wooden house with a snow-covered roof is the central focus. To its right is a smaller, similar house. Further up the slope, more houses are visible, some partially obscured by trees. The background shows a steep, snow-covered hillside leading up to a forested ridge under a clear blue sky.

aktiv.

Sætermorkvegen 30A, 7340 OPPDAL

**Unik fritidseiendom med idyllisk
beliggenhet Hornlia**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Selger: Oppdalslaft AS Konkursbo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 172/211 m²
Tomtstr.: 1124.4 m²
Soverom: 7
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 186, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1703240004

Din egen "husmannsplass" med idyllisk beliggenhet Hornlia?

Visjonen bak denne fritidseiendommen var å gjenskape den tradisjonelle lille fjellgården eller småbruket en finner i fjellsidene i området, samtidig som alle moderne fasiliteter og krav skulle ivaretas, noe som har vært utgangspunkt for samling av bygninger og utforming av tomten før byggingen ble igangsatt i 2008.

Eiendommen framstår i dag med et autentisk uttrykk og består av seks bygninger i tømmer fra 17- og 1800-tallet som er omtenksomt restaurert.

Våningshuset inneholder gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom i 1. etasje samt gang/stue, tre soverom og toalettrom i 2. etasje.

Låven inneholder stue, kjøkken og bad i 1. etasje samt soverom/møterom i 2. etasje.

Stabburet er innredet med soverom i begge etasjer, mens smia er innredet som oppholdsrom/soverom.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	25
Selgers egenerklæring	59
Tilstandsrapport	61
Bygningstegninger	98
Ferdigsattest	108
Energiattest	109
Eiendomskart og målebrev	114
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	118
Ortofotorapport	122
Reguleringsplankart	126
Reguleringsbestemmelser	128
Kommuneplankart	132
Tinglyst erklæring	134
Nabolagsprofil	136
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Internt bruksareal (BRA-i): 172 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e): 39 m²

BRA totalt: 211 kvm

Bruksareal fordelt på bygning/etasje

VÅNINGSHUS

1. etasje BRA-i: 55 m²

- Gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.

2. etasje BRA-i: 55 m²

- Gang/stue, tre soverom og toalettrom.

LÅVE

1. etasje BRA-i: 39 m²

- Kjøkken, stue og bad.

2. etasje BRA-i: 23 m²

- Hems med soverom/møterom.

STABBUR

1. etasje BRA-e: 11 m²

- Soverom.

2. etasje BRA-e: 13 m²

- Soverom.

SMIE

1. etasje BRA-e: 15 m²

- Stue/soverom.

Ikke målbare arealer

Låvens 2. etasje har ca. 9 m² ALH (areal med lav himlingshøyde). Dette arealet kommer i tillegg til etasjens oppgitte bruksareal. Uthuset og kvernhuset har ikke målbare arealer grunnet lav takhøyde (under 190 cm i minimum 60 cm bredde). Begge bygningene har ca. 3 m² ALH (areal med lav himlingshøyde) og benyttes til lagring.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Våningshus:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det ene soverommet i 2. etasje er krympet i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er det etablert et toalettrom i 2. etasje. Endringen er ikke søknadspliktige.

Smie:

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

Stabbur:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente byggetegninger men ikke plantegninger som viser godkjent bruk. Bygningen er i dag benyttet som anneks. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

Låve:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Låven er mindre enn på byggemeldte tegninger. Det er ikke inntegnet rom på byggemeldte tegninger. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1124,4 m² iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. målebrev datert 19.09.2008 er tomtearealet 1124,2 m².

Tomten er sørlig hellende/terrassert, der våningshus, stabbur og kvernhus ligger på øvre nivå, mens låve og smie ligger på nedre nivå. Tomten består i hovedsak av gressbakke med nedlagte gangheller i skifer mellom bygningene. Adkomstvei er gruset. Eiendommen er innrammet av skigard med adkomst via grind. Det gjøres oppmerksom på at innkjørsel, skigard og grind er plassert utenfor tomtegrense mot nord, noe som er ble gjort i samråd med grunneier på oppføringstidspunktet, da eiendommen har gjerdeplikt. Det går et bekkeløp over nordre del av tomten som er lagt i rør under innkjørsel.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god beliggenhet i attraktive Hornlia ca. 14 km vest for Oppdal sentrum og like vest for inngangen til populære Gjevilvassdalen. Herfra har en flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er det bare å ta på seg skiene på trappa, for eksempel opp på Storhornet. Foretrekker du oppkjørte løyper, er også mulighetene mange i umiddelbar nærhet.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud knappe ca. 15 minutters kjøretur unna. På Festa finner du for øvrig nærbutikk og kro.

Adkomst

Kjør RV70 ca 12 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta av til høyre inn på Festavegen ved skilt til Gjevilvassdalen. Hold til venstre etter å ha passert butikken og følg Festavegen opp mot Hornlia. Ca. 900 meter fra RV70 tar du Hornlivegen opp til høyre. Følg veien ca. 400 meter og ta til høyre inn på Sætermorkvegen. Du vil da få eiendommen på høyre side etter ca. 150 meter.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidseiendommer med romslige tomter.

Byggemåte

VÅNINGSHUS

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark og ringmur i Leca, og over dette oppført i eldre tømmer i to etasjer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har koblede glass.

LÅVE

Bygningen er fundamentert på støpt plate på mark og ringmur i Leca, og over dette oppført i eldre tømmer i to etasjer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har koblede glass.

Øvrige bygninger på eiendommen er ikke tilstandsvurdert. Samtlige bygg er tømmerbygninger fra 1700- og 1800-tallet som er flyttet og gjenoppført på eiendommen i 2008. I prosessen er bygningene restaurert samtidig som det originale i størst mulig grad er søkt bevart. Herunder er bl.a. dårlig tømmer erstattet og takkonstruksjoner fornyet samtidig som det er gjort tiltak med tanke på vindtetting og

isolering.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 05.03.2024 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3, TG 2 og TG IU følger under.

VÅNINGSHUS

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Kjøkkeninnredning er nærmere sotluke enn 300mm. Det mangler plate i ildfast materiale på gulv under sotluke. Det bemerkes tegn til avrenning under sotluke, noe som kan skyldes manglende pipetopp.

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har ingen ventillering ut over åpning av dør. Det mangler tilluftspalte ved dør. Kostnadsestimatet gjelder etablering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel. TG 3 settes på grunn av manglende ventilering.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres at takrennene er slitte. Erfaringsmessig har tretakrenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette. Det er ikke etablert nedløp fra takrenner. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værsliitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tømmerkassen er gammel og sprekkdannelser/slitasje registreres. Det registreres også noe råte og da i hovedsak på gavlvegg mot vest. Det anbefales jevnlig vedlikehold av sprekkdannelser som heller nedover og inn i vegg, slik at regn/fukt ikke fører til råteskader på disse punktene. Det ble foretatt utskifting av råteskadet tømmer ved oppføring av hytta i 2008, og tømmerkassen fremstår i generelt god stand med tanke

på alder.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdøren er av eldre dato og har følgelig slitasjer og noen utettheter.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres stedvis noen skjevheter/ujevnheter på opp mot 20mm gjennom rommet i gulv i 2. etasje. Vurderes å ikke ha noen praktisk eller konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår på befaringdagen.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverk er lavere enn 90 cm samt har åpninger over 10cm. Det bemerkes også manglende håndløper i trappeløp.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dørterskel er målt til 8mm. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Det bemerkes noe ujevne fallforhold på gulv og stedvis svakt motfall til sluk under servantskap. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avtrenne tilstøtende gang.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon og slitasje. TG 2 settes på grunn av manglende lekkasjespalte fra innebygget toaletsysterne.

Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen. Det bemerkes også manglende tilluftspalte ved dørterskel.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen spesiell ventillering i bygningen ut over åpning av dører/vinduer.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

LÅVE

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen mangler rekkverk og håndløper på vegg. Det bemerkes også at åpninger mellom trinn er over 100mm. TG 3 er satt på grunn av manglende rekkverk.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert takrenner/nedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Veggkonstruksjonen er i gammelt tømmer og det registreres slitasje/sprekk. Det bemerkes også at tettemiddellet mellom stokkene/juten stedvis må dyttes bedre på plass. Det bemerkes utetthet i en nov på bad samt enkelte sprekker som heller nedover/innover.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det registreres at rekkverkshøyden på kjølebrua er under 90 cm. Det er også råte i 2 av trebordene på kjølebroa. Eier opplyser at disse vil bli skiftet før salg.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes stedvis bom i gulvflis i stue/kjøkken. Ut over dette fremstår innvendige overflater i god stand.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt en høydeforskjell på ca 17mm ved ytterdør i 2. etasje. Ellers ingen vesentlige skjevheter.

Innvendig > Radon

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.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Døren inn til bad tar i terskel og har behov for justering.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør, ellers svakt fall mot sluk/flatt gulv.

Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Eier opplyser at det er etablert membran opp ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivarettatt. Det bemerkes at silikonfuge i overgangen gulv/vegg stedvis har mistet vedheft.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres ulyd i bryteren ved dør. (elektrisk) Viften stopper etter kort stund.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det ble ikke påvist lufting av kloakken. Mulig det kan finnes en durgoventil i bygningen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventiler ut over åpning av vinduer/dører. Det bemerkes at det vil være en viss luftgjennomstrømning via tømmervegger.

Det bør etableres ventiler i yttervegger dersom det skulle vise seg å være behov.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det må foretas nærmere undersøkelser vedrørende ulyd i bryter for avtrekksvifte på bad. Ut over dette ble det ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med det elektriske anlegget.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt anbefalte tiltak og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

NB! Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapportens gyldighet er utløpt. Det vil bli gjennomført ny befaring av takstmann med påfølgende oppdatering av tilstandsrapport. Konferer megler ved spørsmål.

Innhold

VÅNINGSHUS

1. etasje: Gang, stue, kjøkken og bad/vaskerom.
2. etasje: Gang/stue, tre soverom og toalettrom.

LÅVE

1. etasje: Kjøkken, stue og bad.
2. etasje: Hems med soverom/møterom.

STABBUR

1. etasje: Soverom.
2. etasje: Soverom.

SMIE

1. etasje: Stue/soverom.

Standard

VÅNINGSHUS

1. etasje

Gang:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Sikringsskap. Trapp til 2. etasje. Lite lagringsrom under trapp.

Stue/kjøkken:

Malt heltregulv, panelvegger (delvis malt), malt panelhimling med åpne bjelker. Heltre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i granitt med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på vegg over benk. Integrert stekovn, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys) og ventilator. Klebersteinsovn tilkoblet pusset og malt pipe.

Bad/vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, flisvegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Heltre baderomsinnredning med malte, profilerte fronter, heldekkende servant, speil integrert i vegg samt belysning. Dusjhjørne. Vegghengt wc med innbygd susterne. Nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Plassbygd skap med vanninntak, stoppekran og varmtvannsbereder. Avtrekksvifte.

2. etasje

Gang/stue:

Malt heltregulv, tømmer-/malte panelvegger, mønt, malt panelhimling. Trapp til 1. etasje.

Soverom 1:

Malt heltregulv, malte panelvegger, mønt, malt panelhimling.

Soverom 2:

Malt heltregulv, tømmer-/panelvegger (delvis malt), mønt, malt panelhimling.

Soverom 3:

Malt heltregulv, panelvegger (delvis malt), mønt, malt panelhimling.

Toalettrom:

Malt heltregulv, malte panelvegger, mønt, malt panelhimling. Servant, speil og belysning. Vegghengt wc med innbygd sisterne.

LÅVE

1. etasje

Stue/kjøkken:

Flislagt gulv med undervarme, tømmervegger/malte panelvegger, malt panelhimling. Heltre kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i eik med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert stekovn, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys) og ventilator. Vegghengt elektrisk peis. Trappestige til hems.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis-/tømmervegger, malt panelhimling. Heltre baderomsinnredning med malte, profilerte fronter, heldekkende servant. Dusjhjørne. Wc. Plassbygd skap med sikringsskap og varmtvannsbereder. Fordelingsskap for rør. Avtrekksvifte.

2. etasje

Hems med soverom/møterom:

Beiset heltregulv, tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Langbord til ca. 20 personer. Trappestige til 1. etasje. Utgang til låvebru via heve-/skyvedør.

STABBUR

1. etasje

Soverom:

Malt heltregulv, tømmervegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Panelovn.
Trappestige til 2. etasje.

2. etasje

Soverom:

Malt heltregulv, tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser.

SMIE

1. etasje

Stue/soverom:

Heltregulv, tømmervegger, mønt panelhimling med åpen tømmerås og sperrer.
Panelovn.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har bredbånd (og TV) via fiber fra Neas. Se neas.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

Oppstillingsplass for flere biler på egen eiendom.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres oppmerksom på at selger er et konkursbo og bobestyrer har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig da det etter at konkursboet er gjort opp ikke vil være mulig å rette mangelskrav kjøper skulle fremme overfor selger etter avhendingslovens regler, jf kjøpers reklamasjonsrett etter avhendingsloven kapittel 4.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgssøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste varslet feiling og tilsyn med fyringsanlegg 15.05.2019 ble ikke utført. I den forbindelse ble følgende avvik/beskrivelse registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

- Anm tilsyn: Ingen tilstede, ta kontakt for ny avtale.
- Anm feiling: Husstige ikke reist.

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

Det er ikke gjennomført periodisk kontroll av det elektrisk anlegget ifølge opplysninger gitt av netteier Tensio.

Energimerke

C

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 energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 950 000,-

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

150 140 (Omkostninger totalt)

167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 119 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 14 790,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon, slamtømming samt en årlig feie- og tilsynsavgift. Slamtømming og renovasjon driftes og faktureres av ReMidt, og inngår 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

Informasjon om formuesverdi

kr 2 361 938,- for inntektsåret 2024.

Andre utgifter

Utover det som framgår av salgsoppgaven, må utgifter til strøm, fyring/brensel, forsikring av bygninger og innbo, innvendig/utvendig vedlikehold samt ev. abonnement til tv og internett påregnes.

Velforening

Det er pliktig medlemsskap i Hornlia Hytteeierforening. Årskontingenten utgjør p.t. kr 8 300,- og dekker hovedsakelig brøyting og vedlikehold av vei, vedlikehold av skiløyper, kontingent hytteforum og godtgjørelse til styret. Vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Årsrapport kan fås ved henvendelse megler. Foreningen har egen Facebookgruppe.

Kjøper må påregne en etableringsavgift til hytteeierforeningen på kr 2 000,-.

Informasjon om vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Svorunda Vannverk SA. Årlig vannavgift utgjør p.t. ca. kr 6 600,-.

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 186, bruksnummer 29 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:

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

2008/278699-2/200 - 08.04.2008
BESTEMMELSE OM GJERDE

Kopi av tinglyst erklæring følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.11.2020.

Ferdigattesten omfatter fritidsbygg (bygningsnr. 25350588), uthus (bygningsnr. 25350596), uthus (bygningsnr. 25350618) og uthus (bygningsnr. 25350626).

Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningene låve, smie og stabbur er angitt som henholdsvis gildehall/gjestehytte, anneks/smie og stabbur på godkjente bygningstegninger mottatt fra kommunen. Det er ikke angitt formål på rommene i plantegningene til disse bygningene, og de er alle angitt som uthus i ferdigattest. Rombenevnelser i tilstandsrapport og salgsoppgave er i henhold til dagens bruk. I henhold til byggesaksvedtak datert 05.05.2008 legges det til grunn at bygningene kan nyttes til varig opphold (beboelse).

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra felles, privat vei. Se eget punkt vedr. hytteforening. I tillegg tilkommer årsavgift til grendaveien Festa–Furunes med ca. kr 1 300,-.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk. Se eget punkt vedr. vannavgift.

Privat avløpsanlegg tilknyttet kommunal tømmeordning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Bebyggelsesplan for Hornlia Hytteområde gnr. 186/1,2,4 og gnr 188/1 (del av eiendommene) i Oppdal kommune, godkjent 19.04.1994 sak, 29/94 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

For øvrig oppfordres interessenter til å sette seg inn i Kommuneplanens arealdel som blant annet gir god oversikt over eksisterende og framtidig bebyggelse og anlegg, sikrings- og faresoner m.m. For mer informasjon eller innsyn i kommuneplanen, ta gjerne kontakt med ansvarlig megler eller se kommunens nettsider.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.03.2026

Bilder og planskisser



Velkommen til Sætermorkvegen 30A!
(Foto: Ludvig Killingberg)



Eiendommen ligger i Hornlia ca. 14 km vest for Oppdal sentrum og like vest for inngangen til populære Gjevilvassdalen - Herfra har en flott utsikt mot fjellene rundt dalen og omgivelsene for øvrig



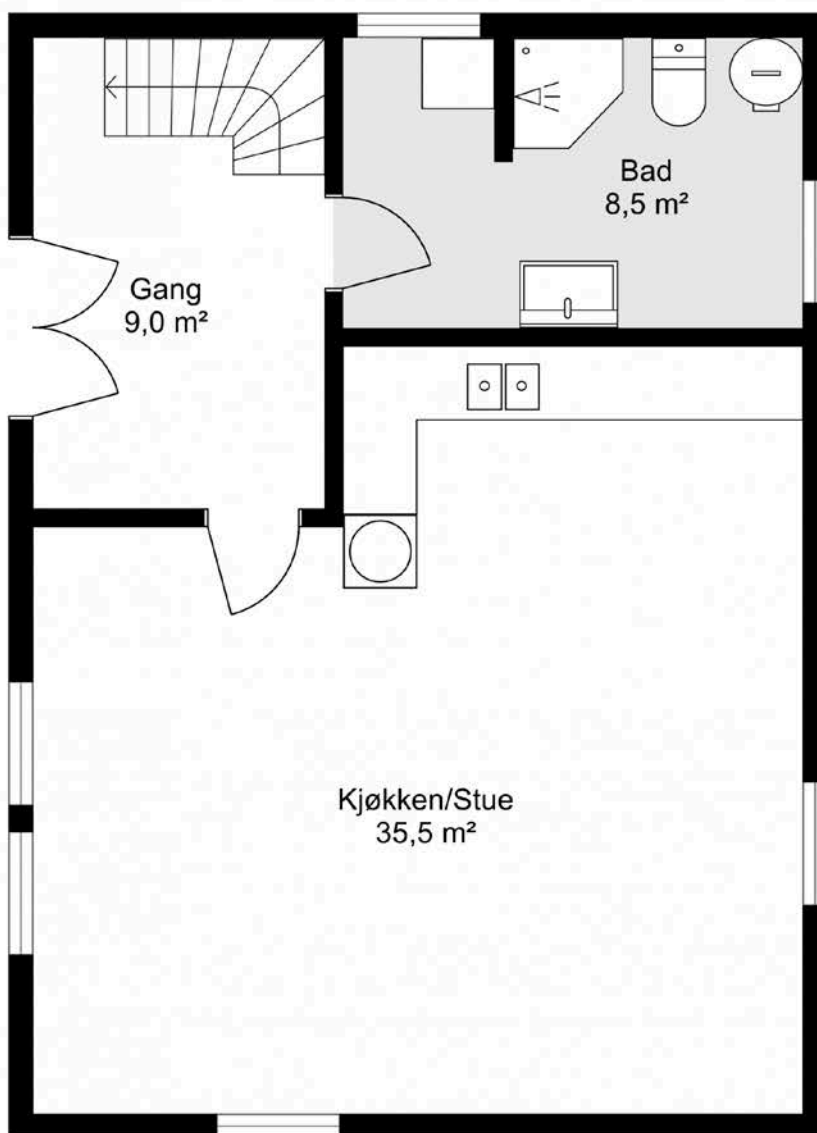
En "husmannsplass" med våningshus, låve, stabbur, smie, kvernhus og uthus med god beliggenhet i Hornlia



Våningshuset og stabburet med kvernhuset i bakkant

Sætermorkvegen 30A

1. Etasje hovedhus



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Romslig gang med gulvvarme og den originale trappa



Lun og hyggelig stue med klebersteinsovn



Legg merke til gulvet som er pusset opp og gjenbrukt



Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord



Stue med åpen løsning mot kjøkken



Etasjeskillet er isolert og gipset med tanke på lyd



Det flotte veggpanelet består av panelbord fra 1800-tallet som er pusset opp



Kjøkkeninnredning i heltre med benkeplater i granitt og marmor mosaikkflis på vegg



Alle hvitevarer er integrerte i innredningen



Listverket rundt vinduene er tradisjonell Oppdalslist som matcher utsikten godt



Romslig bad med gulvvarme samt gulv og vegger med marmorflis

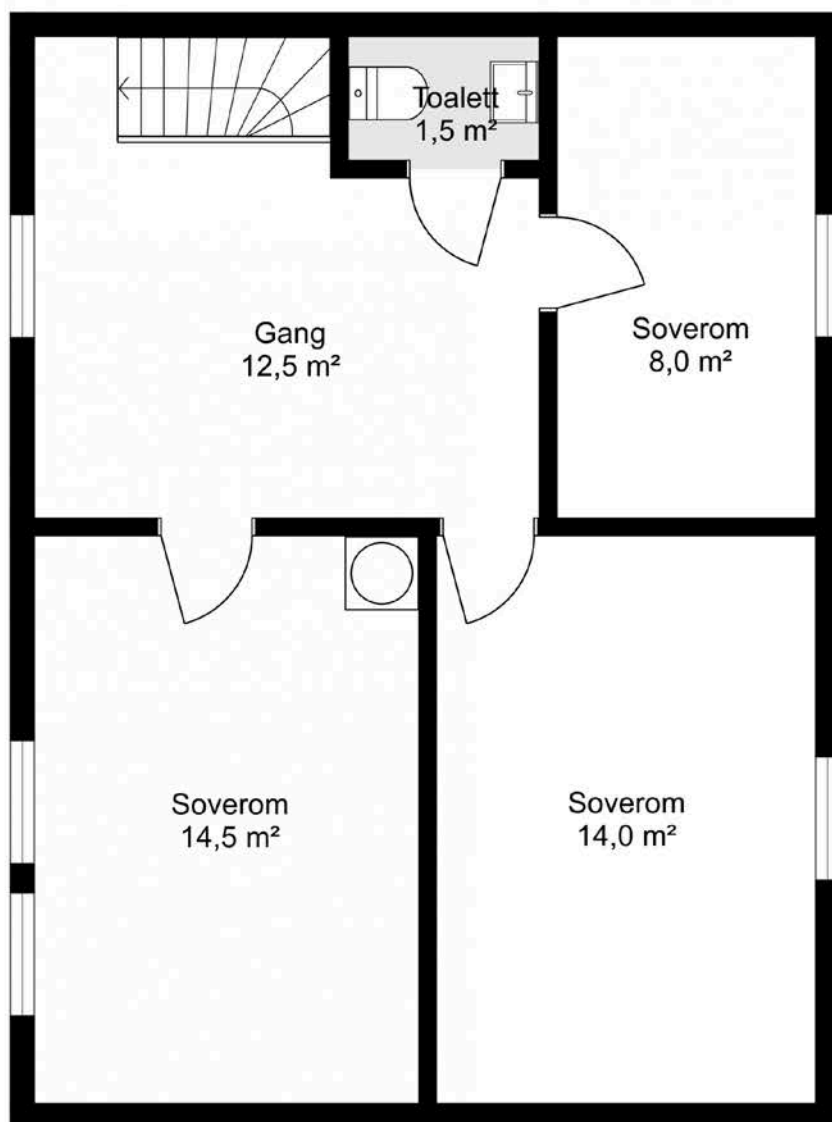


Badet har gulvvarme, innredning i heltre, dushjørne og vegghengt wc



Praktisk nisje med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel

Sætermorkvegen 30A 2. Etasje hovedhus



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

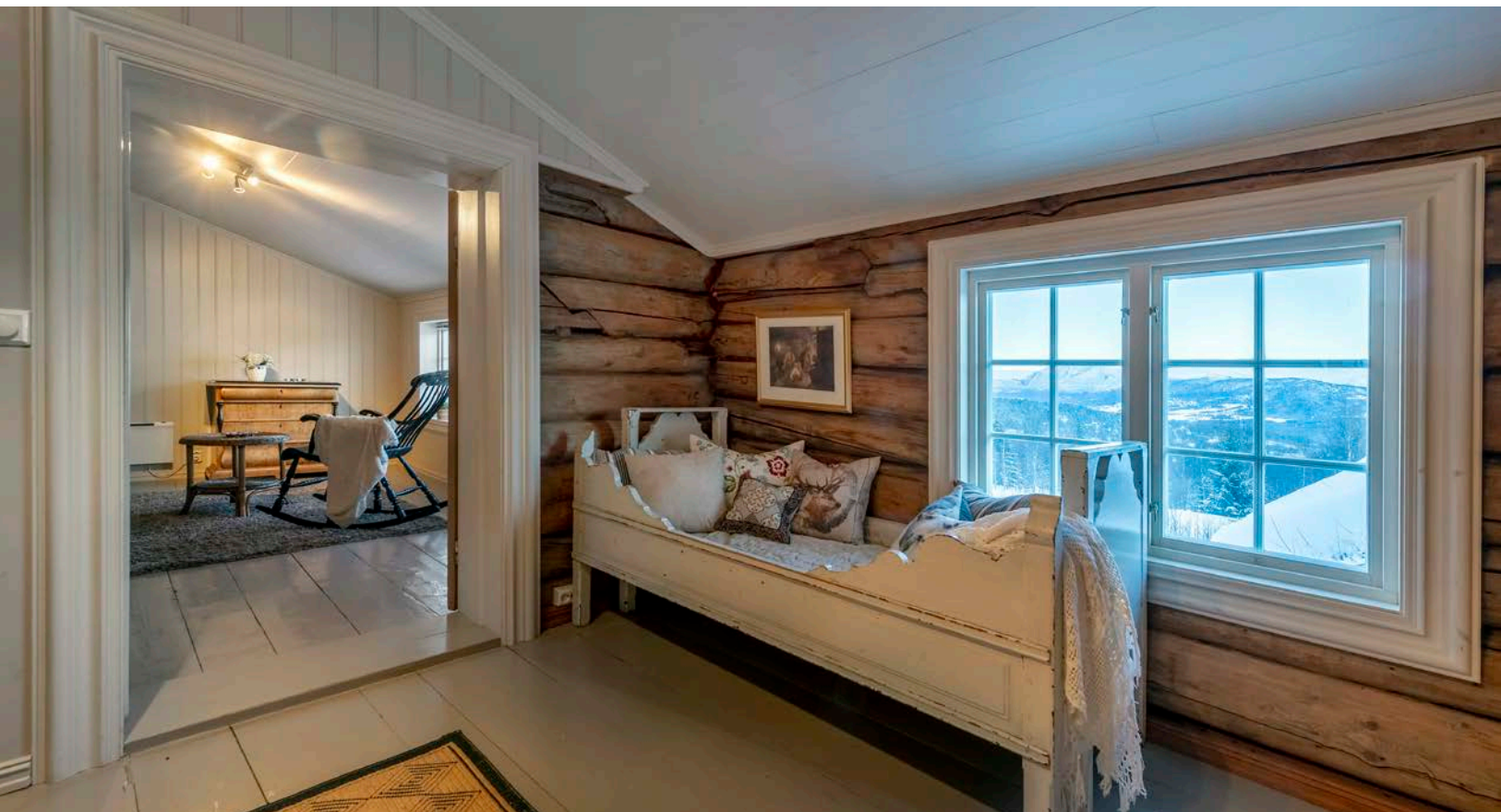
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Loftsgangen er romslig nok til også å benyttes til andre formål



Størstedelen av bygget er kledd på innsiden, men i 2. etasjen har en latt deler av tømmeret være synlig



Etasjen har mønt himling, noe som gir god romfølelse



Døren til toalettrommet er den originale ytterdøra til huset



Toalettrom i 2. etasje



Flere originale detaljer er bevart



Originalt smijernsbeslag



Etasjen har tre soverom på 8, 14 og 14,5 m²



Det minste soverommet er innredet med familiekøye og køyeseng



Soverommet mot nord er innredet med både dobbelseng og familiekøye



Også her har en latt tømmeret være synlig



Etasjens største soverom ligger mot sør og er hele 14,5 m²



Våningshuset og stabburet



Stabburet er innredet med soveplasser i begge etasjer



Legg merke til det kraftige rundtømmeret, antatt å være fra 1700-tallet



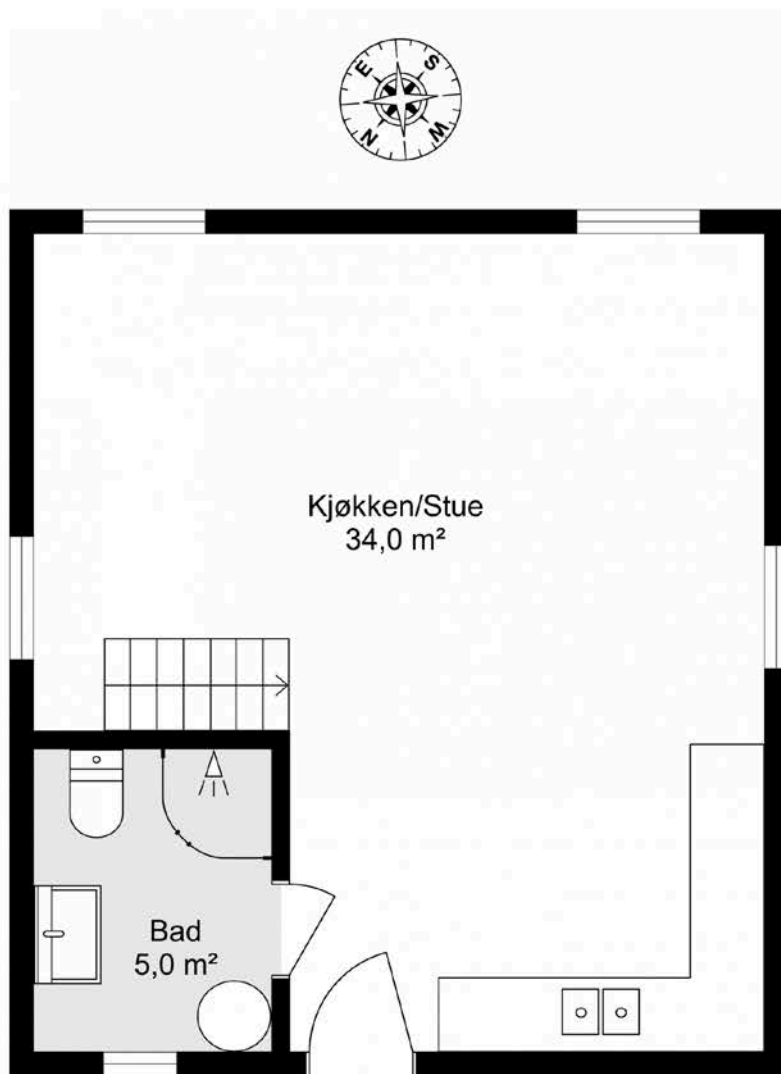
I loftsetasjen er ytterveggene forhøyet med nyere tømmer for å øke takhøyden
Ekte håndverk!





Våningshuset med låven nedenfor

Sætermorkvegen 30A 1. etasje låven



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Kjøkkeninnredning i heltre med benkeplater i eik og integrerte hvitevarer



Låven er innredet som gjestehytte med stue, kjøkken og bad i 1. etasje samt en stor hems innredet som soverom/møterom



Bygningen er oppført i rundtømmer fra ca. 1870 som er grundig rengjort og tettet under oppføring



Gulvet har skiferflis med undervarme

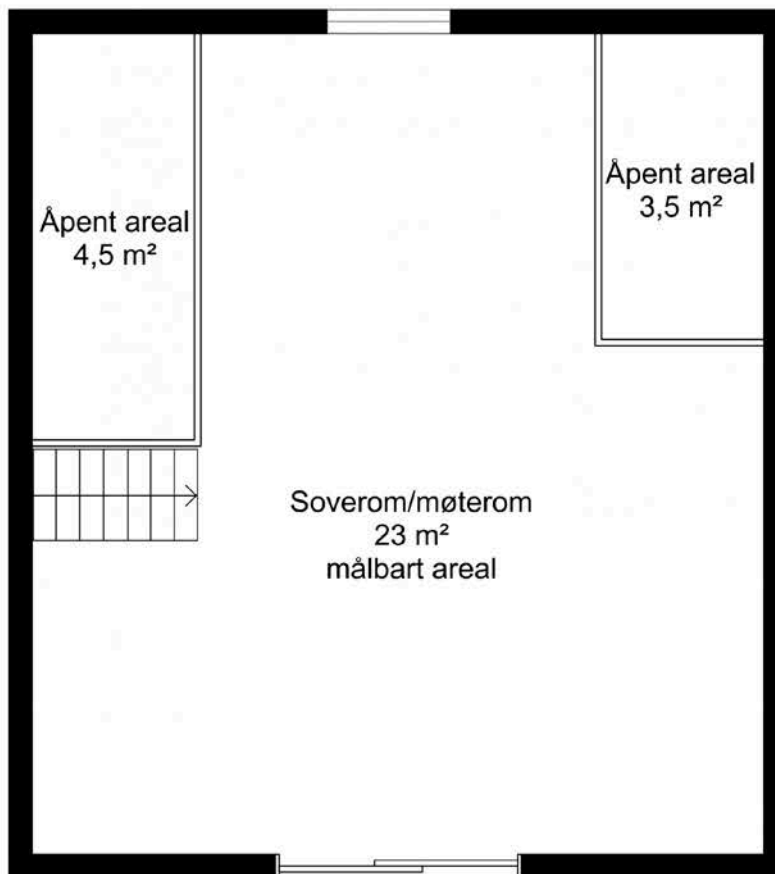
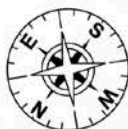


Bad med tømmer, marmorflis og gulvvarme



Baderomsinnredning i heltre (selvsagt)

Sætermorkvegen 30A 2. Etasje låven



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Låvens 2. etasje er innredet som møterom og soverom



Heve-/skyvedør med utgang via låvebrua



Smia og uthuset



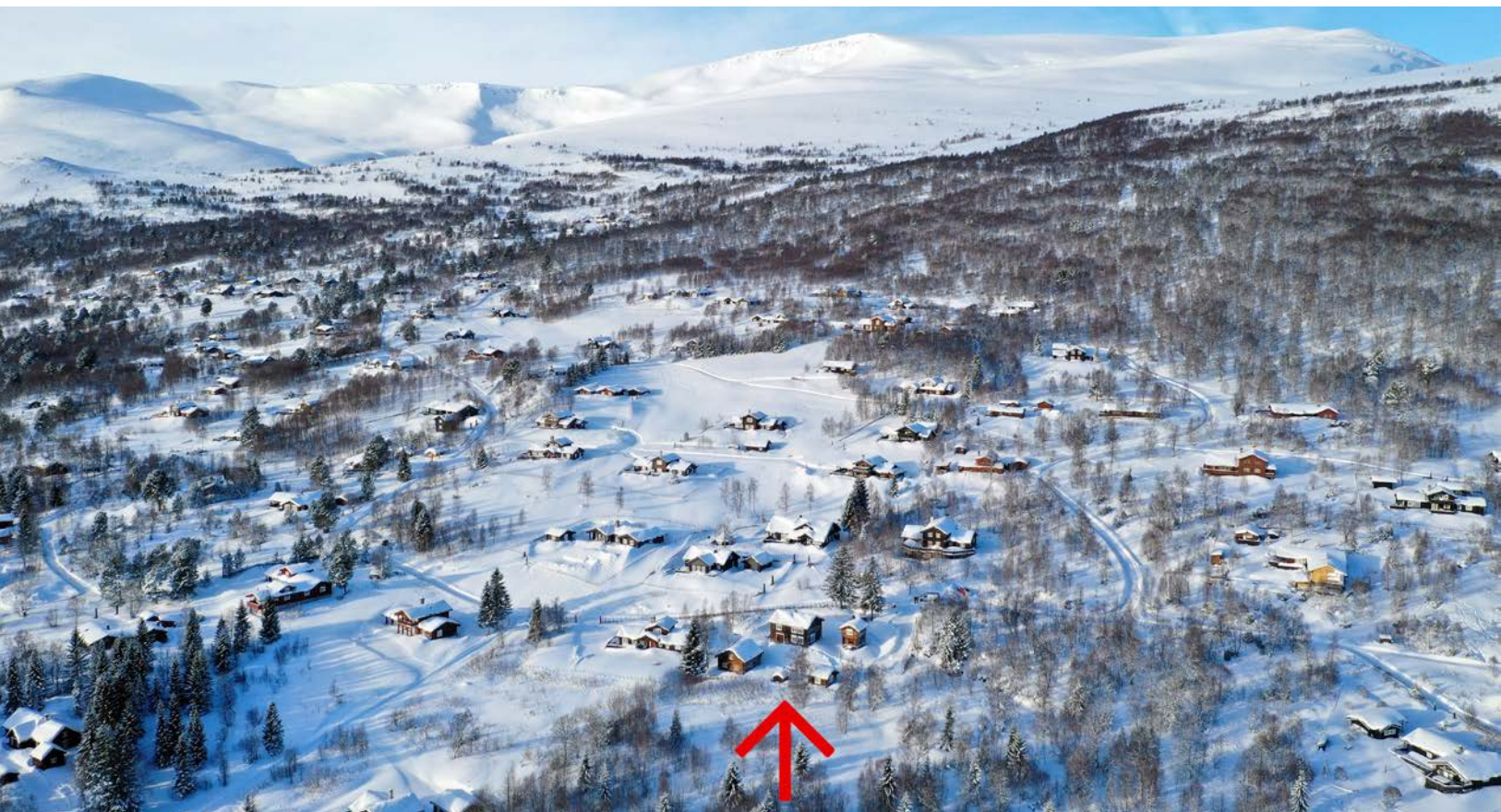
Smia er innredet som oppholdsrom/soverom



Legg merke til de brede gulvbordene



Kvernhuset øverst på tomta, selvsagt oppført over bekken



Velkommen til visning på en helt unik fritidseiendom i Hornlia!

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

Kai Stephansen

Boligen

Sætermorkvegen 30A

7340 Oppdal

5021-186/29/0/0

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



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Eiendommen selges på vegne av ett konkursbo. Bostyrer er ikke kjent med eiendommens tilstand.

Tilstandsrapport

📍 Sætermorkvegen 30 A, 7340 OPPDAL

📖 OPPDAL kommune

gnr. 186, bnr. 29

Areal (BRA): Hovedbygning 110 m², Kvernhus 0 m², Uthus 0 m², Smia 15 m², Stabburet 24 m², Låven 62 m²



Befaringsdato: 26.02.2024

Rapportdato: 05.03.2024

Oppdragsnr.: 11741-1341

Referansenummer: VG1379

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Melhus 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg 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

Eiendommen består av bygninger med vegger i gammelt tømmer hvor bygningene har en tilnærming til gammel stil. I hovedbygningen er benyttet blant annet gammelt tregulv, gammel trapp og gamle innerdører og ytterdør. Enkelte avvik registreres og utvendig kan nevnes slitasje/sprekk og lokal råte i tømmervegger, noe som må sies å være normalt i gamle tømmerkonstruksjoner. Noe vedlikehold må påregnes. Takrenner er slitte på hovedbygningen samt at taknedløp mangler. Det bemerkes også manglende takstige på hovedbygget. Det er ikke etablert takrenner på låven, noe som anbefales. Det registreres lavt rekkverk på låvebru samt råte i 2 gulvplanker. Plankene med råte vil bli skiftet før salg. Det mangler pipetopp på hovedbygningen. Innvendig i hovedbygningen er det avvik i fallforhold mot sluk på badet samt at avtrekksvifte ikke fungerte på befaringsdagen. Tetteslikt har passert over halvparten av forventet brukstid. I forbindelse med pipe kan nevnes kort avstand fra sotluke og frem til kjøkkenskap samt manglende plate på gulv under sotluke.

Innvendig i låven bemerkes at tettesjikt på bad har passert over halvparten av forventet brukstid samt at silikonfuge i overgangen gulv/vegg på bad stedvis har mistet vedheft. Avtrekksvifte fungerte ikke på befaringsdagen (feil med bryter) Det ble registrert stedvis bom i gulvflis på stue kjøkken samt manglende rekkverk ved trapp. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Hovedbygning - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt besiktiget. TG 1 er satt med grunnlag i alder. Det er takrenner i tre, uten taknedløp/kjetting. Veggene er oppført i laftet tømmer (gammeltømmer) Veggene opplyses å være innvendig vindtettet, utlektet og isolert i snitt med 70 mm isolasjon.

Takkonstruksjonen er en sperre/takåskonstruksjon med originale takåser, sperrekonstruksjon fra 2008. Det er lufting inn til blindloft ved åpning i gavlvegg samt via naturlige åpninger. Kontrollen er foretatt som en visuell kontroll fra bakkenivå samt en kontroll av innvendige skråhimlinger. Det registreres ingen spesielle avvik i forbindelse med takkonstruksjon. Blindloft mellom innvendig himling og yttertak er ikke kontrollert. Det anbefales en visuell kontroll av blindloftet via lufting i gavler. Eier opplyser at det ikke er noen råte i takåser innvendig på blindloft. Overflatebehandling av vindskibord anbefales.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene fremstår i god stand.

Overflatebehandling av vannbord anbefales.

Bygningen har ytterdør i tre av eldre dato.

Det er etablert en steintrapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det malte tregulv av eldre dato samt flisgulv i gang i 1. etasje. Veggene har malt trepanel og tømmer. Innvendige tak har malt trepanel. Det registreres stedvis slitasje og glipper i tregulv men ingen skader ut over det normale. Etasjeskiller er i tre med synlige bjelker i tak i 1. etasje. Det opplyses at etasjeskillet er isolert og gipset med tanke på lyd/trinnlyd.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn og sotluke i stue/kjøkken.

Bygningen har malt tretrapp av eldre dato.

Innvendig har bygningen malte fyllingsdører i tre av eldre dato. Dørene er gjenbrukt for å ivareta den gamle stilen i bygningen. Det bemerkes at dør mellom gang og stue i 1. etasje subber i terskel og bør justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk i dusjsone og under servantskap, og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendige vegger er i tømmer. Det er også kjøkkeninnredning ved ene vegg. Ved overflatesøk i dusjsone ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har malt tregulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc og servant. Rommet er ikke ventilert. Det opplyses at drenering fra innebygget sisterner går til rørskap på bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er etablert på bad.

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at lufting av kloakk er ivarettatt ved durgventil. Ventilen ble ikke påvist på befaringsdagen. Anlegget fremstår med normal funksjon.

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det bemerkes at front i bunn av skap hvor bereder er etablert, er så nærme lokk foran trykkventil at dette ikke lar seg demontere. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken. Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i bygningen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen.

Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det opplyses at det er lagt tilfarergulv med 150mm isolasjon over betongplaten som underlag for tregulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av grunnmuren var snødekt og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m³ med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfilteringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m³, og er felles for hovedbygningen og låven.

Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfilteringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

Låven - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Taktekkingen er av torv. Taktekkingen er ikke visuelt kontrollert på grunn av snø. TG 1 settes med grunnlag i alder.

Det er ikke etablert takrenner. Øvrig beslag er ikke kontrollert på grunn av snø.

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen har synlige rundåser med taktro og overliggende sperrer. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes at dimensjonen på takåsene er liten i forhold til lengden, men møneås er understøttet og overliggende sperrer vil ta opp mye av taktyngden. Det er tegn til nedbøy i åser, noe som kan ha oppstått før bygningen ble gjennopsatt og sperrer ble montert. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik konstruksjonen fremstår på befaringsdagen. Observasjoner av forholdet anbefales.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har isolert ytterdør som er utvendig kledd med eldet panel. Heve/skyvedør i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Det bemerkes en overflateskade innvendig på midtstolpe på heve/skyvedøren. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert «kjørebro» for utvendig tilkomst til 2. etasje. Kjørebrototen er i murt skifer og resten av konstruksjonen er i uimpregnet tre.

INNENDIG

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malt trepanel og synlige tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er med runde åser og enkelt tegulv. Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

Bygningen har malt tretrapp.

Innvendig har bygningen malt fyllingsdør.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasje. Hvitevarer er ikke vurdert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er i rørskap. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det er avløpsrør av plast. Ukjent lufting av kloakk. Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer/dører.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er etablert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på bad.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i bygningen.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen. Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det er etablert påstøp med varmekabler i innvendige gulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område. Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m³ med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfilteringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør. Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m³, og er felles for hovedbygningen og låven. Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfilteringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Hovedbygning

Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong
-----------------------	------------------------	-----------------------

Beskrivelse av eiendommen

ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	55	0	0	55
2.Etasje	55	0	0	55
Sum	110	0	0	
Sum BRA	110			

Kvernhus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sum	0	0	0	
Sum BRA	0			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sum	0	0	0	
Sum BRA	0			

Smia

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	0	15	0	15
Sum	0	15	0	
Sum BRA	15			

Stabburet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	0	11	0	11
2.Etasje	0	13	0	13
Sum	0	24	0	
Sum BRA	24			

Låven

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM

1.Etasje	39	0	0	39
2.Etasje	23	0	0	23
Sum	62	0	0	
Sum BRA	62			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hovedbygning

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

Det ene soverommet i 2. etasje er krympet i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er det etablert et toalettrom i 2. etasje. Endringen er ikke søknadspliktige.

Kvernhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger av bygningen.

Smia

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

Stabburet

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

Det foreligger godkjente byggetegninger men ikke plantegninger som viser godkjent bruk. Bygningen er i dag benyttet som anneks. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

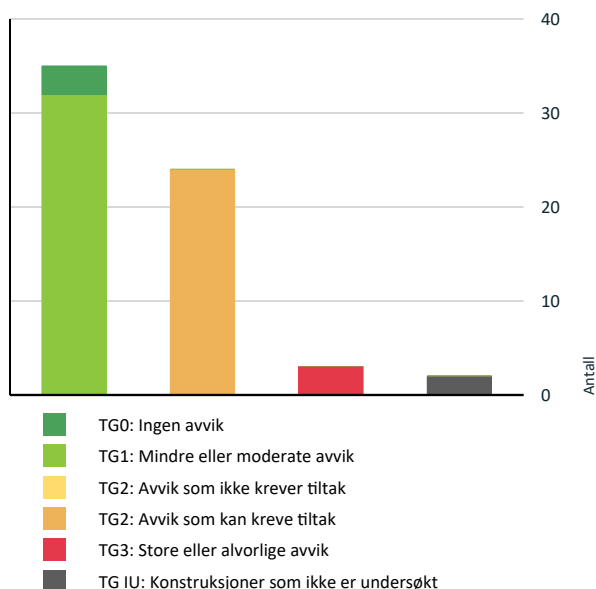
Låven

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

Låven er mindre enn på byggemeldte tegninger. Det er ikke inntegnet rom på byggemeldte tegninger. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

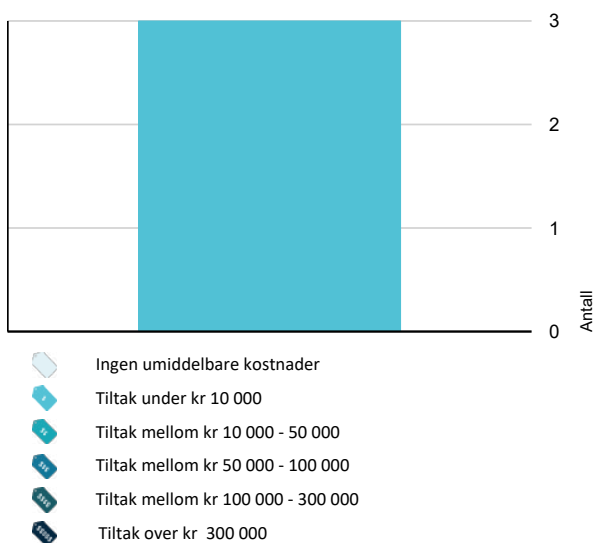
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Grunnet snø på terreng og takteking ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Blindloft i hovedbygningen har ikke tilkomst og er ikke kontrollert. Det er kun hovedbygningen og låven som er tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Hovedbygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Låven

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

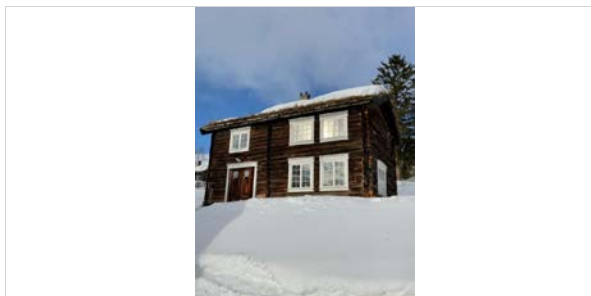
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

HOVEDBYGNING



Byggeår
2008

Kommentar
Oppsatt der det står i dag i 2008.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Noe vedlikeholdsbehov

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av torv. Taket var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke visuelt besiktiget. TG 1 er satt med grunnlag i alder.



Nedløp og beslag

Det er takrenner i tre, uten taknedløp/kjetting.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres at takrennene er slitte. Erfaringsmessig har tretakrenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette. Det er ikke etablert nedløp fra takrenner. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres stifgetrinn for feier. Vedlikehold av trerenner og etablering av taknedløp/kjetting.



Veggkonstruksjon

Veggene er oppført i laftet tømmer (gammeltømmer) Veggene opplyses å være innvendig vindtettet, utlektet og isolert i snitt med 70 mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tømmerkassen er gammel og sprekkdannelser/slitasje registreres. Det registreres også noe råte og da i hovedsak på gavlvegg mot vest. Det anbefales jevnlig vedlikehold av sprekkdannelser som heller nedover og inn i vegg, slik at regn/fukt ikke fører til råteskader på disse punktene. Det ble foretatt utskifting av råteskadet tømmer ved oppføring av hytta i 2008, og tømmerkassen fremstår i generelt god stand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold/tetting av innoverhellende sprekkdannelser ved behov samt lokal utbedring av råteskadet treverk.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er en sperre/takåskonstruksjon med originale takåser, sperrekonstruksjon fra 2008. Det er lufting inn til blindloft ved åpning i gavlvegg samt via naturlige åpninger. Kontrollen er foretatt som en visuell kontroll fra bakkenivå samt en kontroll av innvendige skråhimlinger. Det registreres ingen spesielle avvik i forbindelse med takkonstruksjon. Blindloft mellom innvendig himling og yttertak er ikke kontrollert. Det anbefales en visuell kontroll av blindloftet via lufting i gavler. Eier opplyser at det ikke er noen råte i takåser innvendig på blindloft. Overflatebehandling av vindskebord anbefales.



TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene fremstår i god stand. Overflatebehandling av vannbord anbefales.



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdør i tre av eldre dato.

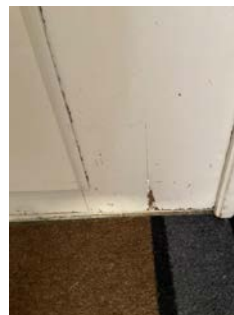
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdøren er av eldre dato og har følgelig slitasjer og noen utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere tetningslister i ytterdør hvor behov. Tette sprekk i nedre kant av dørblad og foreta utvendig overflatebehandling av omramming.



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en steintrapp i forbindelse med hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Innvendig er det malte tregulv av eldre dato samt flisgulv i gang i 1. etasje. Veggene har malt trepanel og tømmer. Innvendige tak har malt trepanel. Det registreres stedvis slitasje og glipper i tregulv men ingen skader ut over det normale.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i tre med synlige bjelker i tak i 1. etasje. Det opplyses at etasjeskillet er isolert og gipset med tanke på lyd/trinnlyd.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen skjevheter/ujevnheter på opp mot 20mm gjennom rommet i gulv i 2. etasje. Vurderes å ikke ha noen praktisk eller konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

TO 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

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:

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Det er ikke krav til radonmåling i egen hytte/bolig.

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

TO 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn og sotluke i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kjøkkeninnredning er nærmere sotluke enn 300mm. Det mangler plate i ildfast materiale på gulv under sotluke. Det bemerkes tegn til avrenning under sotluke, noe som kan skyldes manglende pipetopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere ildfaststein i sotluke samt ildfast plate på gulv under sotluke. Etablere pipetopp på skorstein.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TO 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Bygningen har malt tretrapp av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk er lavere enn 90 cm samt har åpninger over 10cm. Det bemerkes også manglende håndløper i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av håndløper i trappeløp samt heve rekkverk. Trappen fremstår i god stand.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har bygningen malte fyllingsdører i tre av eldre dato. Dørene er gjenbrukt for å ivareta den gamle stilen i bygningen. Det bemerkes at dør mellom gang og stue i 1. etasje subber i terskel og bør justeres.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Fall mot sluk under servantskap fra gulv ved dørterskel er målt til 8mm. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Det bemerkes noe ujevne fallforhold på gulv og stedvis svakt motfall til sluk under servantskap. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avtrenne tilstøtende gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses god tetting ved dørterskel.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsone og under servantskap, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon og slitasje. TG 2 settes på grunn av manglende lekkasjespalte fra innebygget toalettsistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Avtrekksviften fungerte ikke på befaringsdagen. Det bemerkes også manglende tilluftspalte ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med manglende funksjon på avtrekksvifte samt etablere tilluftspalte ved dørterskel.

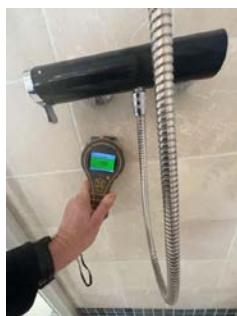
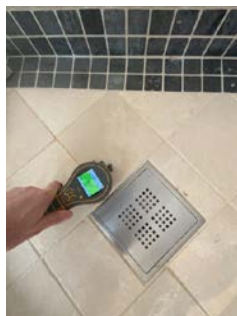
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Innvendige vegger er i tømmer. Det er også kjøkkeninnredning ved ene vegg. Ved overflatesøk i dusjsone ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har malt tregulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det vegghengt wc og servant. Rommet er ikke ventilert. Det opplyses at drenering fra innebygget sistene går til rørskap på bad.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet har ingen ventilering ut over åpning av dør. Det mangler tilluftspalte ved dør. Kostnadsestimatet gjelder etablering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel. TG 3 settes på grunn av manglende ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte samt tilluftspalte ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

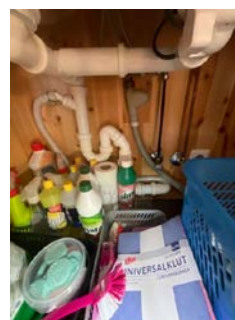
TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er etablert på bad. Det ble registrert vann i bunn av rørskap på befaringsdagen. Eier opplyser at dette skyldes vann fra innebygget sistene for wc i 2. etasje og at årsaken til avviket er utbedret. Vannledninger med tilkoblet utstyr fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det opplyses at lufting av kloakk er ivarettatt ved durguventil. Ventilen ble ikke påvist på befaringsdagen. Anlegget fremstår med normal funksjon.



TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen spesiell ventillering i bygningen ut over åpning av dører/vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av ventiler i yttervegg ved behov.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det bemerkes at front i bunn av skap hvor bereder er etablert, er så nærme lokk foran trykkventil at dette ikke lar seg demontere. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang 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.
2008 Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektro 1 AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp 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? Sjek 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?
Nei



! 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Detb er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i bygningen.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det opplyses at det er lagt tilfarergulv med 150mm isolasjon over betongplaten som underlag for tregulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren. Det bemerkes at deler av grunnmuren var snødekt og derfor ikke forsvarlig kontrollert.



TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

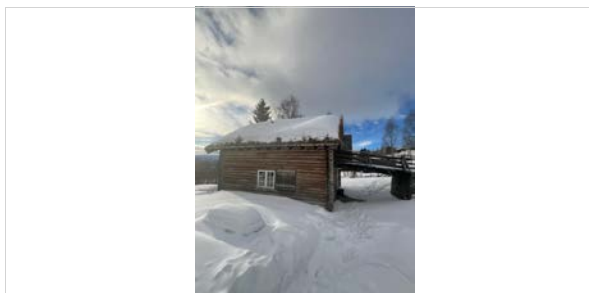
Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m³ med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfilteringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m³, og er felles for hovedbygningen og låven. Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfilteringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

Tilstandsrapport

LÅVEN



Byggeår

2008

Kommentar

Oppsatt der det står i dag i 2008.

Anvendelse

Gjestehus

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Det opplyses at låven ble innredet i 2010.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Taktekingen er av torv. Taktekingen er ikke visuelt kontrollert på grunn av snø. TG 1 settes med grunnlag i alder.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er ikke etablert takrenner. Øvrig beslag er ikke kontrollert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepener.

Veggkonstruksjonen er i gammelt tømmer og det registreres slitasje/sprekk. Det bemerkes også at tettemiddelet mellom stokkene/juten stedvis må dyttes bedre på plass. Det bemerkes utetthet i en nov på bad samt enkelte sprekker som heller nedover/innover.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold/tetting av innoverhellende sprekkdannelser. Tette glippe i nov på bad. Gå over og dytte på plass jute mellom stokkene hvor behov.



Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har synlige rundåser med taktro og overliggende sperrer. Det er etablert luftespalter ved raft. Det bemerkes at dimensjonen på takåsene er liten i forhold til lengden, men møneås er understøttet og overliggende sperrer vil ta opp mye av taktyngden. Det er tegn til nedbøy i åser, noe som kan ha oppstått før bygningen ble gjennomopsatt og sperrer ble montert. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik konstruksjonen fremstår på befaringsdagen. Observasjoner av forholdet anbefales.



TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



TG 1 Dører

Bygningen har isolert ytterdør som er utvendig kledd med eldet panel. Heve/skyvedør i 2. etasje er med 2-lags glass datert 2009. Det bemerkes en overflateskade innvendig på midtstolpe på heve/skyvedøren. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert «kjørebro» for utvendig tilkomst til 2. etasje. Kjørebrofoten er i murt skifer og resten av konstruksjonen er i uimpregneret tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det registreres at rekkverkshøyden på kjørebua er under 90 cm. Det er også råte i 2 av trebordene på kjørebroa. Eier opplyser at disse vil bli skiftet før salg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales heving av rekkverk. Bord med råte vil bli utskiftet av eier før salg.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har malt trepanel og synlige tømmervegger. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes stedvis bom i gulvflis i stue/kjøkken. Ut over dette fremstår innvendige overflater i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er med runde åser og enkelt tegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt en høydeforskjell på ca 17mm ved ytterdør i 2. etasje. Ellers ingen vesentlige skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen.

TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt eller om radonsperre er etablert.

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:

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I egen bolig/hytte er det ikke påkrevd med målinger.

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

TG 3 Innvendige trapper

Bygningen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappen mangler rekkverk og håndløper på vegg. Det bemerkes også at åpninger mellom trinn er over 100mm. TG 3 er satt på grunn av manglende rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk samt redusere åpninger mellom trinn. På grunn av at trappen er forholdsvis smal er det usikkert om håndløper kan monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innendig har bygningen malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Døren inn til bad tar i terskel og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av dør.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malt panel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Fall mot sluk er målt til 10 mm fra gulv ved dør, ellers svakt fall mot sluk/flatt gulv. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Eier opplyser at det er etablert membran opp ved vegger og ved dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivarettatt. Det bemerkes at silikonfuge i overgangen gulv/vegg stedvis har mistet vedheft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales fornying av silikonfuger i overgnagen gulv/vegg hvor behov.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres lyd i bryteren ved dør. (elektrisk) Viften stopper etter kort stund.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal slitasje. Hvitevarer er ikke vurdert.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på bad. Stoppekran er i rørskap. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ukjent lufting av kloakk.

Vurdering av avvik:

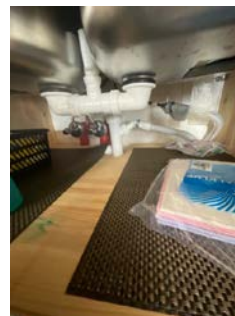
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det ble ikke påvist lufting av kloakken. Mulig det kan finnes en durgoventil i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser vedrørende lufting av kloakk.



TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpning av vinduer/dører.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering ut over åpning av vinduer/dører. Det bemerkes at det vil være en viss luftgjennomstrømning via tømmervegger.

Det bør etableres ventiler i yttervegger dersom det skulle vise seg å være behov.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er etablert på bad.

Tilstandsrapport



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 bygningsakkyndig 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 på bad.

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.
2010 Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger etter innredning av låven.
3. Er alle elektriske arbeidere/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektro 1
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør 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 Det registreres en ulyd i bryter for avtrekksvifte på bad og nærmere undersøkelser må påregnes.

Generell kommentar

Det må foretas nærmere undersøkelser vedrørende ulyd i bryter for avtrekksvifte på bad. Ut over dette ble det ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med det elektriske anlegget.



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 bygningsakkyndig 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 brannslukningsapparat og røykvarsler i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

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

Nei

3. Er det skader på røykvarslere?

Nei

4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Det er ikke etablert spesiell drenering. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med drenering/overflatevann på eiendommen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark og med ringmur i Leca. Det er etablert påstøp med varmekabler i innvendige gulv. Det ble ikke registrert synlige sprekker i kontrollerbare deler av grunnmuren.



TG 1U Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Eiendommen ligger ikke innenfor ras eller flomutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2008. Det er tett svartvannstank på 5m³ med overløp til grøft og gråvannstank med overløp til sandfiltreringsgrøft. Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og opplyses å være fra 2008. Det opplyses at det er en tett tank på 5m³, og er felles for hovedbygningen og låven. Det er også felles gråvannstank med utløp til sandfiltreringsgrøft. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktanken eller gråvannstanken.

Bygninger på eiendommen

Kvernhus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2008

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Oppsatt der det står i dag i 2008.

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2008

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Oppsatt der det står i dag i 2008.

Smia

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

2008

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Oppsatt der det står i dag i 2008.

Stabburet



Anvendelse

Anneks

Byggeår

2008

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Oppsatt der det står i dag i 2008.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Hovedbygning

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	55			55		
2.Etasje	55			55		
SUM	110					
SUM BRA	110					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Gang , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ene soverommet i 2. etasje er krympet i forhold til byggemeldte tegninger. I tillegg er det etablert et toalettrom i 2. etasje. Endringen er ikke søknadspliktige.

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:

Kvernhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje						3
SUM						3
SUM BRA						

Romfordeling

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

Kommentar

Kvernhuset har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger av bygningen.

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje						3
SUM						3
SUM BRA						

Romfordeling

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

Kommentar

Uthuset har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Smia

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		15		15		
SUM		15				
SUM BRA	15					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom/stue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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:

Stabburet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		11		11		
2.Etasje		13		13		
SUM		24				
SUM BRA	24					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom , Soverom	
2.Etasje		Soverom , Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger men ikke plantegninger som viser godkjent bruk. Bygningen er i dag benyttet som anneks. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til 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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Låven

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	39			39		
2.Etasje	23			23		9
SUM	62					9
SUM BRA	62					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Soverom/møterom/spiserom		

Kommentar

Deler av 2. etasje har ikke målbart areal grunnet lav tak høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Låven er mindre enn på byggemeldte tegninger. Det er ikke inntegnet rom på byggemeldte tegninger. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til 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 tak høyde?

☐ 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)
Hovedbygning	110	0
Kvernhus	0	0
Uthus	0	0
Smia	15	0
Stabburet	24	0
Låven	62	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	186	29		0	1124.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sætermorkvegen 30 A

Hjemmelshaver

Oppdalslaft AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	15.02.2024		Gjennomgått	4	Nei
Kommunal informasjon	23.02.2024		Gjennomgått	16	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 funksjonssprøving 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.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VG1379>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

8

7

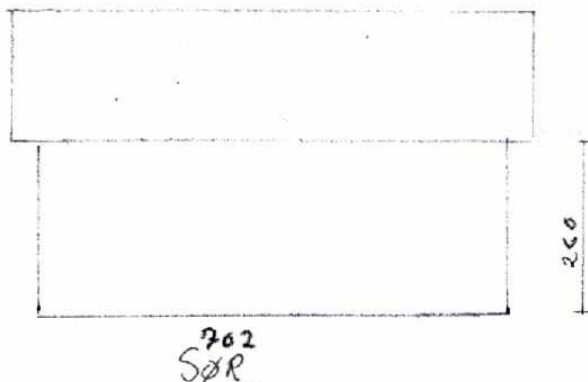
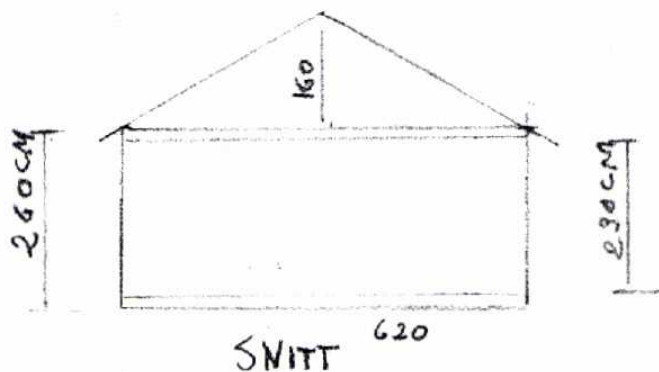
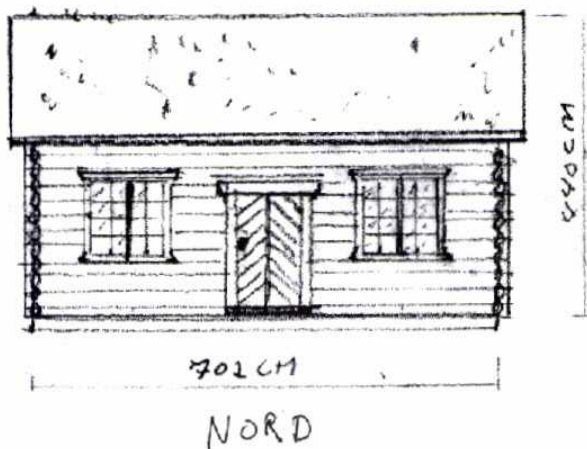
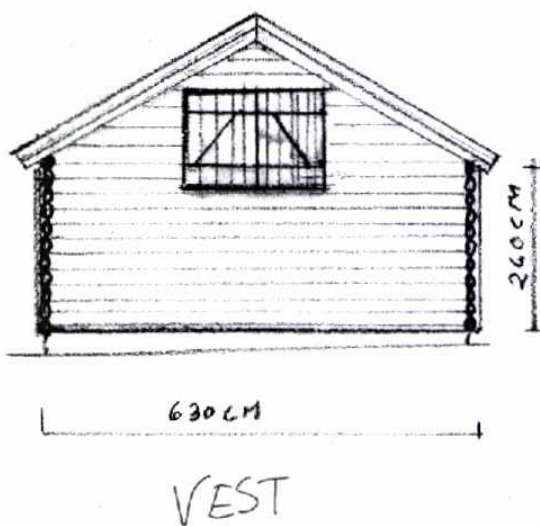
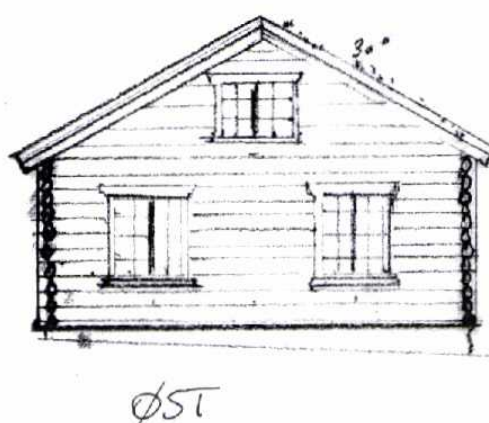
6

5

762

GULV
PLAN

Korrigert tegning 2,4,08
Mål 1:100

762
SØR762 CM
NORD630 CM
VEST

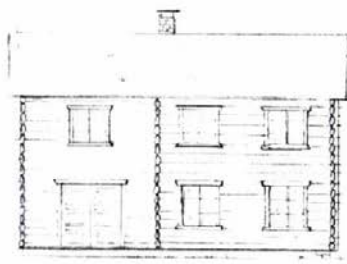
ØST

Gildehall / smukke

Oppdalslapp V. Anders Hoel

R. A. 111 1447 MS 1452 MS 1453 MS 1457

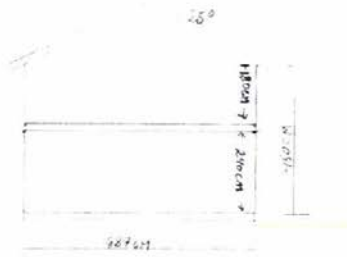
F
E
D
C
B
A



Fasade ØST



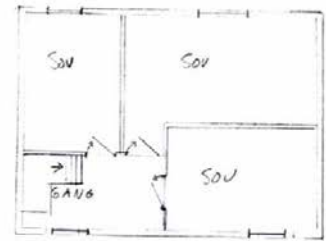
Fasade ØST 80



SNITT



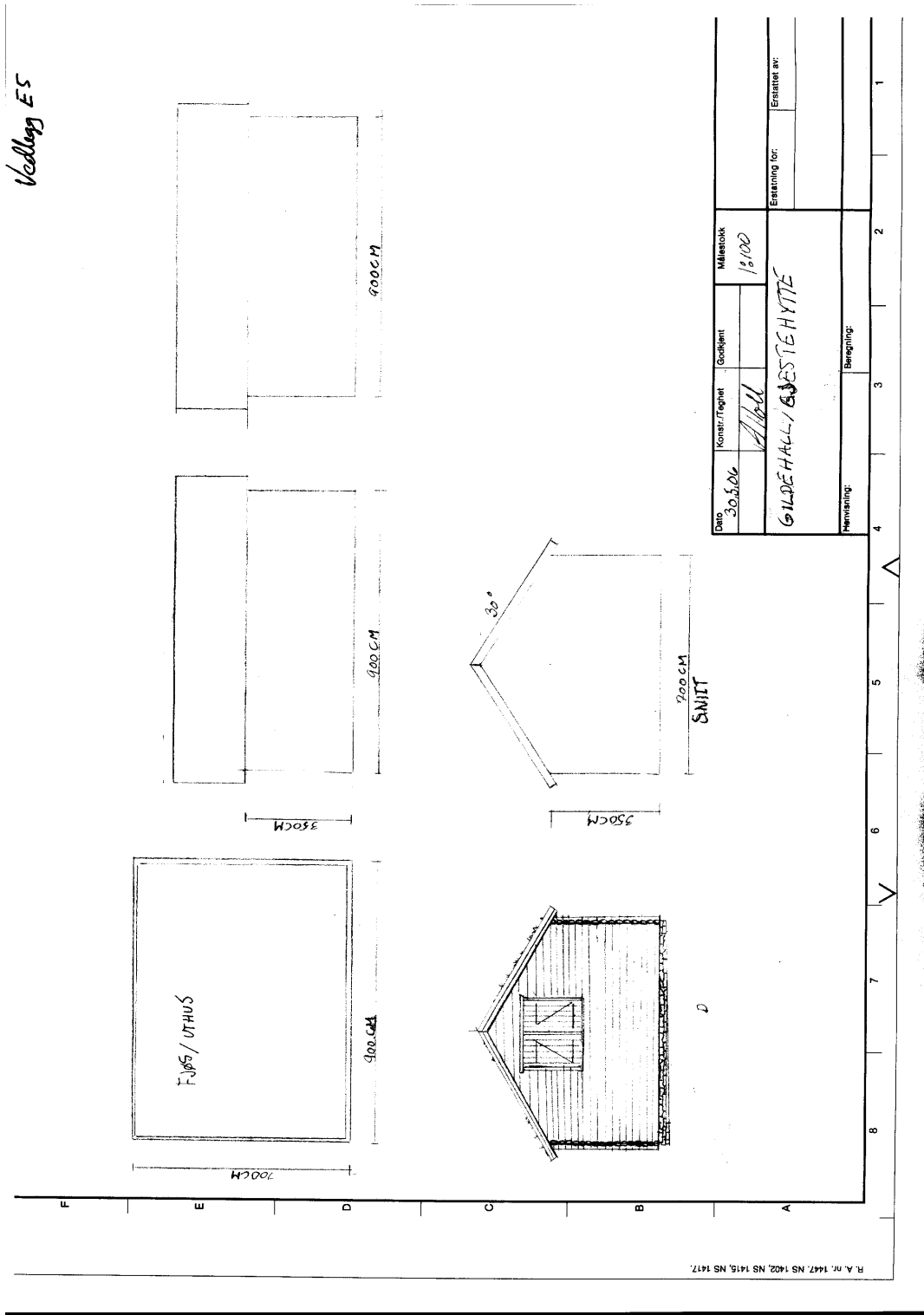
Fasade NORD



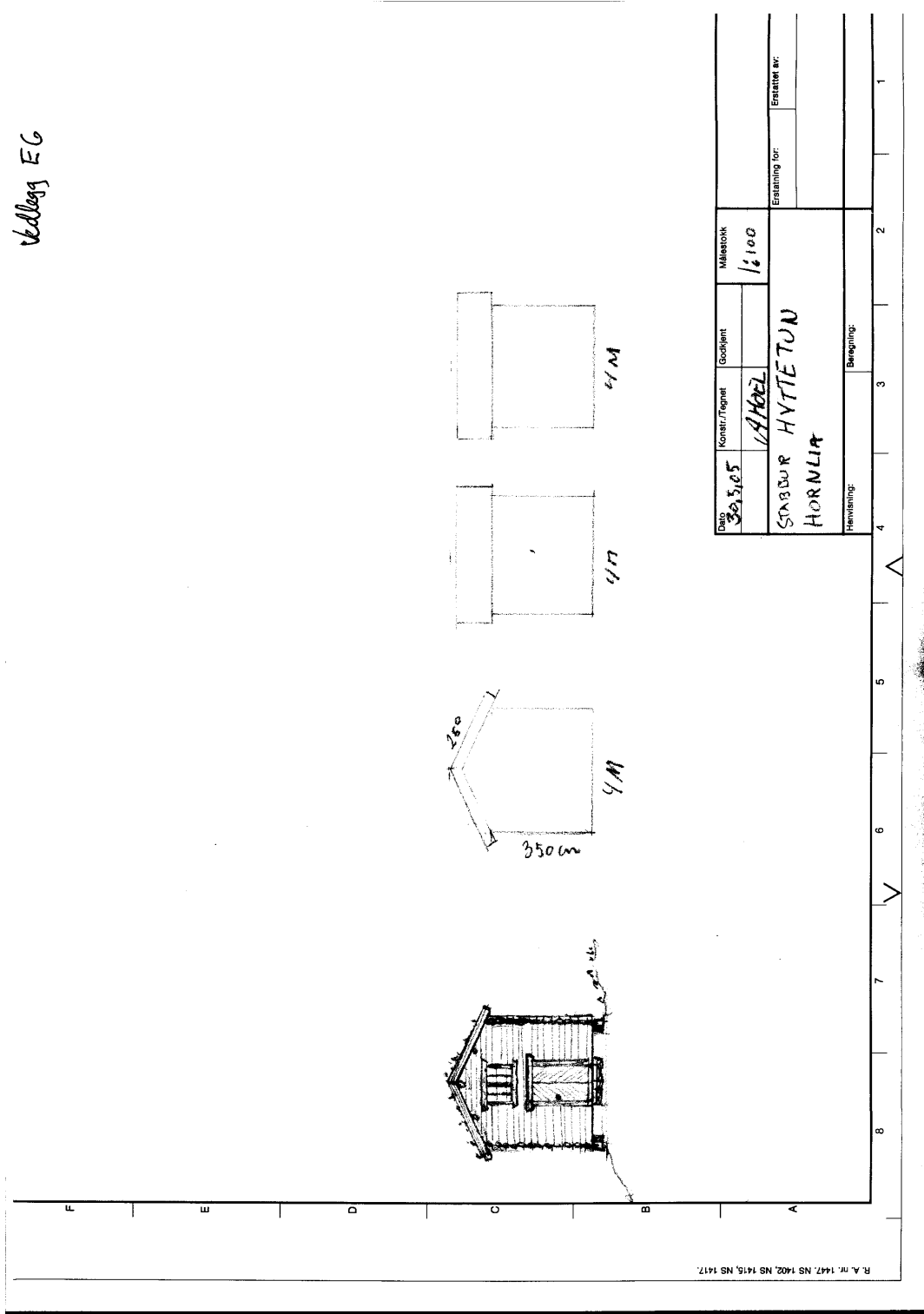
PLAN 2. ETAGE

Part	Konst./Tegnet	Udbydere	Målestok	Eftersyn for:	
303.06	ABIL		1:500		
HITZUN / HORNLI					
Hensikts		Beregning			

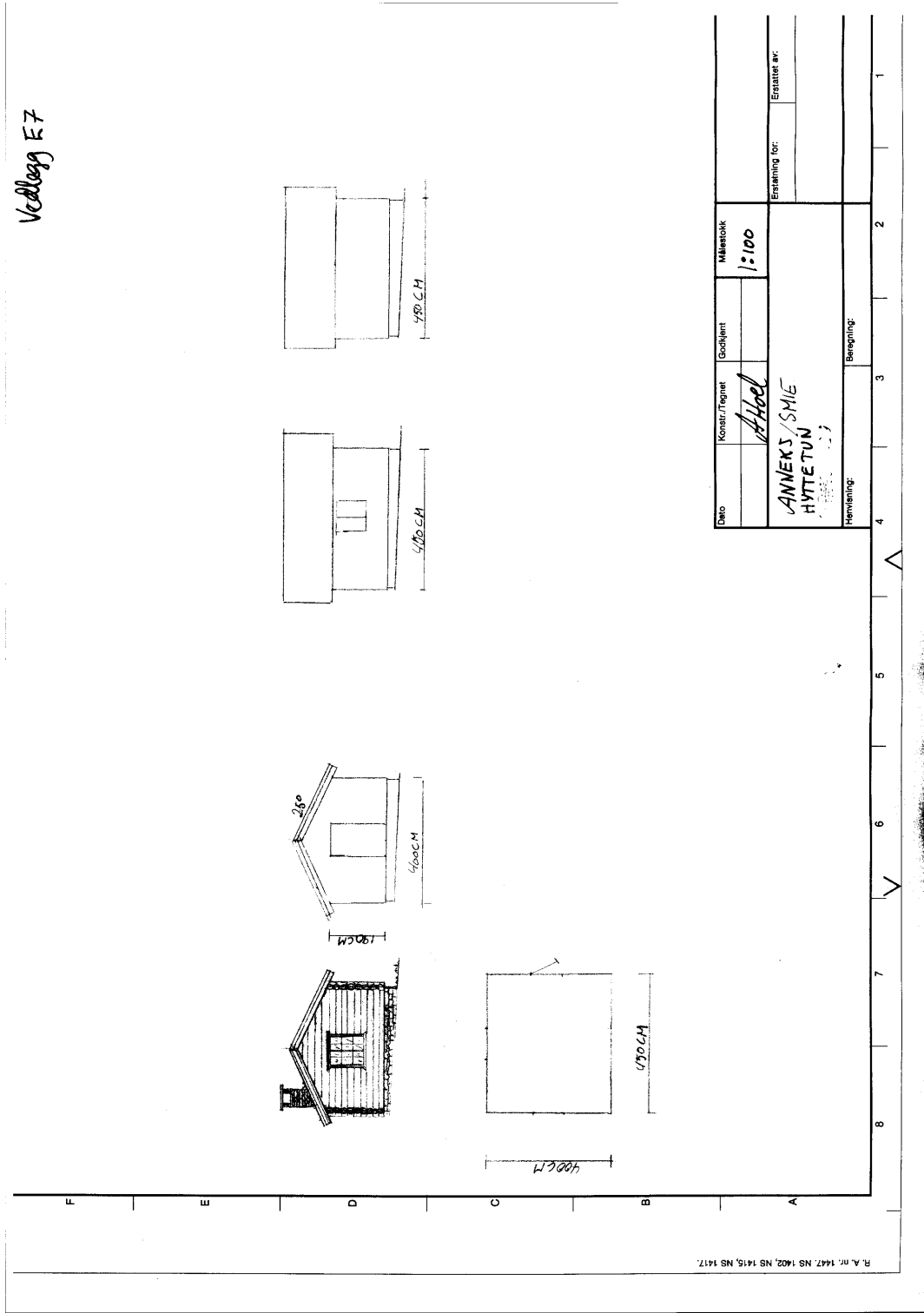
8 7 6 5 4 3 2 1



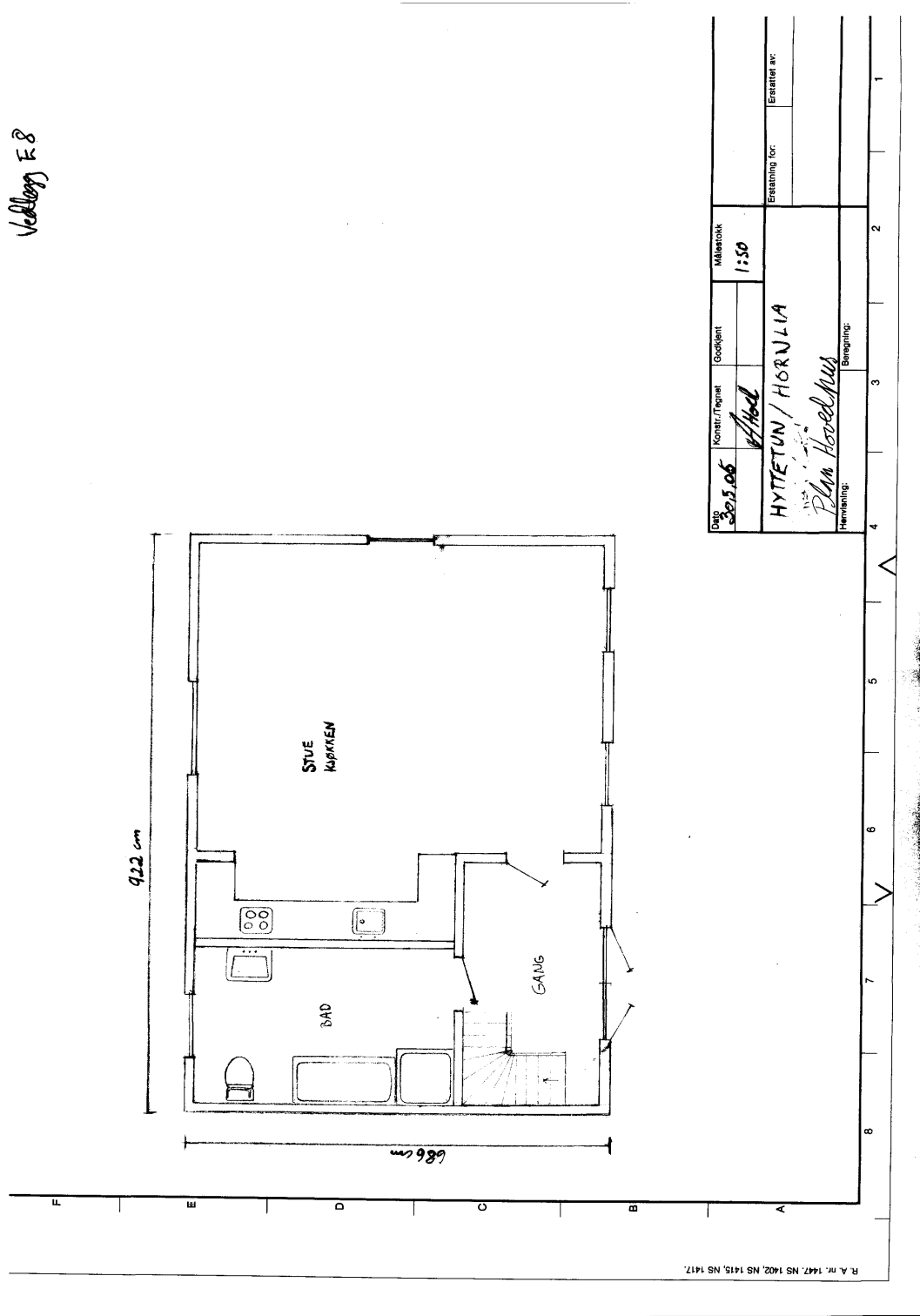
Vedlegg EG



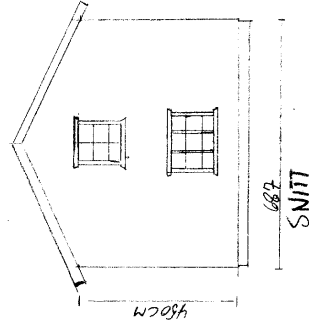
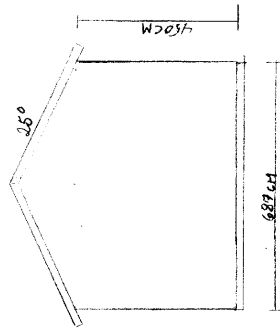
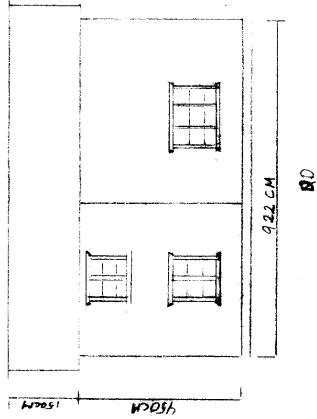
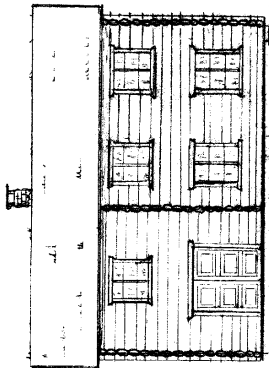
Vedlegg E7



Vedlegg E 8



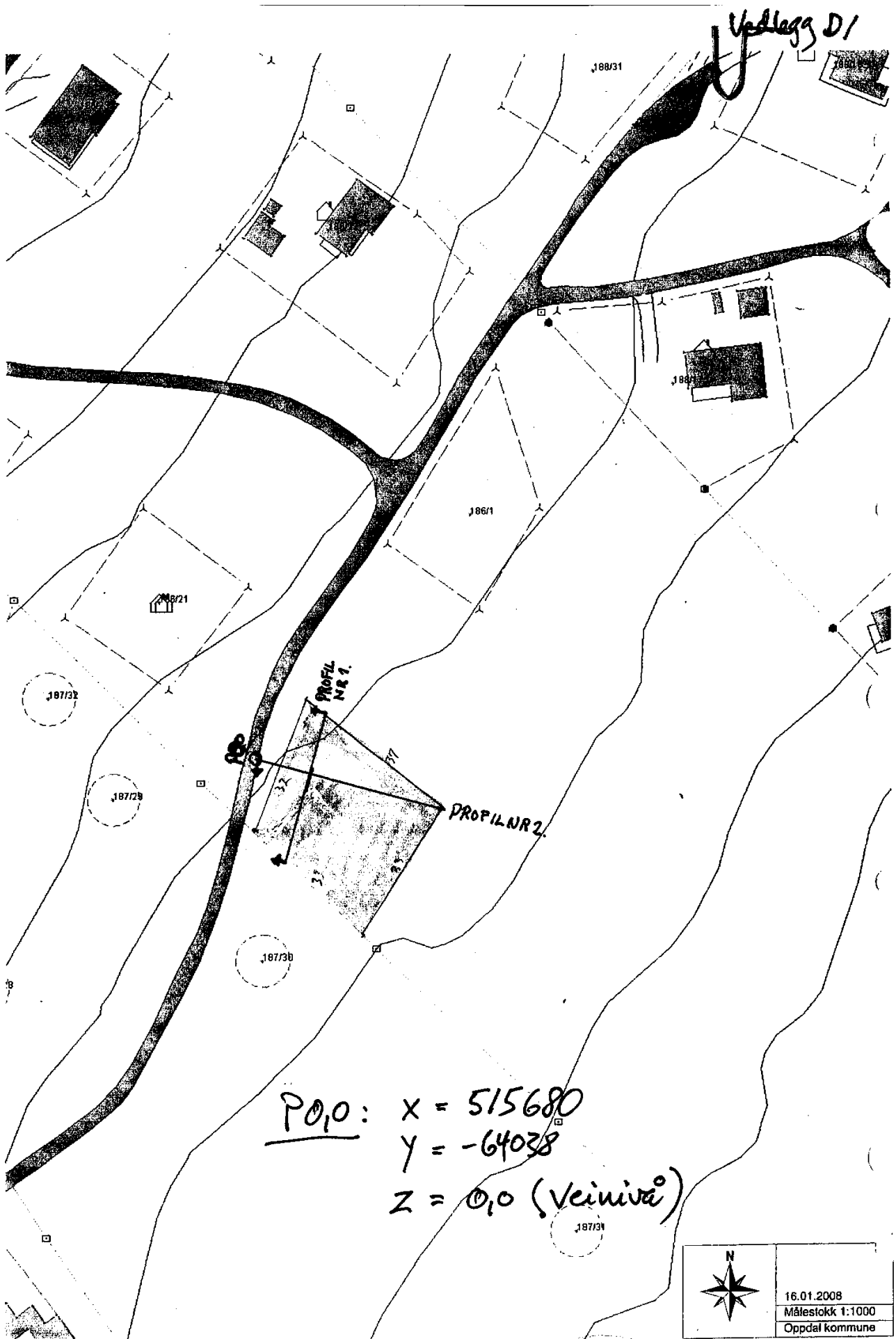
Vedlegg E9

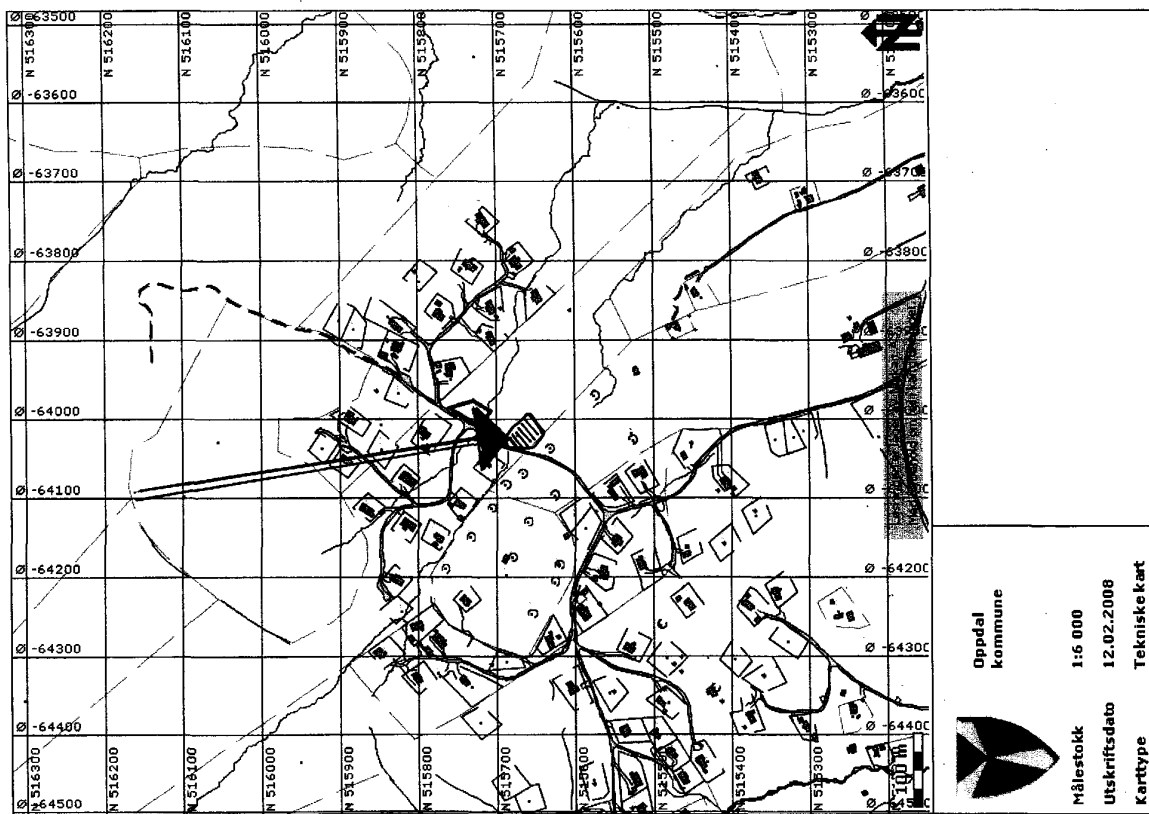


SNITT

R. A. nr. 1447, NS 1402, NS 1415, NS 1417.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Erstatning for:	Erstatning av:
30.5.06	Abel		1:500		
HYTTEUN/ HORNLIA					
Hordhus					
Hensikten:	Beregning:				
	4	3	2	1	





Utdeling D3



	16.01.2008
	Målestokk 1:1000
	Oppdal kommune

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) OPPDALSLAFT AS v/Anders Hoel Stølen 7340 OPPDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) OPPDALSLAFT AS v/Anders Hoel Stølen 7340 OPPDAL
--	---

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2020/1639		Dok.nr 3	
	Eiendom/byggested Sætermorkvegen 30A, 7340 OPPDAL			
	Gnr 186	Bnr 29	Festenr	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Ett-trinns søknad	04.03.2008

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Fritidsbygg (bygningsnr. 25350588), Uthus (bygningsnr. 25350596), Uthus (bygningsnr. 25350618), Uthus (bygningsnr. 25350626)		
Vedtak fattet av		Vedtak dato
Plan, byggesak og oppmåling (igangsettingstillatelse)		05.05.2008
		Vedtaksnr
		08/66
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
28.10.2020	Oppdalslaft AS	
Vedtaksnr. 20/644		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1		
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Oppdal, 10.11.2020
Andreas Rise
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.



Adresse

Sætermorkvegen 30A, 7340 OPPDAL

Dato for energimerking

27.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276013

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

25350588

Gårdsnummer

186

Bruksnummer

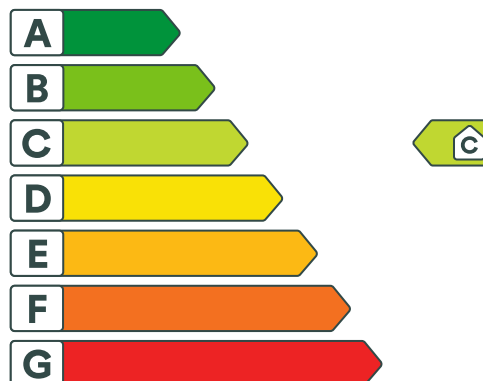
29

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2008

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet bruksareal

110,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

203,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år

23 513 kWh



Sætermorkvegen 30A, 7340 OPPDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Sætermorkvegen 30A, 7340 OPPDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og døblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Eiendomskart for eiendom 5021 - 186/29//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⋈ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 124,40 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6943744,31	Øst	524128,24
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6943739,72	524107,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,70			
2	6943741,11	524107,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,43			
3	6943770,01	524114,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	29,77			
4	6943746,78	524149	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,20			
5	6943718,83	524131,27	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,10			
6	6943718,6	524131,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,27			

Kommune	Oppdal
	7340 Oppdal

MÅLEBREV	☒ uten grensejustering ☐ med grensejustering
J.nr.	3/08
Målebrev nr.	134/08
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	03.03.2008 nr.180559

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	186	29	
	Bruksnavn/adresse Hyttetomt nr.10		
Areal	1124.2 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.05.2008		
Rekvirent	Stein Roar Nyvold	Gnr.	Bnr.
		186	1
Bestyrer	Odd Kristoffer Tjemsland		
Forretning	Kartforretning over eiendommen gnr.186 bnr.29		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	19.09.2008	 Guri Conradi	 Halvor Rolvsjord

GAB

Registreringsstempel
MATRIKKELFØRT
Dato: 8.10.2008 H2
OPPDAL KOMMUNE

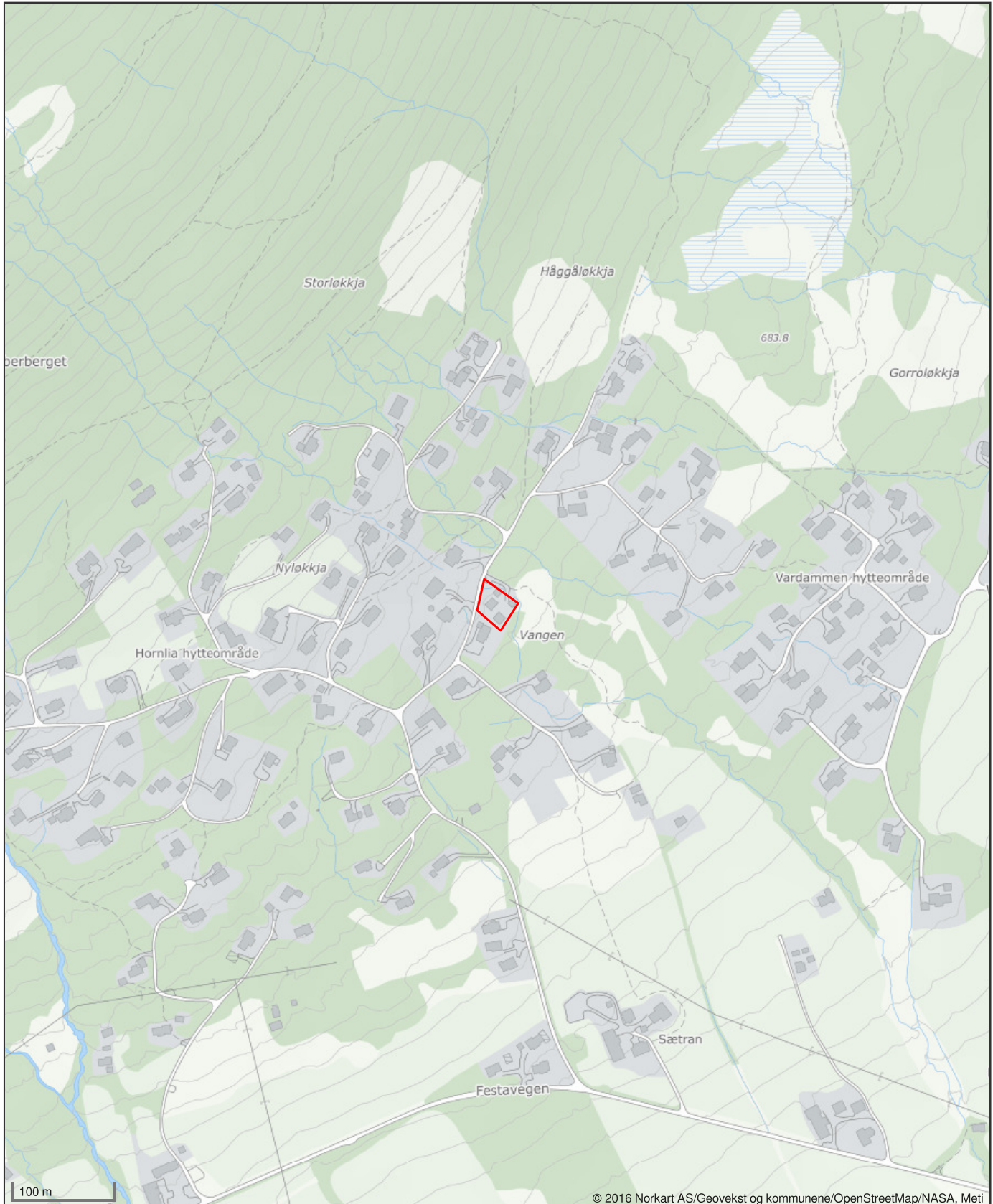
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

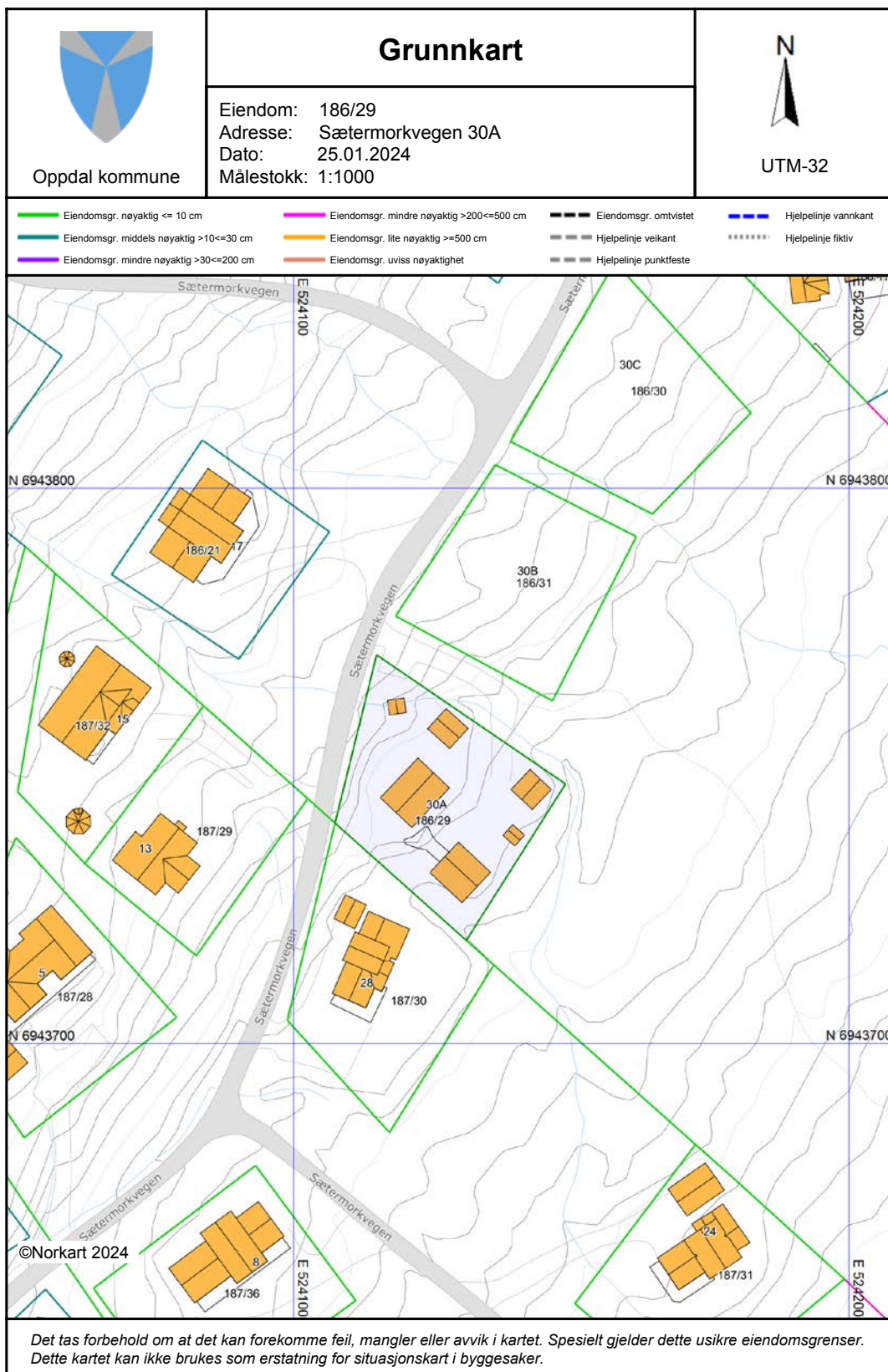
Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

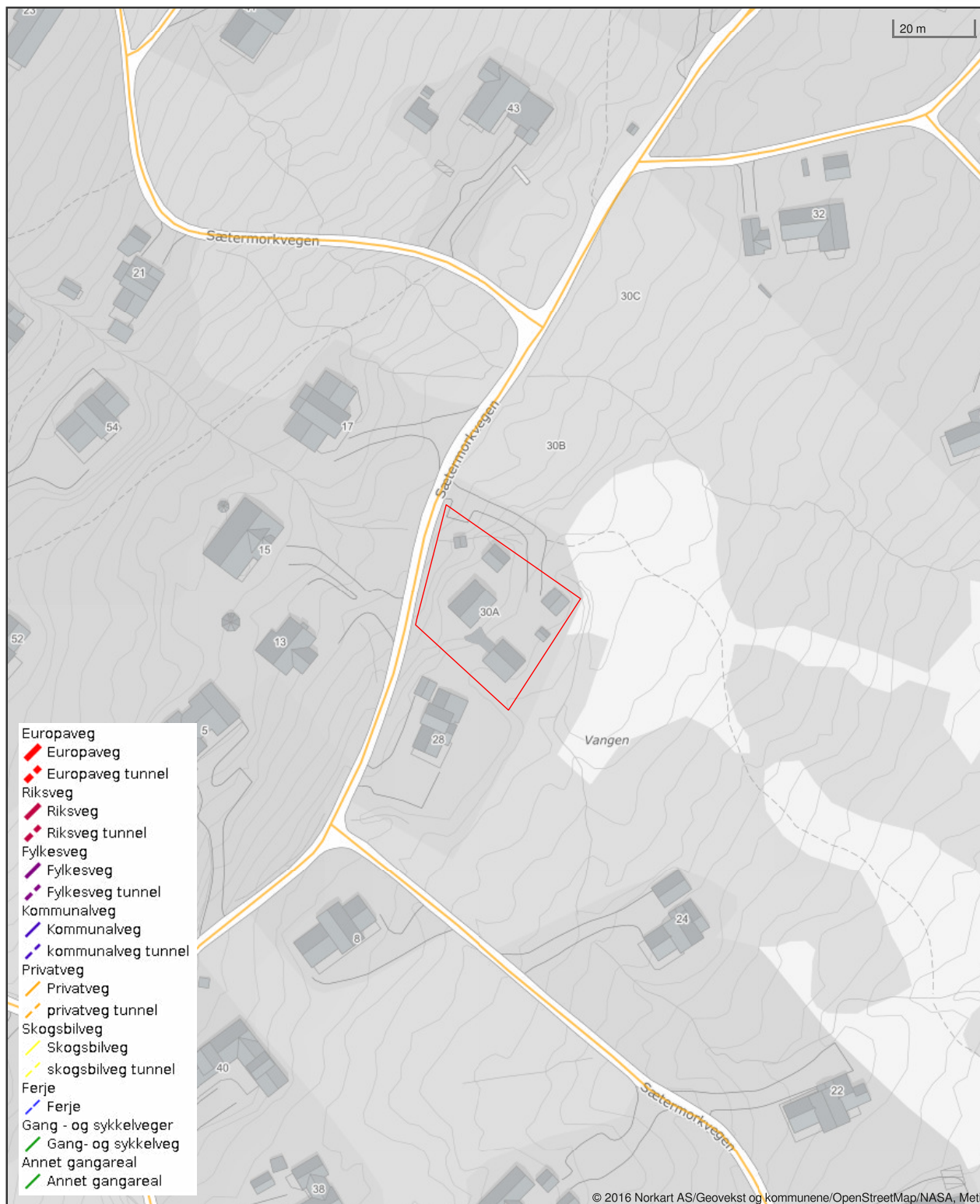
Hållene munn Stollha AS/Anders Høe, Skolen, 30/9-08 H2
--

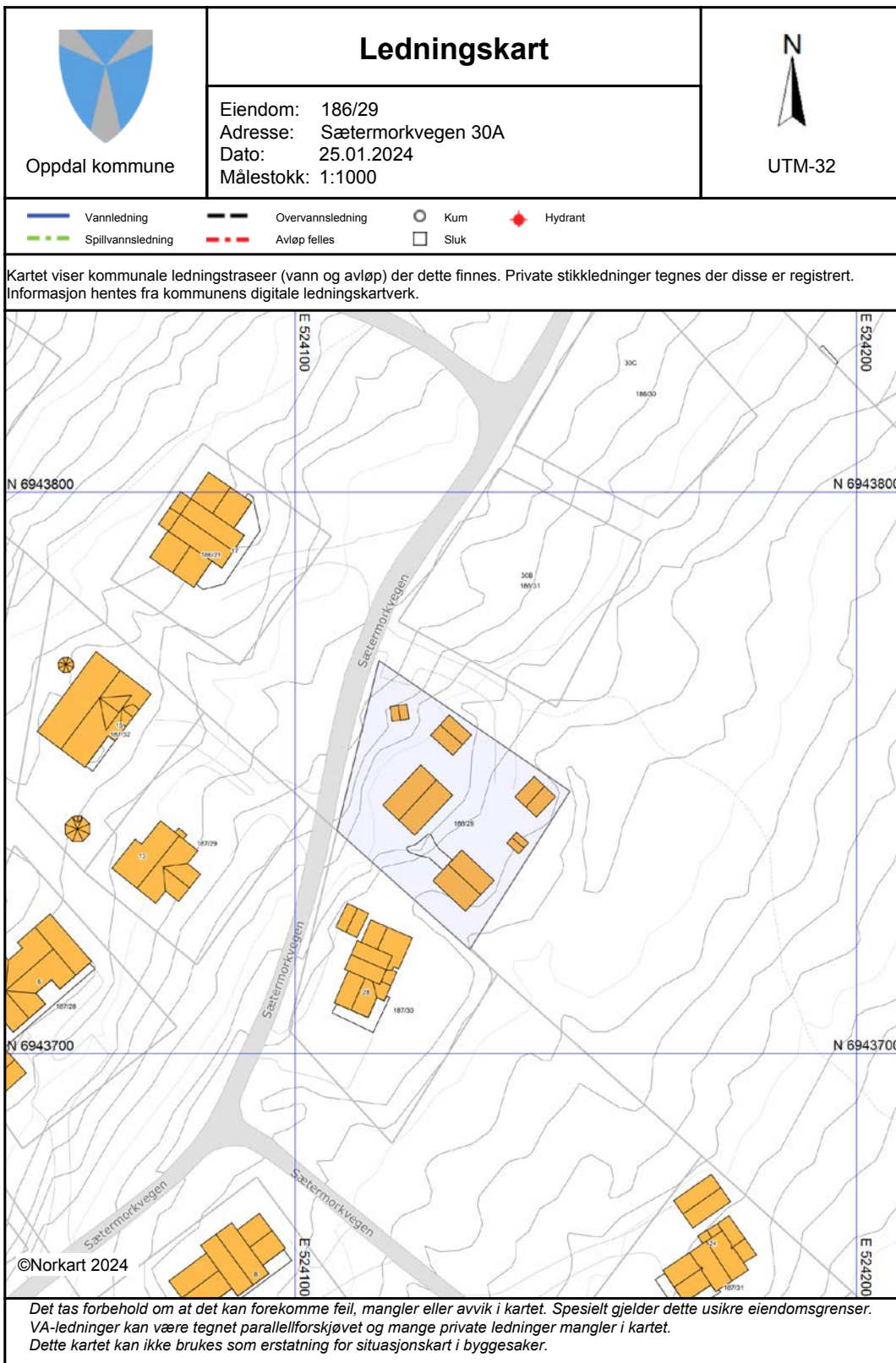
Oversiktskart for eiendom 5021 - 186/29//





Vegstatuskart for eiendom 5021 - 186/29//





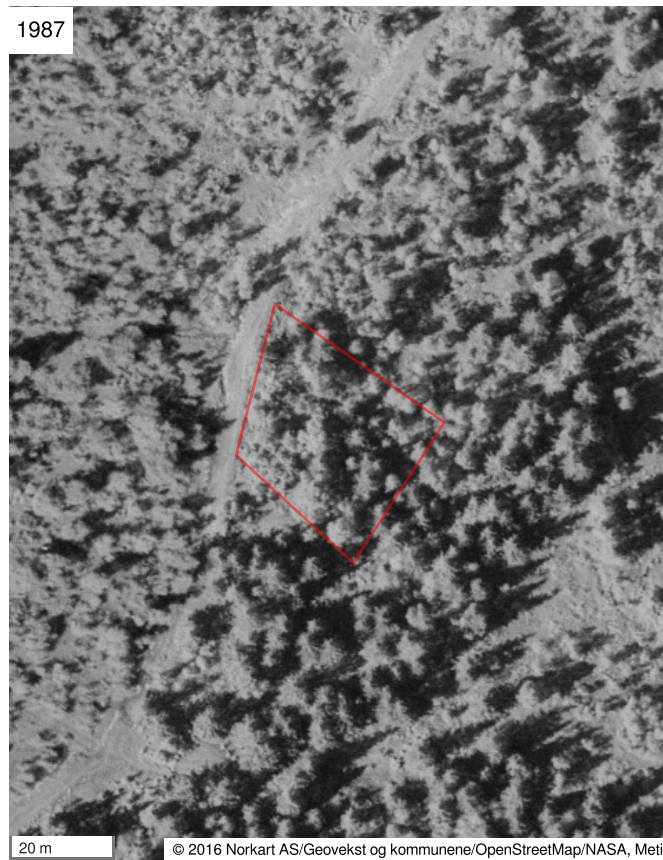
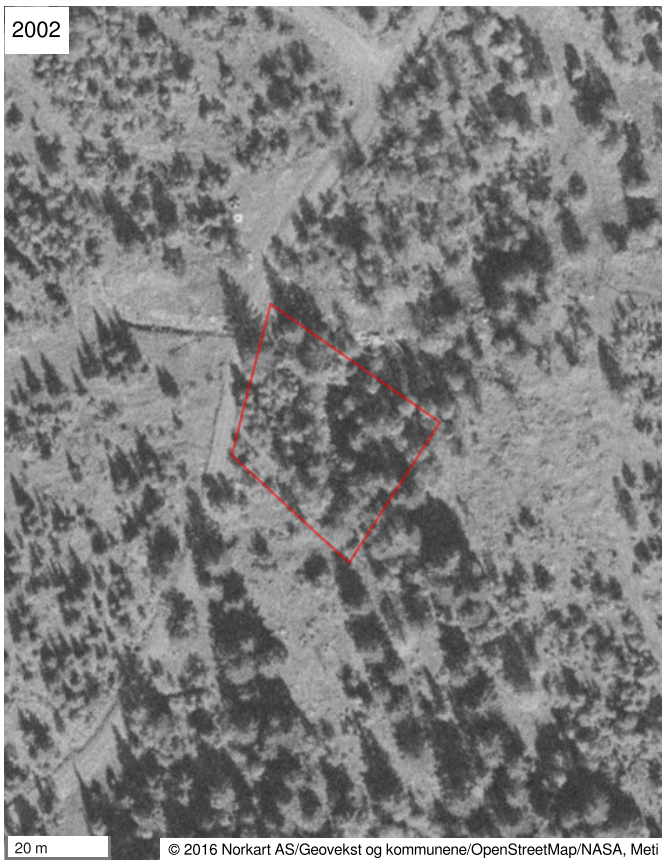
Ortofotorapport for eiendom 5021 - 186/29//



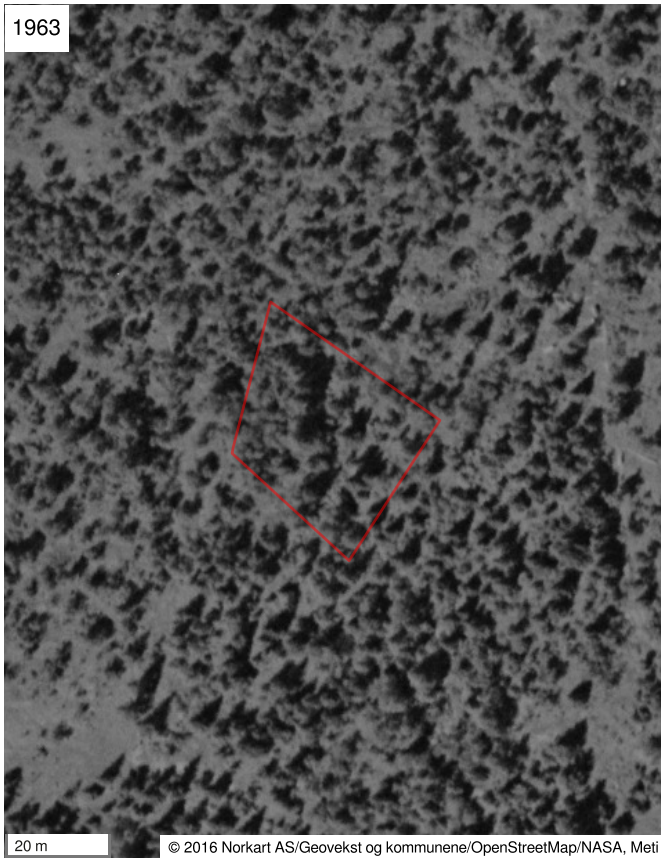
Beste



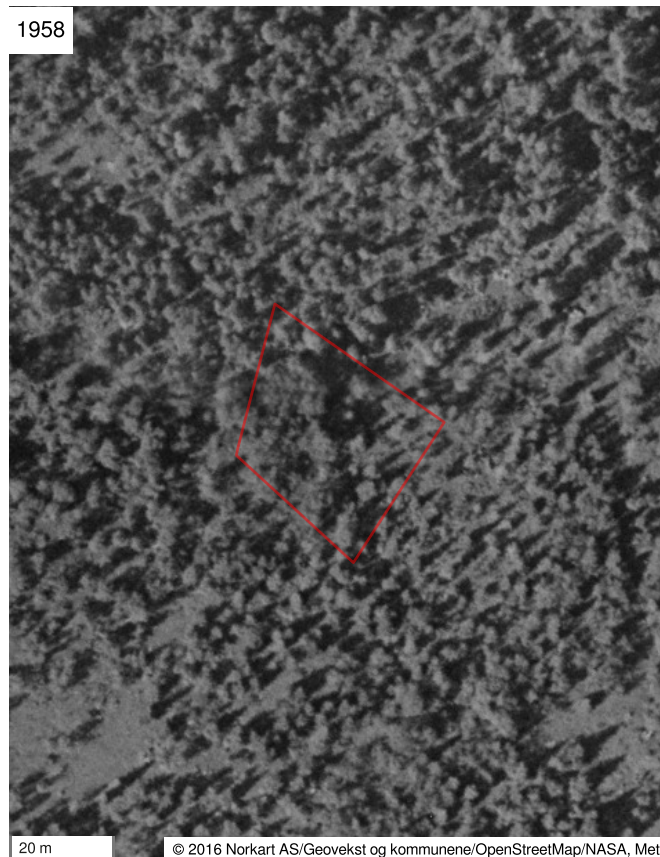




1963



1958





Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i> Privat veg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)</i> Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)</i> Veg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv (PBL1985 § 2)</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BEBYGGELSESPLAN FOR HORNLIA HYTTEOMRÅDE
GNR. 186/1, 2, 4 OG GNR. 188/1 (Del av eiendommene)
OPPDAL KOMMUNE

BESKRIVELSE

Plana er en utvidelse/fortetting av reguleringsplan for Hornlia Hytteområde godkjent i sak K. 137/88 med totalt 12 tomter.

Planområdet ligger i kommuneplansammenheng innenfor området "Byggeområder fritidsbebyggelse".

Totalt areal innenfor de nye plangrensene er for gnr. 186/1, 2, 4 ca 45 da og for gnr. 188/1 ca 52 da.

Planområdet er inndelt i to felt, felt A og B.

I felt A er det i gjeldende reguleringsplan 6 eksisterende tomter. Av disse er nr. 2, 4, 5 og 6 solgt og bebyggt. Det er planlagt 6 nye tomter innen feltet.

Felt B har i gjeldende plan godkjent 6 tomter. Tomt nr. 1, 2, 5, 7 og 8 er solgt, og av disse er alle untatt nr. 2 bebyggt. I feltet er det planlagt 5 nye tomter.

Som atkomst benyttes eksisterende vei inn i planområdet. Veien er privat så veirett må sikkes ved privatrettslig avtale når tomter selges.

Atkomstveien brøytes idag fram til felles parkeringsplasser innen feltet, dette er i plana også forutsatt gjort i framtiden.

Samtlige tomter søkes fradelt for salg. Maks tomtestørrelse skal være 0,8 da.

Hytteplassering er markert i terrenget med en pel. Pelen er ment å falle innenfor hyttas grunnmur.

PLANBETINGELSER

Atkomst- Fra gamle rv. 16 benyttes eksisterende landbruksvei inn i planområdet. Veien er opparbeidet helt fram til felles parkeringsplasser i forbindelse med tidligere tomtesalg. Fra felles parkeringsplass anlegges felles gangvei fram til nye tomter.

Parkering- Eksisterende felles parkeringsplasser utvides med plass til to biler pr ny hytte, samt nødvendig plass for renovasjonsinstallasjon.

Vannforsyning- Eksisterende brønn/vannforsyning i området foreslås utbygd til å dekke behovet for nye hytter. Sommervannledning kan føres fram til sentrale tappesteder. Dersom vann skal legges inn i hyttene må det søkes om utslippstillatelse i hvert enkelt tilfelle. Brønn som graves må sikkes mot frost og dyr.

Avløp- Spillvann fra hyttene føres til stensatte synkekummer. Spillvann fra hyttene må ikke føre til vannforurensing. For eksisterende hytter med godkjent utslippstillatelse for gråvann er avløpet ført til sandfiltergrøft. Det anbefales samme løsning for nye hytter dersom vann skal legges inn. Eventuelt avløp fra wc må føres til tett tank.

Renovasjon- Avfall fra hyttene fraktes av den enkelte hytteeier til container på felles parkeringsplass. Feltet knyttes til kommunal ordning for bortkjøring av avfall. Teknisk hovedvalg kan godkjenne annen forsvarlig løsning.

HORNLIA HYTTEOMRÅDE BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPAN

DATERT 17.09.93

§ 1. PLANOMRÅDE

1.1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 5000 - datert 17.09.93.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

2.1

Hyttens plassering

Hytteplassering er markert i terrenget med en pel. Pelen skal falle innenfor hyttas grunnmur. Det er bare tillat å føre opp en hytte med uthus på tomte.

2.2

Hyttens utforming og fargesetting

Teknisk hovedutvalg skal påse at bebyggelsen mest mulig underordner seg naturpreget i området. Takteking skal utføres med materialer som har matt eller mørk virkning. Hytter i samme "grend" bør ha tilnærmet samme form og fargeskala. Utbygging innenfor hytteområdene kan ikke gjennomføres før felles parkeringsplass er anlagt.

2.3

Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling m.v.

Vegetasjon bør ikke fjernes fra tomten med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som er til hinder for allmenhetens ferdsel. Alle inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig

2.4

Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan. Innlegging av vann kan ikke skje før slik utslippstillatelse foreligger. Jfr. forurensningsloven § 11.

§ 3. LANDBRUKSOMRÅDER

3.1

Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til denne kan oppføres i området etter godkjenning av teknisk hovedutvalg.

§ 4. SPESIALOMRÅDER

4.1

Områder regulert til brønn og til tappepunkt er felles for alle hytter. Sommervannledning kan føres til sentrale tappepunkt.

§ 5. FELLESOMRÅDER

5.1

Området regulert til felles avkjørsel skal være atkomst til alle hytter innenfor planområdet. Avkjørselen kan også benyttes av eiendommer utenfor planområdet som har naturlig atkomst fra den, samt at den kan benyttes i forbindelse med landbruksformål.

5.2

Område regulert til felles parkering

Eksisterende parkeringsplass skal utvides med plass til to biler pr. ny hytte, og være felles for både nye og eksisterende hytter.

5.3

Området regulert til felles gangvei

Fra felles parkeringsplass skal det oppmerkes/anlegges felles gangvei fram til hver tomt. Gangveiene er felles for de hytter som naturlig sokner til den enkelte trasé.

§ 6. FELLESBESTEMMELSER

6.1

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

6.2

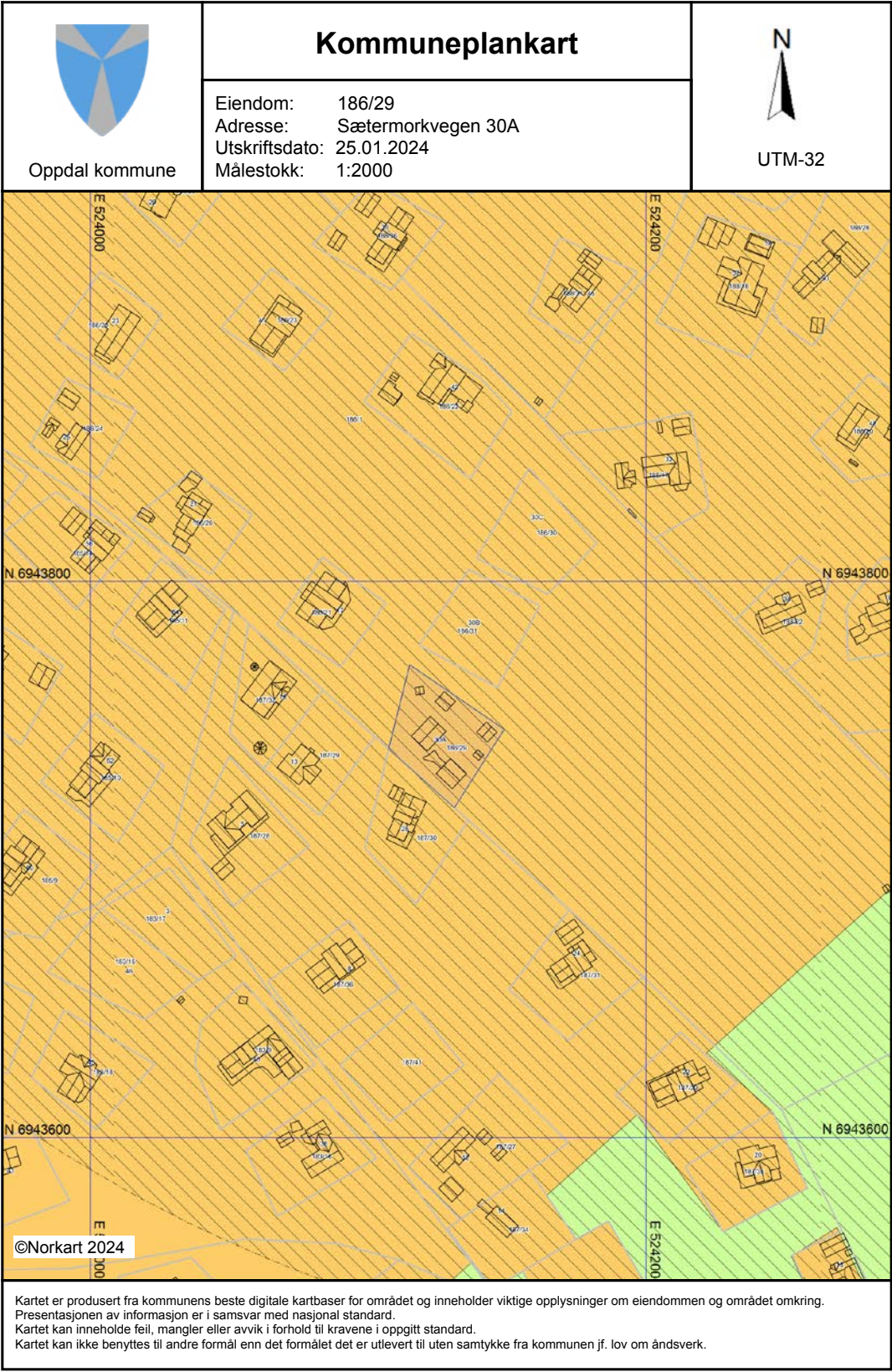
Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Godkjent av Teknisk hovedutvalg

den 19.04.94 sak TH 29/94

John Egd Holden.





Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
 -  Fritidsbebyggelse - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål

Rett kopi bekreftes

Skjøte

FL

OPPDALSBANKEN
 Finn Lømo

Rekvirentens navn <i>Oppdalsbanken</i>	
Adresse	
Postnr. <i>7340</i>	Poststed <i>Oppdal</i>
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningstempel

Doknr: 278699 Tinglyst: 08.04.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenavn <i>1634 Oppdal</i>		<i>186</i>	<i>29</i>			<i>1/1</i>
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhet						
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd						
Bruk av grunn						
☐ Bolig- eiendom ☒ Fritids- eiendom ☐ Forretning/ kontor ☐ Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr <i>500 000,00</i>	☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (hele eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 8 Annet		

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	<i>Stim Rør Nydøl</i>	

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge
<i>991694471</i>	<i>Stolhøa #1/5</i>	☒ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei
		☐ Ja ☐ Nei

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
<i>Eier har gjerdetekt.</i>
<i>Gjerde rundt eiendommen skal være solid</i>
<i>og grunn skal stå ut på dyr ikke bli innstengt</i>



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Ref til kjøpekontrakt mellom oss
datert 15/1-08

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Utstede(r)s underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Stein Roar Nyvold Stein Roar Nyvold

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

OPPDALS BANKEN
Finn Lømo

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

OPPDALS BANKEN
Ane Gorset

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Nabolagsprofil

Sætermorkvegen 30A

Høyde over havet

691 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 6 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	16 min	🚗 13.6 km
🚊 Festa Linje 580, 901	21 min	🚶 1.5 km
🚊 Øverli Linje 580, 901	27 min	🚶 2 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 45 min	🚗
Trondheim	1 t 58 min	🚗
Molde	2 t 14 min	🚗

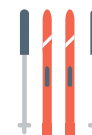
Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal Supercharger	15 min	🚗
🚗 Circle K Oppdal	15 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 384 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

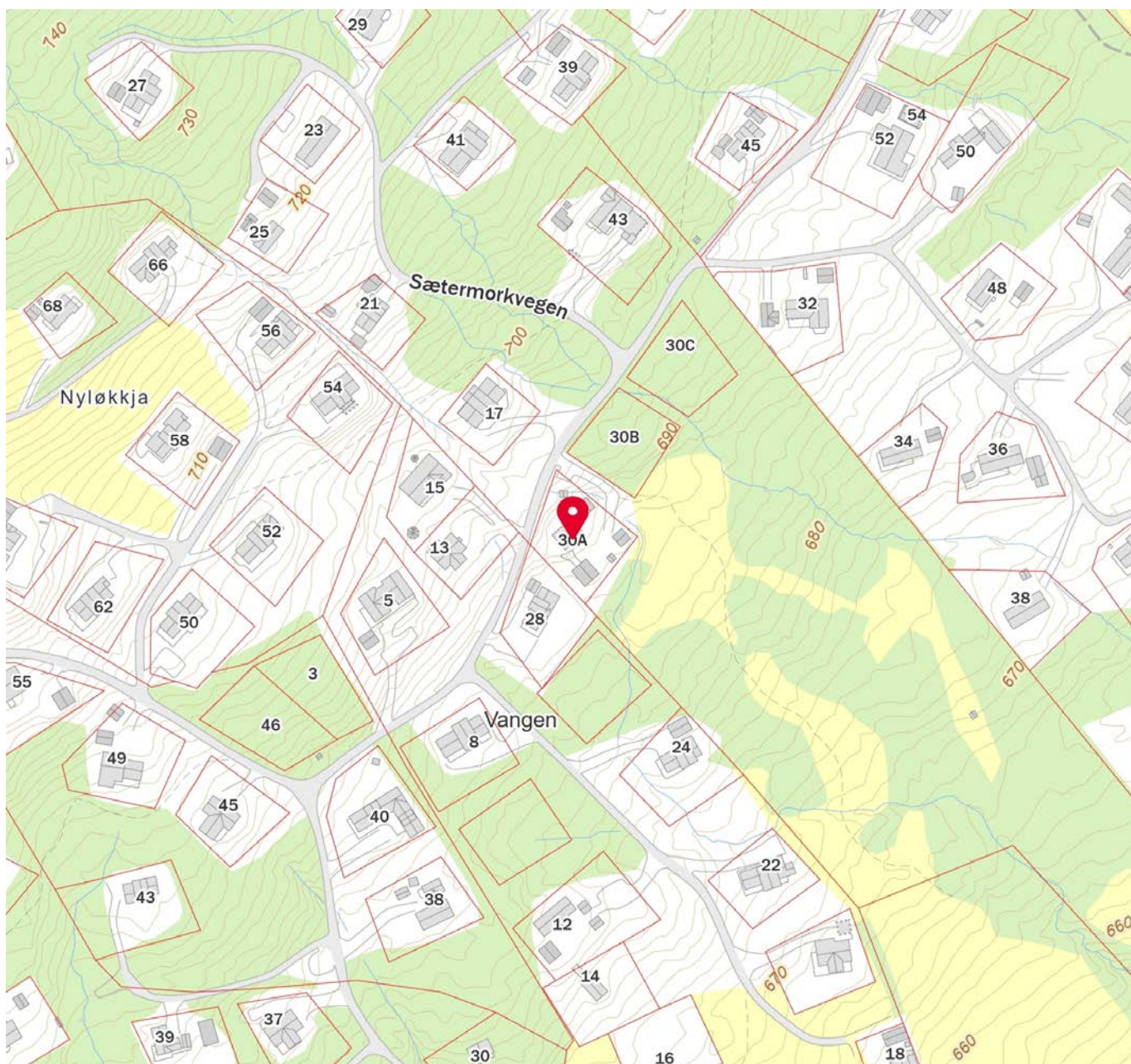
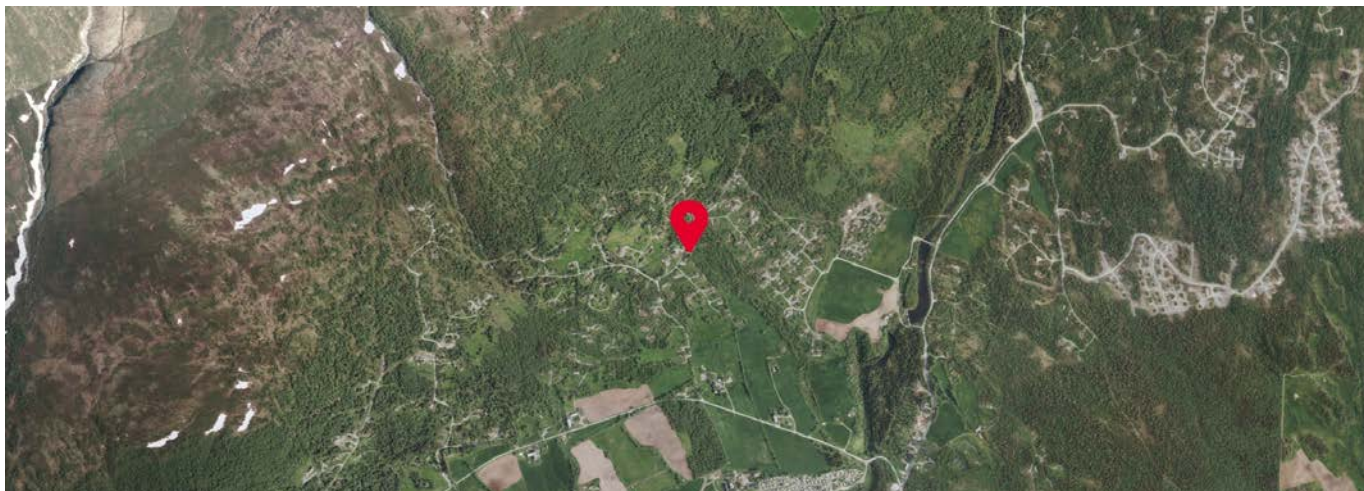
Småbruket Pipemakeri og kulturhånd...	12 min	🚗
Gondolen	16 min	🚗
Oppdal Kulturhus	16 min	🚗
Oppdal Bowling	18 min	🚗
Oppdal Golfklubb	19 min	🚗

Sport

⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	8 min	🚗 6.7 km
⚽ Lønset Ballspill, fotball	13 min	🚗 11.3 km
🏊 Spenst Oppdal	16 min	🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	17 min	🚗

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	20 min	🚶 1.4 km
Nærbutikken Lønset PostNord	11 min	🚗 10.6 km



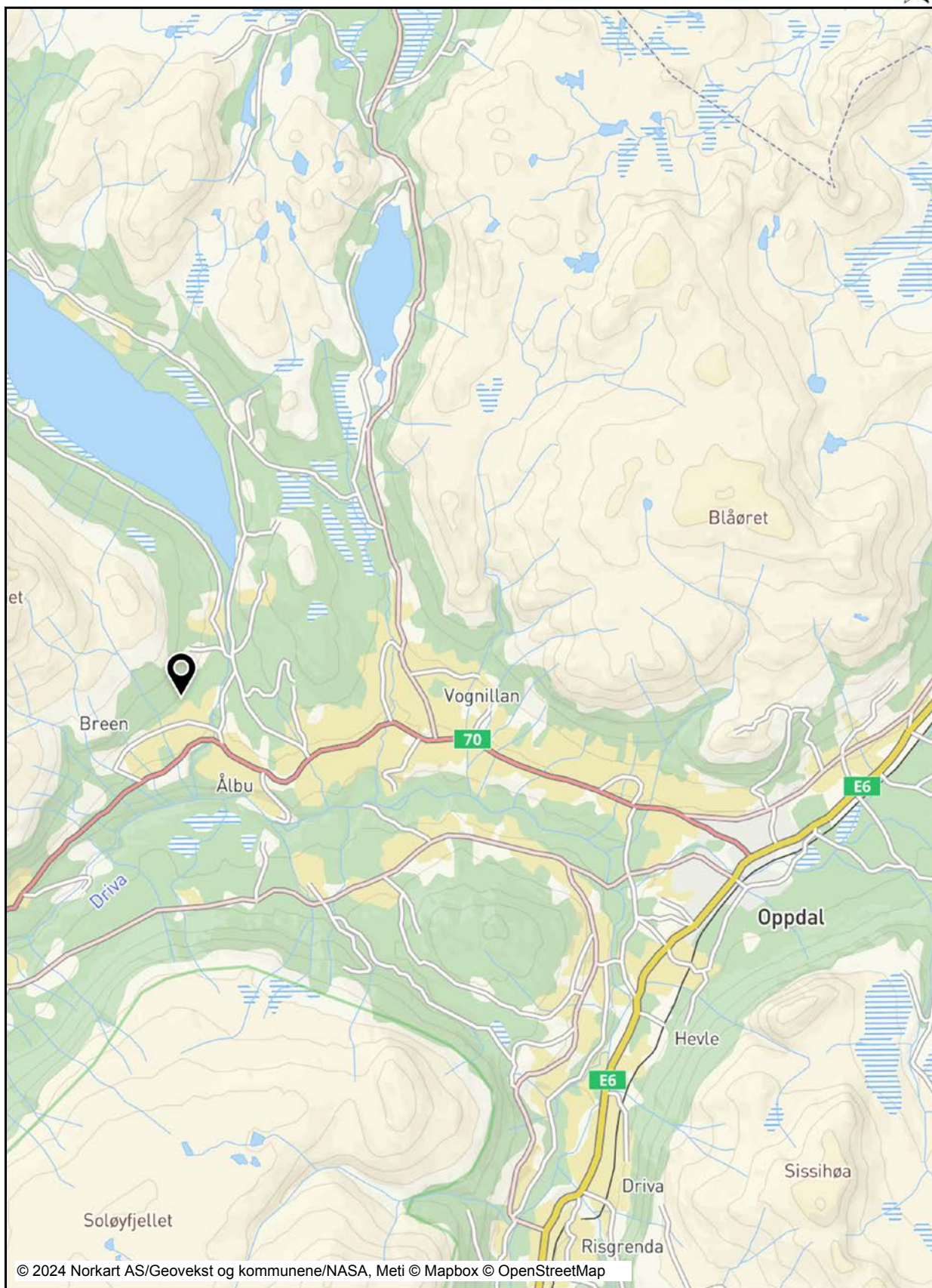


Sætermorkvegen 30A

Dato: 06.03.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



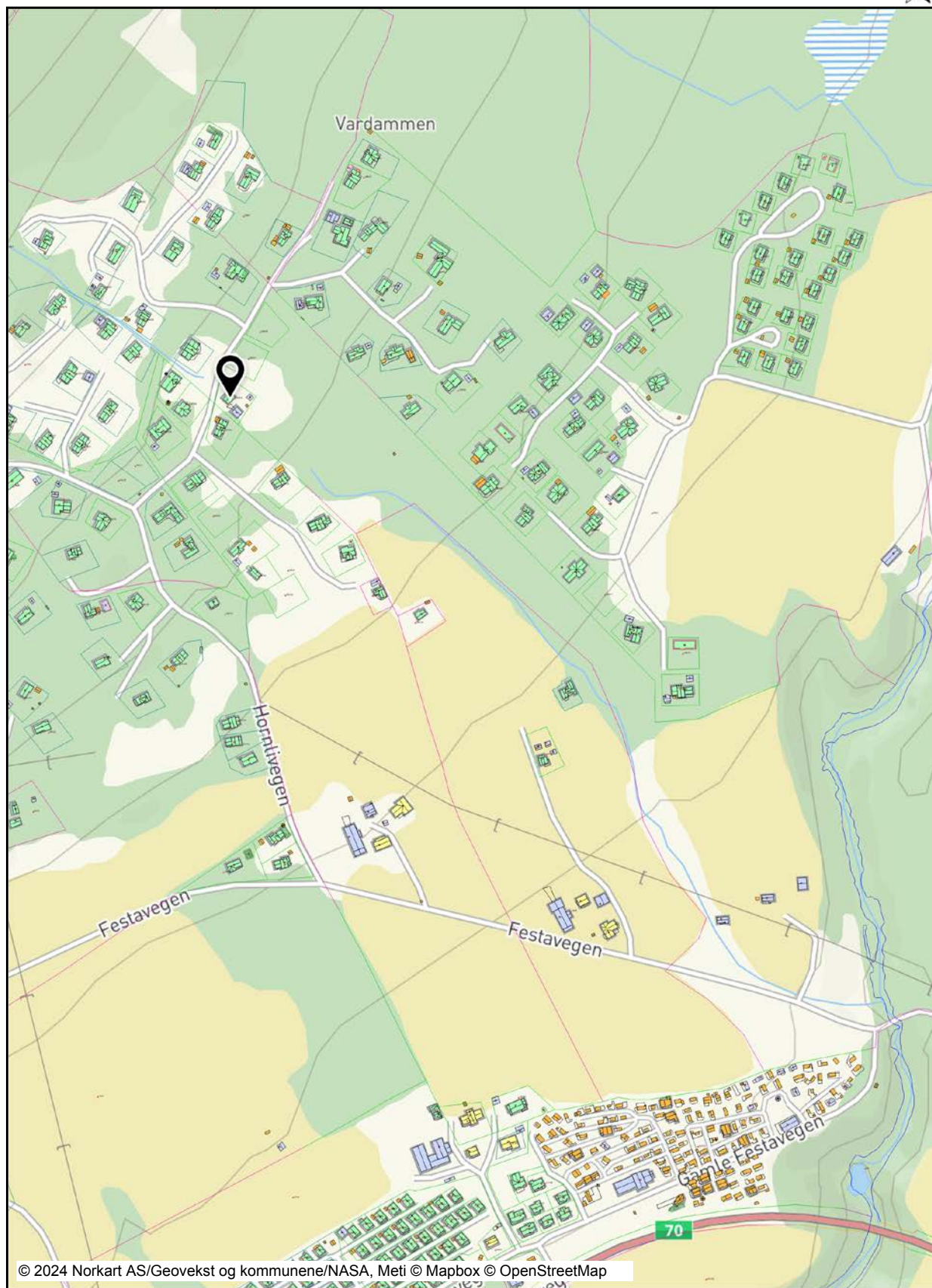


Sætermorkvegen 30A

Dato: 06.03.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

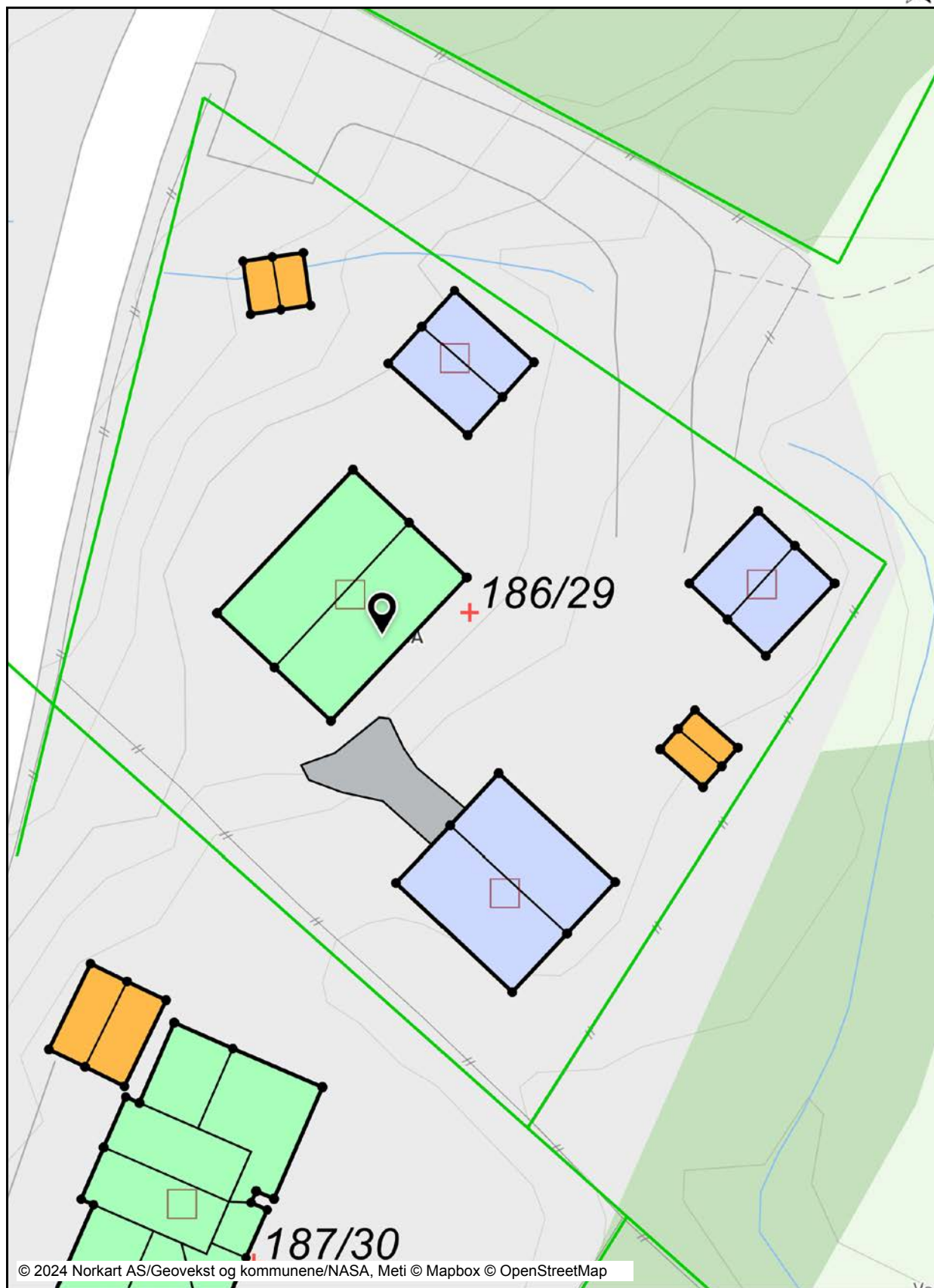


Sætermorkvegen 30A

Dato: 06.03.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



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. AVTREKKSVENTILATER 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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

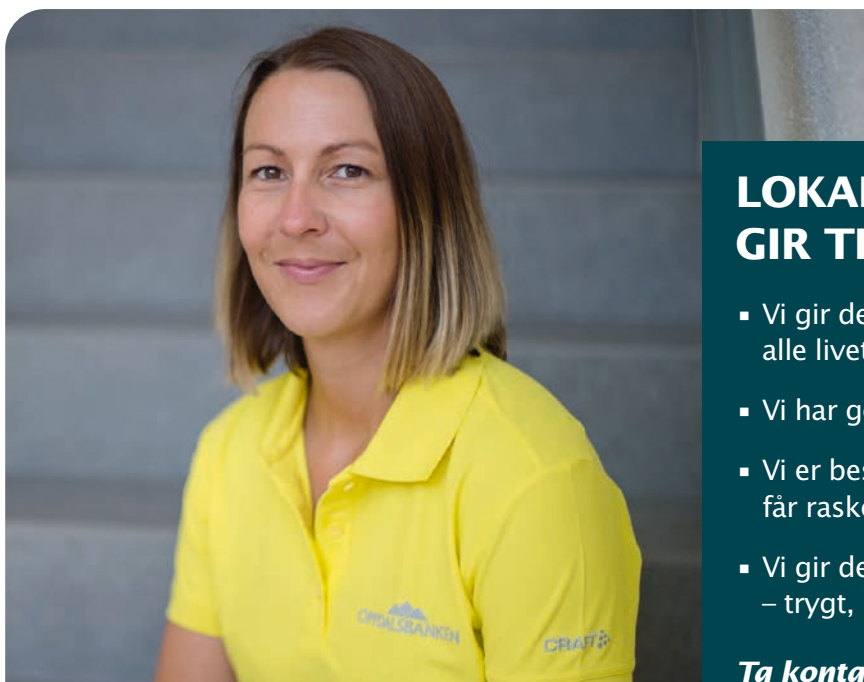
Fremtind

www.fremtind.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**.



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

For eiendommen:

Adresse: Sætermorkvegen 30A
7340 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

aktiv.
Tar deg videre