

The image shows a serene winter scene. In the foreground, a long, dark wooden cabin with a snow-laden roof sits on a snowy slope. The cabin has several white-framed windows and a dark green door. Behind the cabin, a line of bare trees stands against a backdrop of a vast, snow-covered field marked with tracks. In the distance, a forested hill rises under a clear blue sky. The overall atmosphere is peaceful and quiet.

aktiv.

Vardamsvegen 75, 7340 OPPDAL

**Unik nyoppført fritidsbolig med
god beliggenhet i Vardammen
Hyttefelt**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Omkostn.: Kr 42 890,-
Total ink omk.: Kr 5 742 890,-
Selger: Oppdalslaft AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 112/112 m²
Tomtstr.: 984.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 70

Oppdragsnr.: 1703240003

Unik nyoppført fritidsbolig med god beliggenhet i Vardammen Hyttefelt

Denne eiendommen ligger i Vardammen hytteområde, like ved innkjøringen til Gjevilvassdalen.

Tomten ligger sørvendt og nest innerst i feltet med meget gode solforhold og flott utsikt utover dalen og fjellene rundt.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. I Gjevilvassdalen finner en også den flotte sandstranda Rauøra.

For øvrig oppleves området rolig og barnevennlig, og det er godt opparbeidet infrastruktur i feltet. Oppkjørte skiløyper tilknyttet løypenettet for øvrig ligger helt inntil eiendommen.

Hytta, som er oppført i tømmer fra en trønderlån håndlaftet rundt 1880, inneholder hall, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, toalettrom og tre soverom.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Planskisse	17
Bilder	18
Bygningstegninger	30
Ferdigattest	35
Energiattest	37
Eiendomskart	43
Matrikelbrev	45
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	50
Ortofotorapport	54
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser	58
Kommuneplankart	68
Nabolagsprofil og kart	70
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Internt bruksareal (BRA-i): 112 m²

BRA totalt: 112 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 m² - Hall, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad/vaskerom og toalettrom

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 984,3 m² iht. matrikkelbrev datert 29.06.2015.

Sørvendt og sørlig hellende tomt hvor området der hytta ligger i øvre del av eiendommen er planert med gruset gårdplass (forberedt som byggegrunn til ev. garasje eller anneks). Etablert terrasse foran hytta. For øvrig består tomten av naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vardammen hytteområde, like ved innkjøringen til Gjevilvassdalen - "Norges vakreste seterdal". Tomten ligger sørvendt og nest innerst i feltet med meget gode solforhold og flott utsikt utover dalen og fjellene rundt.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. Inne i Gjevilvassdalen finner en også den flotte sandstranda Rauøra, hvor bare badetemperaturen minner deg på at du befinner deg et godt stykke opp på den nordlige halvkule. For øvrig oppleves området rolig og barnevennlig, og det er godt opparbeidet infrastruktur i feltet, herunder adkomstvei og felles vann- og avløpsanlegg. Videre ligger oppkjørte skiløyper tilknyttet løypenettet for øvrig helt inntil eiendommen.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud et kvarters kjøretur unna. Velger en å holde seg i området, har en både nærbutikk med søndagsåpent og kro innenfor gåavstand.

Adkomst

Kjør RV70 ca 12 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta av til høyre på Festa ved skilt til Gjevilvassdalen. Hold til høyre etter å ha passert butikken, og følg Osvegen inn mot Gjevilvassdalen (bomvei). Ca. 1 km fra RV70, tar du til venstre inn Vardamsvegen og over brua opp mot feltet. Når du kommer opp i hyttefeltet holder du til venstre ved veiskiller og du vil få eiendommen på venstre side nest innerst/nederst i veien.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i én etasje i håndlaftet tømmer over støpt plate på mark med forsterket fundament i ytterkant. Tømmerkassen er 1. etasje av en trønderlån hentet fra Soknedal der den ble oppført i ca. 1880, supplert med nye, håndlaftede gavler i 8" tømmer. Taket er en saltakskonstruksjon oppbygd med takstoler beregnet for tung takteking. Taket er tekket med torv. Vinduer har tolags isolerglass med utvendige sprosser.

Opplysninger om byggemåte er gitt av selger.

Hytta er oppført av det lokale firmaet Oppdalslaft AS med lokale underleverandører på rør, elektrisk etc.

Da bygningen består av en eldre tømmerkasse, må vertikale og diagonale avvik på bygningskroppen forventes.

Innhold

1. etasje: Hall, stue, kjøkken, gang, tre soverom, bad og toalettrom.

Øvrig: Sørvendt terrasse på ca. 50 m².

Standard

Hall:

Flislagt gulv med undervarme, tømmer-/behandlede panelvegger, behandlet panelhimling med downlights. Tofløyet ytterdør.

Stue:

Heltregulv, tømmervegger, behandlet panelhimling med downlights. Murt, pusset peis med giljotindør.

Kjøkken:

Heltregulv, tømmervegger, behandlet panelhimling med downlights. Innredning med malte, slette fronter og benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert koketopp, stekovn, oppvaskmaskin, og kombiskap (kjøl/frys). Vegghengt avtrekksvifte. Komfyrvakt.

Gang:

Heltregulv, behandlede panelvegger, behandlet panelhimling.

Soverom 1:

Heltregulv, tømmer-/behandlede panelvegger, behandlet panelhimling.

Soverom 2:

Heltregulv, tømmer-/behandlede panelvegger, behandlet panelhimling.

Soverom 3:

Heltregulv, tømmer-/behandlede panelvegger, behandlet panelhimling.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, tømmer-/behandlede panelvegger, behandlet panelhimling med downlights. Flislagt dusjnische med glassdør, regndusj og hånddusj. Plassbygget servantbenk med toppmontert servant, speil og belysning. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Vanninntak med stoppekran og varmtvannsbereder. Varmtvannsbereder blir innbygget med skap.

Toalettrom:

Flislagt gulv med undervarme, behandlede panelvegger, behandlet panelhimling. Håndservant med underskap. Wc. Fordelingsskap for rør. Sikringsskap.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra arealmåling foretatt av takstmann Stein Roger Stene i Stene Takst AS. 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.

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.

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

Energi

Oppvarming

Da eiendommen er nyoppført, har TBRT ingen opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen.

Da eiendommen er nyoppført, er det ikke utført periodisk kontroll av det elektriske anlegget ifølge opplysninger gitt av netteier Tensio.

Energikarakter/-farge

C/Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 700 000,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt, da hytta er nyoppført.

Det må påregnes utgifter til eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr og fritidsrenovasjon.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Foreligger ikke, da hytta er nyoppført.

Ved første gangs verdsetting skal du fastsette formuesverdien av fritidseiendommen til maksimalt 30 prosent av eiendommens markedsverdi, eventuelt til 30 prosent av byggekostnadene, inkludert tomt. Ved senere år skal formuesverdien videreføres, men med en eventuell fastsatt oppjustering. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Da hytta er nyoppført, finnes det ingen erfaringstall fra denne eiendommen. Det må påregnes kostnader til følgende:

- Kommunale avgifter (eiendomsskatt, feie- og tilsynsgebyr og fritidsrenovasjon)
- Vei, vann og avløp (se eget punkt)
- Forsikring
- Strøm
- TV/bredbånd

Tilbud 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 188, bruksnummer 70 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 22.01.2024. Det gjøres oppmerksom på at planløsning og vindusplassering avviker fra omsøkte tegninger. Det samme gjelder inntegnet takutstikk over inngangsparti. Selger er i dialog med kommunen vedrørende forholdet. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei samt privat vann- og avløpsanlegg (Vardammen V/A). Årlig avgift for vann, avløp og sommervedlikehold av vei utgjør p.t. kr 11 354,-. Dette beløpet indeksreguleres hvert år. Utgifter til vintervedlikehold av vei (brøyting, strøing etc.) kommer i tillegg og utgjør normalt ca. kr 5 000,- pr. år.

Gjevilvassveien (Osvegen) er bomvei. Årskort for én bil utgjør p.t. kr 1 100,-, enkeltpassering kr 80,-. Øvrige priser for ulike passeringer og abonnement finner du ved å søke på Gjevilvassveien på youpark.no.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Detaljreguleringsplan for Vardammen hytteområde, plan-ID 2016008, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart og 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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk; jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ferdigstilt 22.01.2024 iht. ferdigattest. Garanti etter buofl. §12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhl. § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16 jf. bustadoppføringsloven § 37.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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).

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, 1. ledd, 2. punktum. Avhl. § 3-3, 2. ledd 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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøper

Kr 5 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Kr 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 23 750,- (Dokumentavgift (2,5 % av tomteverdi))

Kr 42 890,- (Omkostninger totalt)

Kr 5 742 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Avgiftsgrunnlaget for dokumentavgift beregnes av tomteverdien ved førstegangs kjøp av i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk. Tomteverdien er her satt til kr 950.000,-. Det tas forbehold om at avgiftsgrunnlaget godkjennes av kartverket ved tinglysing.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200,-/3 500,-/3 600,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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.

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

15.02.2024



Velkommen til Vardamsvegen 75!



En unik, nyoppført fritidsbolig i Vardammen Hyttefelt



Hytta er oppført i håndlaftet tømmer hentet fra en trønderlån oppført i Soknedal rundt 1880



Hytta går over ett plan og inneholder hall, stue, kjøkken, bad/vaskerom, ekstra toalettrom, gang og tre soverom

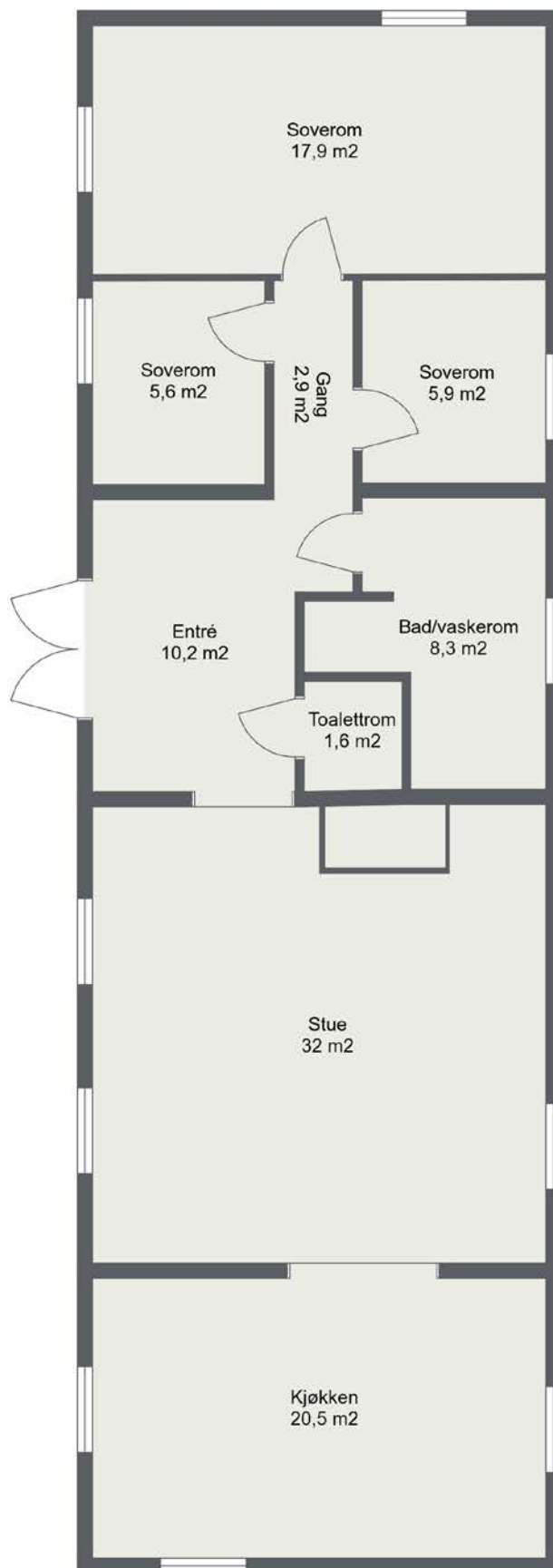


Tomten ligger sørvendt og nest innerst i feltet med meget gode solforhold og flott utsikt utover dalen og fjellene rundt



Oppkjørte skiløyper tilknyttet løypenettet for øvrig ligger helt inntil eiendommen

Vardamsvegen 75



Dette er en enkel skisse utarbeidet for å vise arealdisponeringen i boligen. Skissen er ikke i målestokk. Areal mål per rom er ca. nettoareal og må ikke forveksles med leilighetens totale areal.



Velkommen inn!
Romslig hall med flislagt gulv og varmekabler samt spotbelysning i himling - Tofløyet ytterdør kler bygningen godt



Åpen løsning mot stue og kjøkken
Soverommene ligger i motsatt ende av hytta, mens bad og ekstra toalettrom ligger i tilknytning til hallen



Stuerommet er hele 32m² og har god plass til både sofagruppe og spisestuemøblement
Stua har en lekker murt peis med giljotindør - Tidløst, ujålete og solid



Legg merke til den fine patinaen i det gamle tømmeret
Her møter 1800-tallet topp moderne standard fra 2023



Moderne kjøkkeninnredning med gråmalte, slette fronter



Hvitevarer i kjøkkenet er integrerte i innredningen; stekovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap med kjøle- og frysedel



Benkeplater i heltre som står godt til tømmeret



Også i kjøkkenet har en god plass til spisebord/langbord
Legg merke til dimensjonene i det gamle tømmeret



Til sammen er stuerommet og kjøkkenet over 52m²



Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagt dusjnische med glassdør



Plassbygget servantbenk med toppmontert servant



Praktisk ekstra toalettrom i tilknytning til hallen



Hytta har tre soverom



Det minste soverommet ligger sørvendt



Det andre soverommet ligger nordvendt mot skiløype og dyrkamarka



Hovedsoverommet er hele 18m² og strekker seg over hele vestenden av hytta



Rommets størrelse gjør at det fint kan benyttes som både soverom og ekstra stue

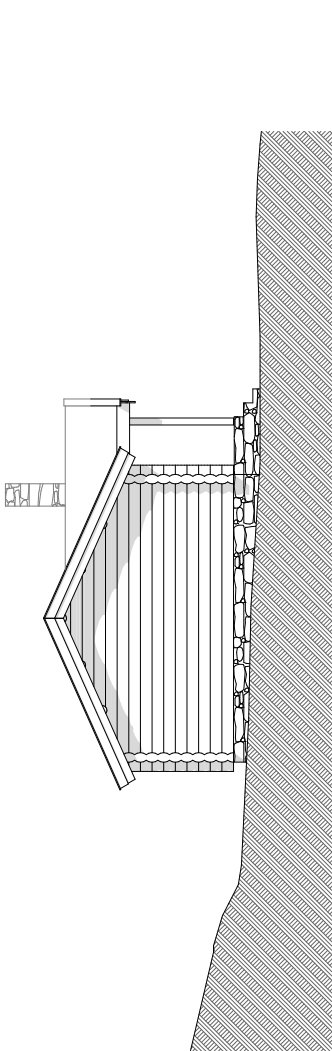


Her er det plass til både stor dobbelseng og annen innredning en ønsker å ha på et soverom

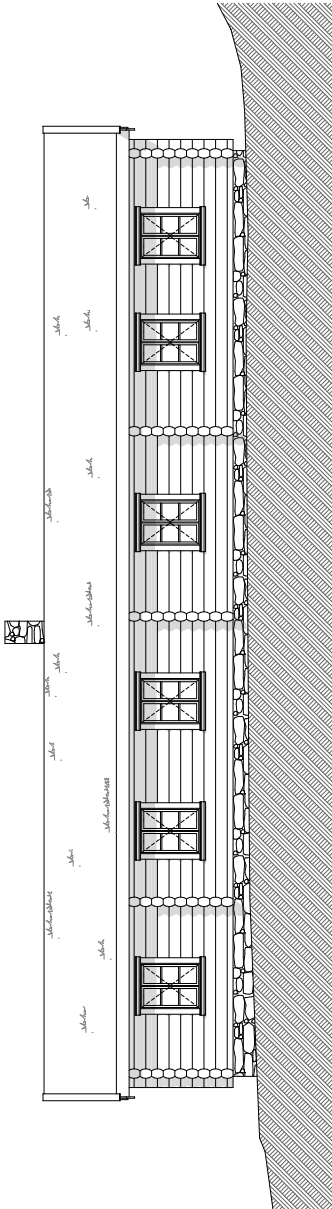


Velkommen til visning på en unik fritidseiendom i Vardamsvegen 75!

Vedlegg

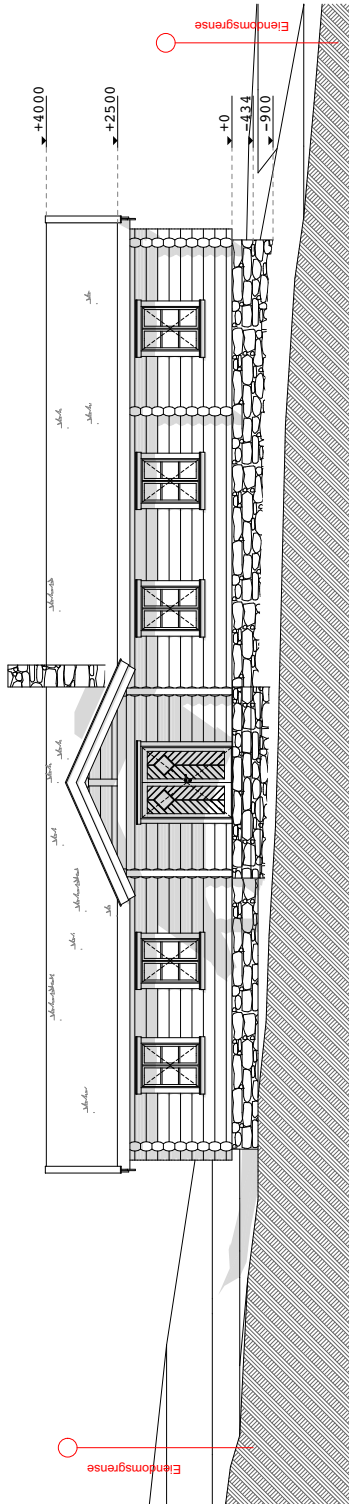


1:100 Fasade Vest

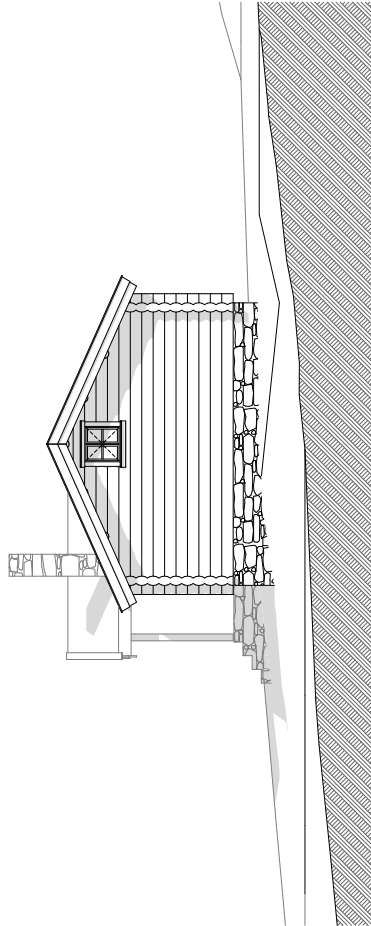


1:100 Fasade Nord

Syrene Værdne Sørbø Arkitekt 977 03 886 syrene@syrene.no arkitektur for alle www.syrenearkitektur.no TROLL arkitekter.		Titelarkiv: Oppdragsnr. AS Arealer BNA: 138,5 m² BBA: 117,7 m²	
Prosjekt: Fjellhytte		Dato: 09.03.2020 Fase: Byggfase	
Adresse, beliggenhet: Vedsmasogata, Samt.H3 Etasje: Fjellhytte 30.01.2020.ph		Gr. 188 Bnr. 70 Målestokk: 1:100 Ark. A3	
Prosjektnr.: 19165 Temperanz: A40-1		Kontroll prosjekt Sig. Ismael	
Tema Navn: Fasade Nord og Vest			



1:100 Fasade Sør

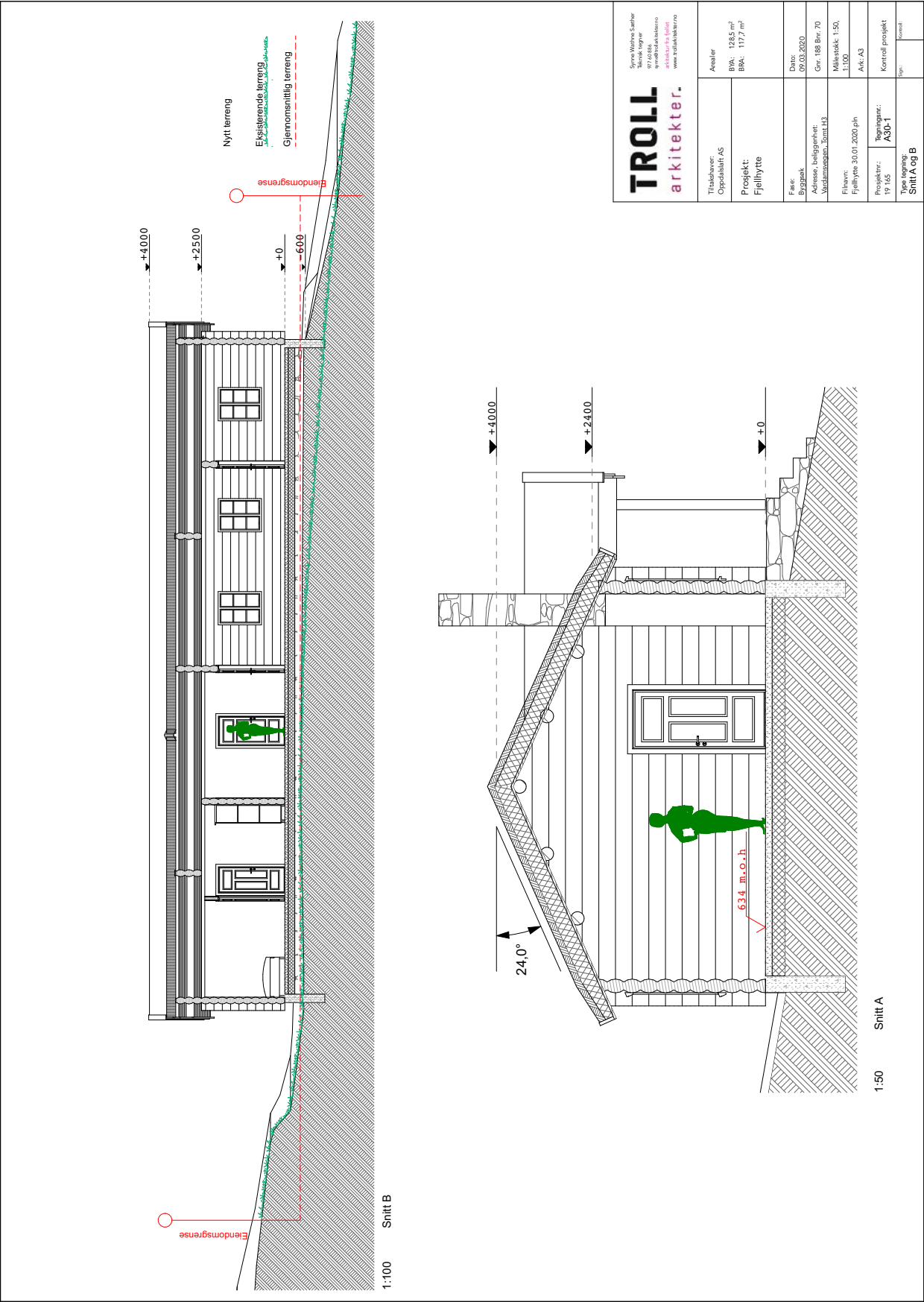


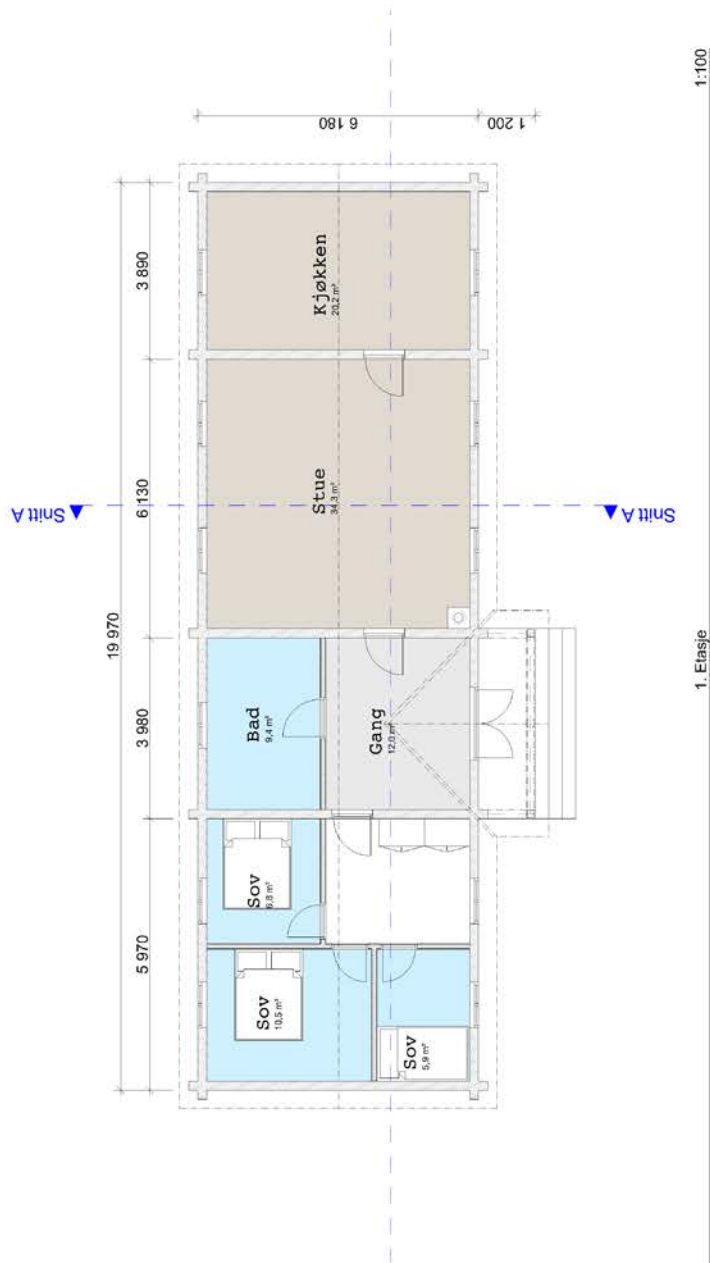
1:100 Fasade Øst

TROLL
arkitekter.

Syrene Wæhne Sæther
Sjønne tegner
Troll Arkitektur AS
www.trollarkitektur.no

Tittelshaver: Oppdelt AS	Analer	
	BVA: 128,5 m ² BPA: 117,7 m ²	
Prosjekt: Fjellhytte		
Fase:	Dato:	
Bygghet:	07.03.2020	
Adresse, beliggenhet: Vedumsgaten, 10m143		
Elevasjon: Fjellhytte 30.01.2020 p/n		
Målestokk: 1:100		
Ark: A3		
Prosjekt: 19.165		
Tegning: A40-2		
Kontroll prosjekt: Fasade Sør og Øst		
Sign:		
Kontroll:		





TROLL
arkitekter.

Synges Vei 14, 5018
Troll, Norge
T: 91 12 12 12
E: troll@troll.no
www.troll.no

Arkitekt:	Arkitekt AS	Areale:	BVA: 138.5 m ² BPA: 117.7 m ²
Prosjekt:	Fjellhytte		
Byggher:	Byggher AS	Dato:	07.03.2020
Adress:	Adress, byggher	Gnr:	108 Bnr. 70
Veikryss:	Veikryss, Tett K1	Målestokk:	1:100
Feltnr:	Feltnr 30.01.2020.ph	Ark:	A3
Prosjekt:	Prosjekt: A20-2	Kontroll:	Kontroll
Type tegning:	Plan	Typ:	Kontroll





Troll Arkitektur AS
Att.Hanna Ekrann
Ola Setroms veg 17
7340 Oppdal

Delegert vedtak: 24/32

188/70 - Ferdigattest for oppføring av fritidsbolig

Eiendom:	Gnr 188	Bnr 70	Fnr 0
Adresse:	Vardamsvegen 75, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	Oppdalslaft AS		
Ansvarlig søker:	Troll Arkitektur AS		
Tiltaket:	Oppføring av fritidsbolig		
Bygningsnr.	301299152		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 18.01.2024.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for , jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	21.04.2020	20/181

Vurdering

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan bekrefter at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Med vennlig hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Johann Johannsson

saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Kopi til:

Oppdalslaft AS

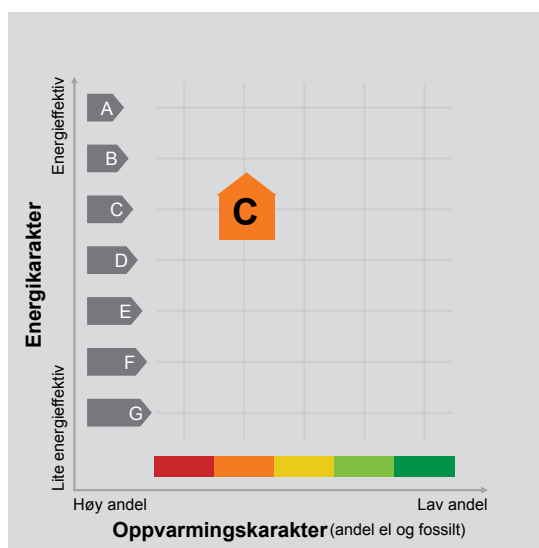
V/Anders Hoel

7340

Oppdal

ENERGIATTEST

Adresse	Vardamsvegen 75
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301299152
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8cb5293d-823d-4fa1-9691-a25af6386e69
Dato	13.02.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	112
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vardamsvegen 75
Postnummer: 7340
Sted: OPPDAL
Kommune: Oppdal
Bolignummer: H0101
Dato: 13.02.2024 9:11:21
Energimerkenummer: 8cb5293d-823d-4fa1-9691-a25af6386e69

Kommunennummer: 5021
Gårdsnummer: 188
Bruksnummer: 70
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301299152

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Eiendomskart for eiendom 5021 - 188/70//



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 - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		984,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6943489,63	Øst	524575,04
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6943474,9	524591,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,01	
2	6943506,01	524590,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			31,12	
3	6943506,2	524559,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,39	
4	6943474,2	524559,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,01	

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1634 - OPPDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.06.2015 kl. 10:45
Gårdsnummer:	188	Produsert av:	Rune Lufall
Bruksnummer:	70	Attestert av:	Oppdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

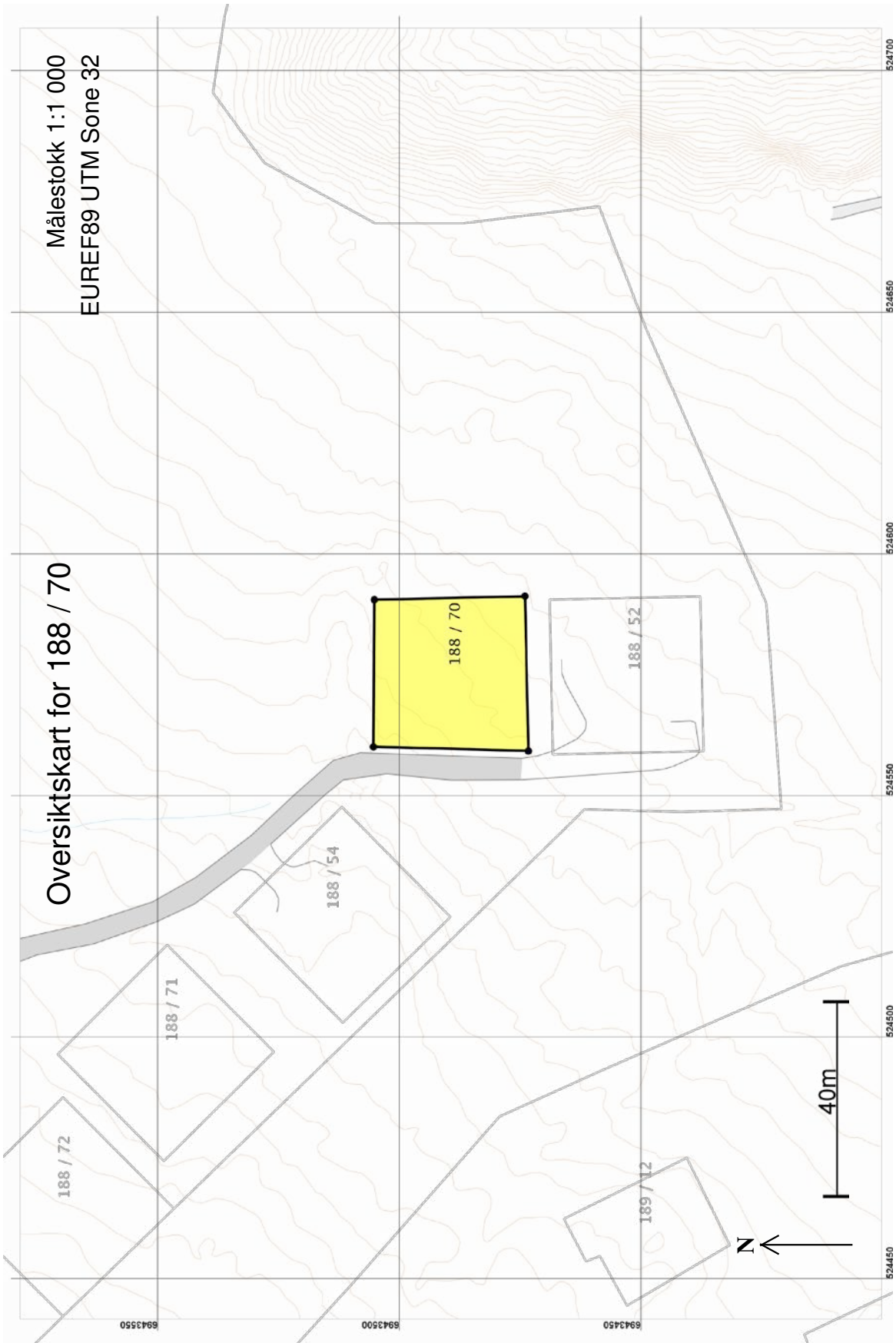
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikelbrev**

Matrikkelenhet		
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	
Bruksnavn:	Tomt H3	
Etableringsdato:	22.06.2015	
Skyld:	0	
Er tinglyst:	Ja	
Har festegrunner:	Nei	
Er seksjonert:	Nei	
Arealrapport		
Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 188 / 70	984,3	

Eierforhold				
Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Andel
Hjemmelshaver		281261	HOEL GISLE	1 / 1
		Bruksenhet	Adresse	
		OLBU	7340 OPPDAL	

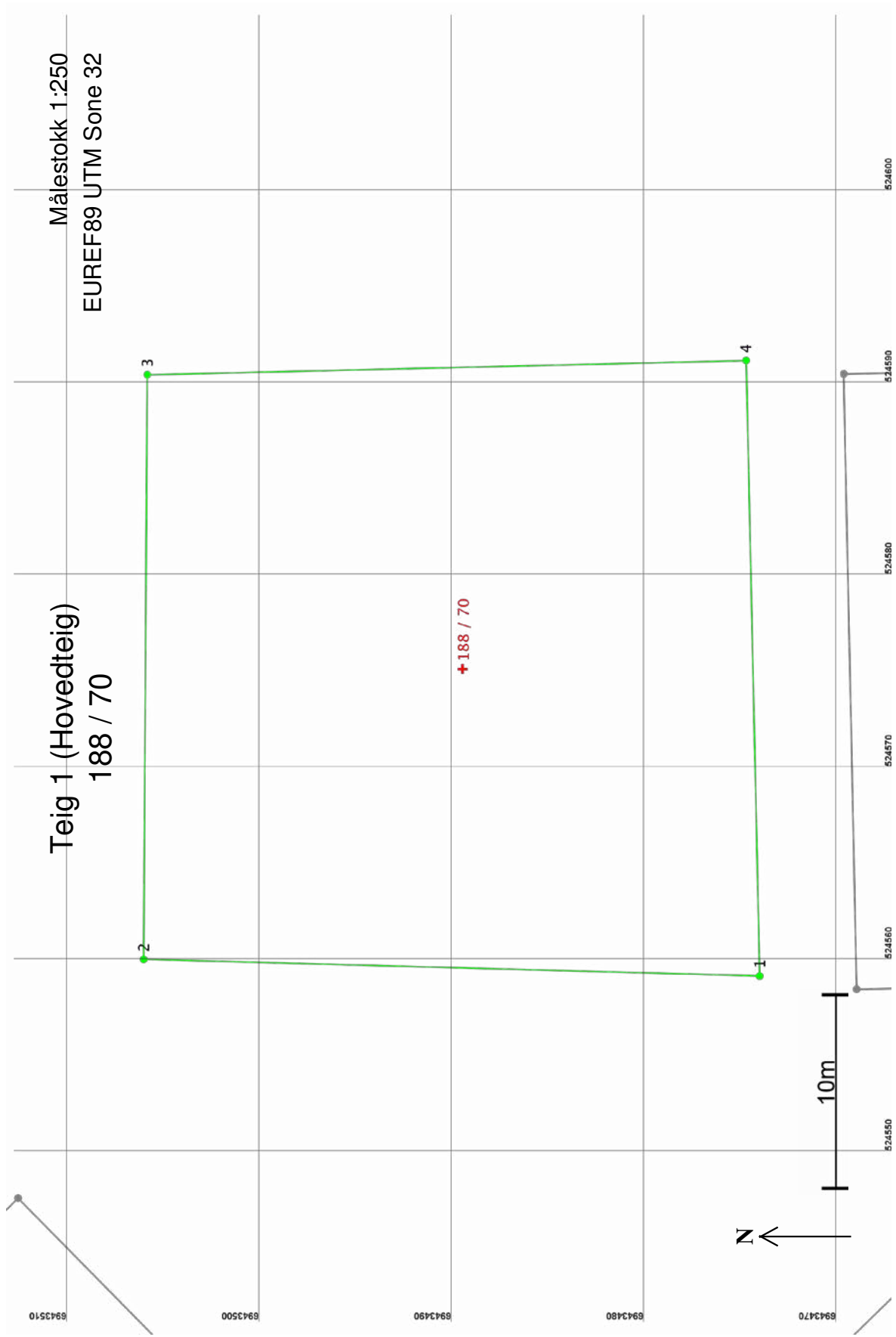
Forretninger				
Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysningsstatus	Tinglysningsstatusdato	Matrikkelføringsdato Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	25.06.2015	16.06.2015 1634lur
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	1634 - 188/1	-984,3
		Mottaker	1634 - 188/70	984,3



29.06.2015 10.45

Matrikkelbrev for 1634 - 188 / 70

Side 3 av 5



Areal og koordinater

Areal: 984,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6943490

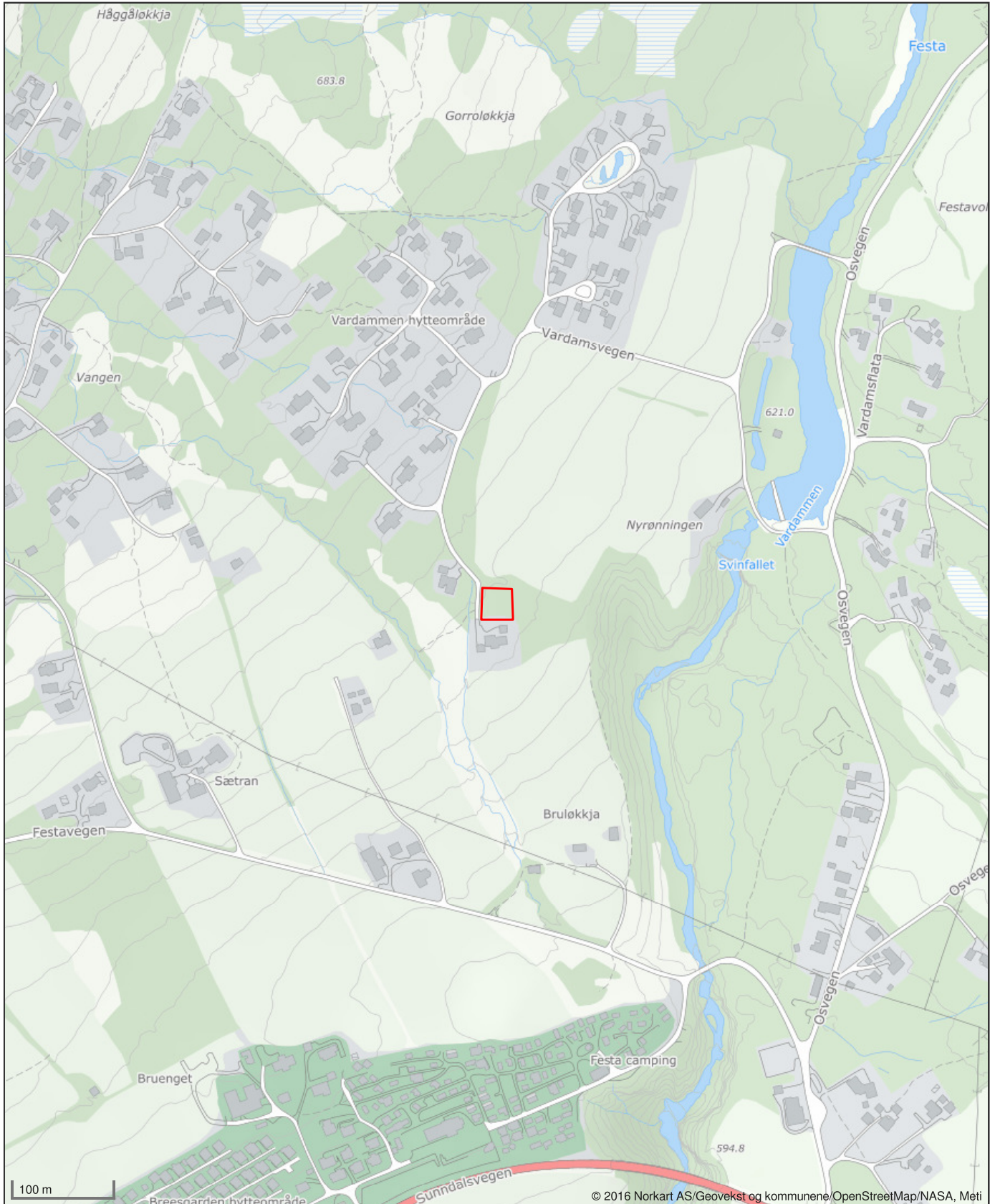
Øst: 524575

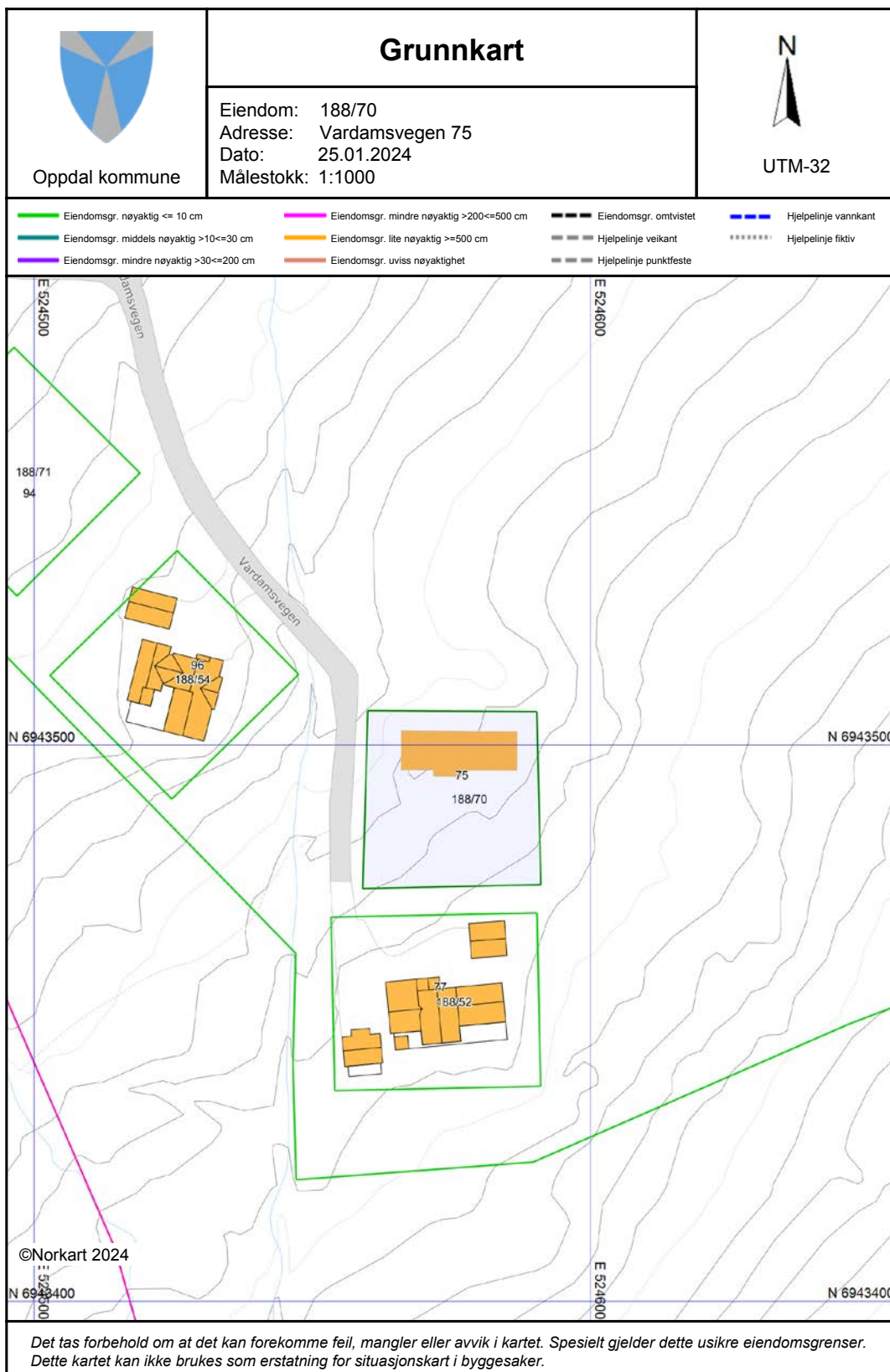
Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

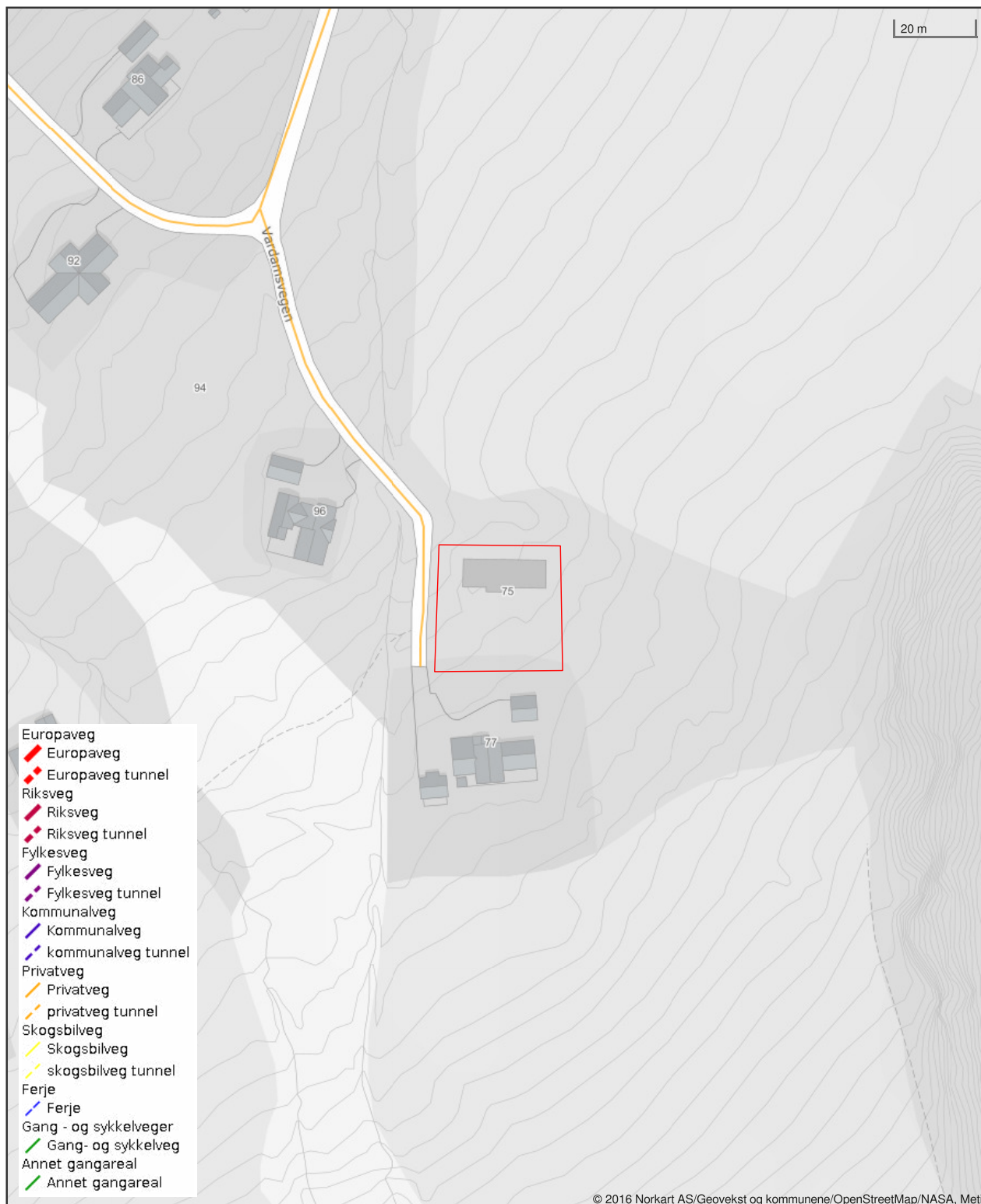
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i /		Grensepunkttype /	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6943474,20	524559,08	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)				10	
2	6943506,20	524559,95	32,01	Ikke hjelpelinje						
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)				10	
3	6943506,01	524590,34	30,39	Ikke hjelpelinje						
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)				10	
4	6943474,90	524591,08	31,12	Ikke hjelpelinje						
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)				10	
			32,01	Ikke hjelpelinje						

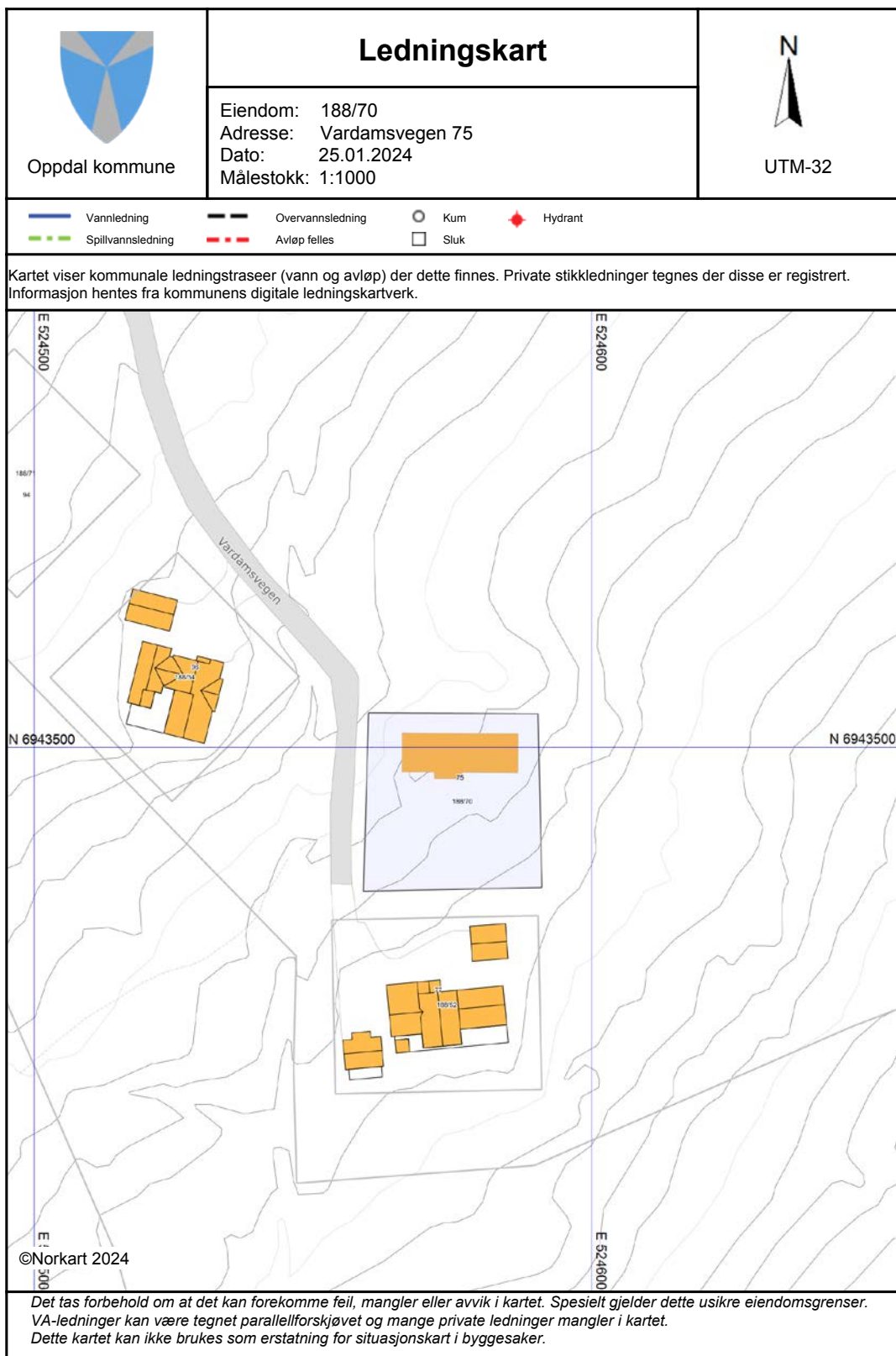
Oversiktskart for eiendom 5021 - 188/70//





Vegstatuskart for eiendom 5021 - 188/70//





Ortofotorapport for eiendom 5021 - 188/70//



Beste



2019



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

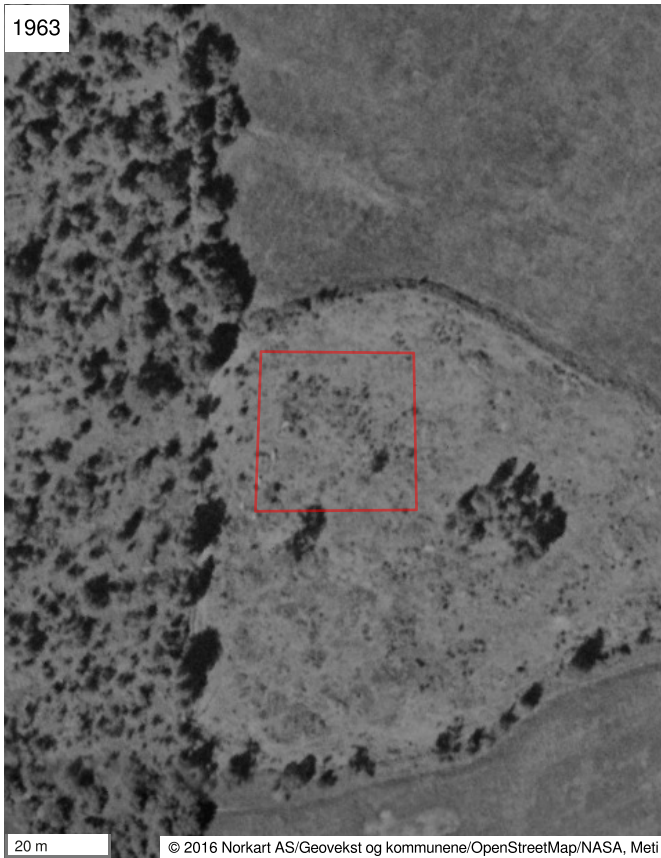
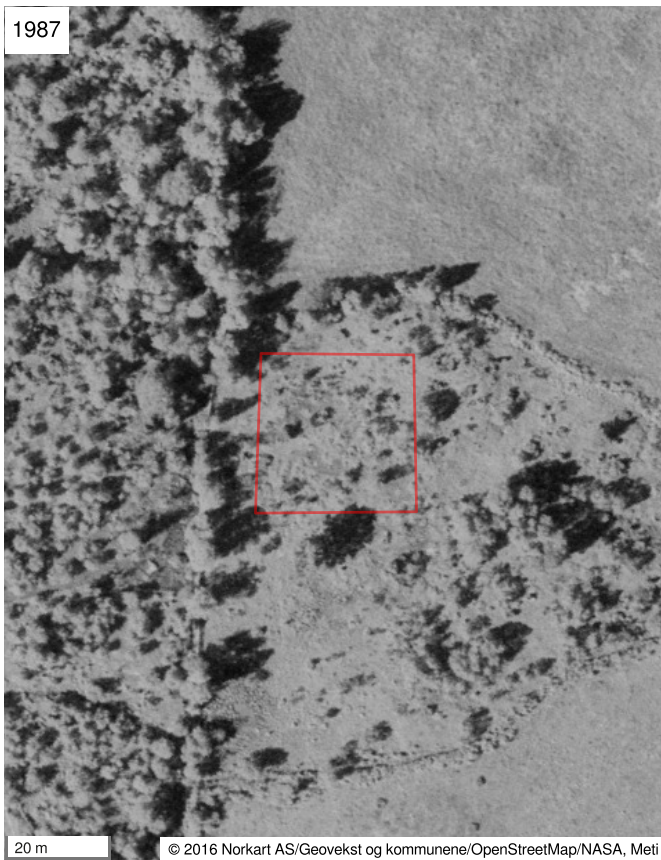
2009



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse

 Skiløype

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

PLANOMRÅDET

1. Beliggenhet

Planområdet ligger ca. 11 km vest for Oppdal sentrum, ved Vardammen som ligger ved inngangen til Gjevilvassdalen. Planområdet grenser i nord mot gnr. 187/bnr. 1 gnr. 188/ bnr.4. I vest grenser planområdet mot gnr. 186/bnr. 7, gnr. 188/bnr. 31 og gnr. 188/bnr. 2. I sør grenser området mot gnr. 186/bnr. 1. I øst grenser området mot 189/bnr. 1, gnr. 188/bnr. 3 og gnr 192/bnr. 1.

2. Topografi og vegetasjon

Planområdet er sørøstvendt og har et jevnt hellende terreng som består av lauvskog og furu. Man vil prøve å ta mest mulig vare på den vegetasjonen som finnes, og ved bebyggelse på de høyereliggende områdene må en ta ekstra godt vare på vegetasjonen for å skjerme bebyggelsen.

3. Grunnforhold

Grunnen består av grus, morene, noe svartjord og myr.

4. Eiendomsforhold

Planområdet er på ca. 240 da, atkomstveier, dyrket mark og eksisterende bebyggelse inkludert. En del av området har opparbeidede veier og er bebygd. Området som skal reguleres til nye fritidstomter eies av Gisle Hoel.

5. Forhold til overordna planer

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området vist som byggeområde fritid.

6. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er vist på plankart med gards- og bruksnummer.

PLANFORSLAGET

1. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 50 nye tomter på eiendommen 288/1/4 og 9. 24 små tomter blir konsentrert rundt 3 tun. Det totale området som inngår i planforslaget er på ca. 240 da. Her utgjør dyrket mark ca. 80 da, ubebygd område ca. 102 da, veier og parkering ca. 7 da, eksisterende bebyggelser ca. 15 da og resten av arealet på ca. 36 da utgjør 50 nye fritidstomter. Maksimalt tillatt bebygd (BYA) areal på tomtene er 25 %.

2. Atkomst – parkering

Området har atkomst direkte fra Gjevilvassvegen. Atkomst er sikret ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel ved Vardammen. Fra denne avkjørselen skal det bygges ny vei. Det skal holdes vintervei og opparbeides sommer- og vinterparkering til hver enkelt tomt.

Parkeringsplasser med plass til to biler for hver hytte vil bli opparbeidet ved tunbebyggelsen. Ellers skal det opparbeides parkering med plass til to biler for hver av de andre hyttene.

3. Kulturminneområder

Et steingjerde med noen åpninger og varierende høyde/bredde 0.5m/1m, samt et område med 1 meters bredde på hver side av gjerdet bevares som kulturminneområde.

4. Vann – avløp

Det skal bygges felles vann- og avløpsanlegg for det nye området.

Det skal bygges renseanlegg for avløp og vannforsyningsanlegg med vann fra kilde/borebrønner.

Avløpsplanen er utarbeidet etter ny forskrift av 01.01.07.

5. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

6. Skiløyper

I området er det innregulert skiløyper som er en del av det etablerte løypenettet i Oppdal.

7. Arealoversikt

Nye fritidstomter H1 – H27 (26 tomter)	ca 26 da
Nye fritidstomter L5 – L39 (24 tomter)	ca 10 da
Veier, atkomst	ca 7 da
Eksisterende tomter	ca 15 da
Ubebygd område	ca 102 da
Dyrket mark	ca 80 da

Regulert område	ca 240 da
-----------------	-----------

Reguleringsbestemmelser VARDAMMEN HYTTER

Gnr. 188, bnr 1/4/og 9

Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:3000.

Området er regulert til:

- Byggeområde fritid
- Landbruksområder
- Fellesområder
- Spesialområder

§1 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens plassering

- 1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA, er 25 %. Dersom det settes opp flere bygninger på eiendommen, skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

1.2 Bebyggelsens utforming

- 1.2.1 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader tilpasset bygningens hovedform.
- 1.2.2 Bebyggelsen kan oppføres i maks byggehøyde 6,0 meter over mur. Høyde på grunnmur skal være så låg som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
All nabobebyggelse i hytteområde H1 – H27 nedenfor (sørøst) og nordøst for etablert bebyggelse begrenses til en etasje med maks mønehøyde 5,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.
Bygningene oppføres i mur kledd med trepanel, stavlaft, laft og / eller bindingsverk. Sokkeletasje tillates ikke. Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen. Bebyggelsen kan oppføres i maksimalt en og en halv etasje
- 1.2.3 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe, kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.
- 1.2.4 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:
- en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
 - to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)

- tre – fem bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje).

1.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning, og bære preg av å være en tradisjonell fjellhytte.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer.

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling, det vil si sprosser.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

1.4 Terreng og vegetasjon

Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

1.5 Vann og avløp

Det skal bygges felles vann- og avløpsanlegg for området.

Etablert bebyggelse som ikke har godkjent utslippstillatelse har tilknytningsplikt til det nye avløpsanlegget.

All ny bebyggelse skal kobles til det nye anlegget.

1.6 Delingstillatelser

Det tillates ikke at tomtene deles opp i mindre enheter.

1.7 Inngjerding

Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti, begrenset til 20 m². Dersom bebyggelsen er lagt ut i tun, tillates inngjerding av inntunet, begrenset til maks 300 m².

1.8 Tunplan

Før det kan gis byggetillatelse, må det for hvert tun foreligge en detaljert tunplan med snitt som viser bearbeidet og opprinnelig terreng.

1.9 Byggegrense

Byggegrense mot dyrkamark er 10 meter.

§2 Landbruksområder

Området skal nyttes til landbruksdrift. Bygninger og anlegg knyttet til dette kan settes opp i området etter godkjenning av kommunen. I landbruksområder er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord og skogbruk.

§3 Fellesområder

- 3.1 Avkjørsel Fa 1 og nye veier er felles for fritidseiendommer H1 –27, L5 – L39
- 3.2 Parkeringsplass for minimum to biler opparbeides på hver enkelt tomt. Dette gjelder H1 – H27.
- 3.3 Ved tunbebyggelsen skal felles parkeringsplass være opparbeidet før utbygging av tunene kan starte.
- 3.4 Planlagte veier må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

§4 Spesialområder.

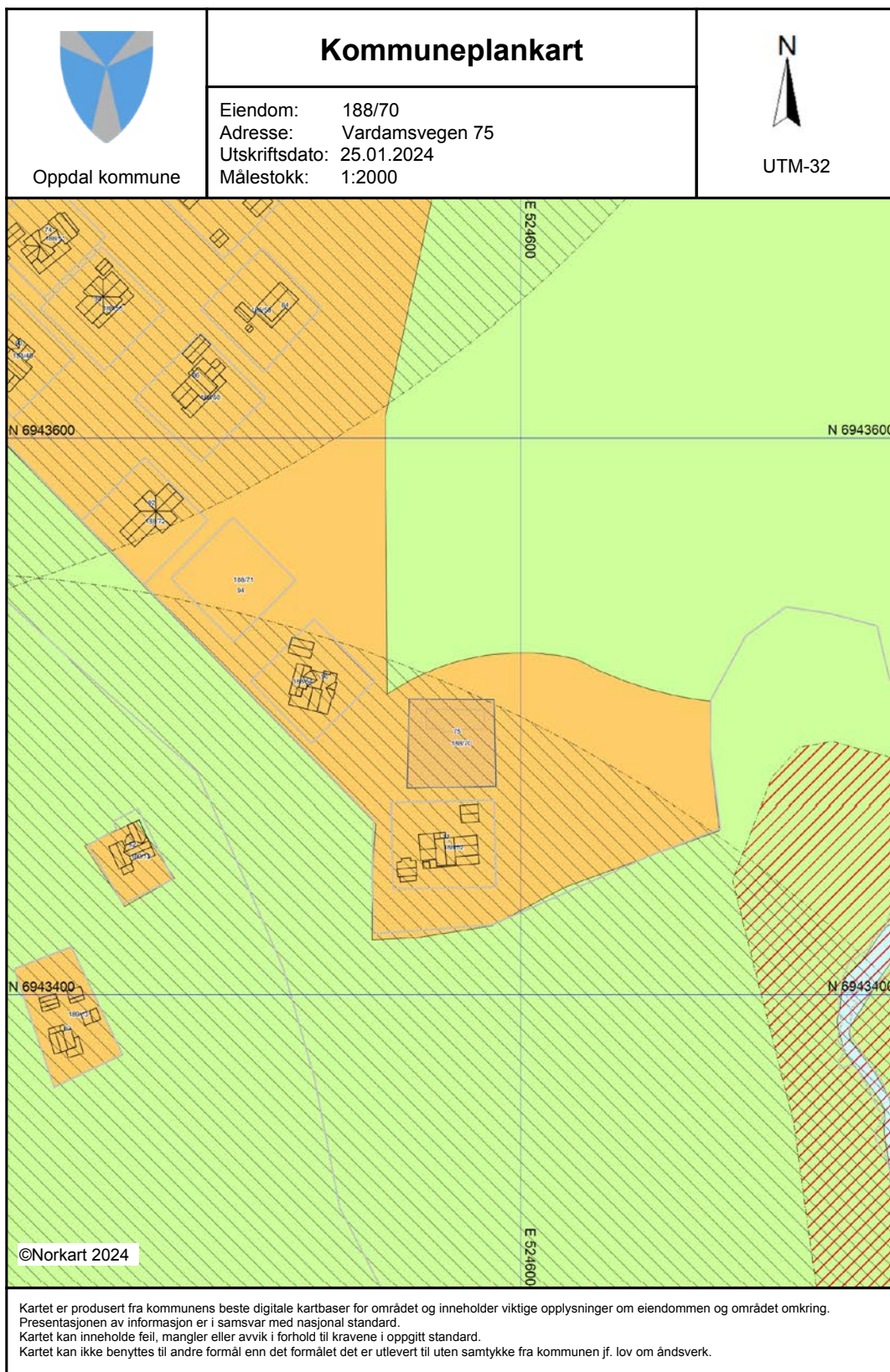
- 4.1 Frisiktsone ved vei.
All vegetasjon må holdes nede (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet.
- 4.2 Skiløyper
- 4.3 Område for vann og avløpsanlegg.
Det kan etableres bebyggelse som er nødvendig for formålet. Utforming må godkjennes av bygningsmyndigheten i Oppdal kommune.
- 4.4 Område for bevaring kulturminner.
 - 4.4.1 Steingjerdene i sin helhet og et areal langs disse i 1 meters bredde, reguleres til bevaringsområde kulturminne.
 - 4.4.2 Innen bevaringsområdet skal det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak som skader eller på annen måte reduserer kvaliteten av steingjerdet som kulturminne.

§5 Fellesbestemmelser

- 5.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedefegen vegetasjon.
- 5.2 Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, samt legges ved tekniske beregninger.
- 5.3 Tomtene kan ikke fradeles før det foreligger felles avløpsplan for området.
- 5.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 5.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.
- 5.6 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 5.7 Innen planområdene skal arealene holdes ryddig. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

Reguleringsbestemmelsene revidert 06.01.2009 og er i samsvar med vedtak - sluttbehandling i bygningsrådet 24.11.2008.

Siste revisjon av planbestemmelser vedr. byggegrense mot dyrkamark - 10 meter - 10.03. 2022



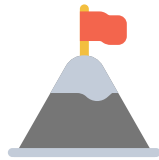
Tegnforklaring

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

Vardamsvegen 75

Høyde over havet

630 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 7 min 🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	14 min 🚗 13.1 km
🚗 Festa Linje 901	14 min 🚶 1 km
🚗 Øverli Linje 901	19 min 🚶 1.5 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 40 min 🚗
Trondheim	1 t 56 min 🚗
Molde	2 t 14 min 🚗

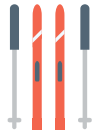
Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Oppdal	14 min 🚗
🚗 Oppdal Supercharger	14 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 19 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 12 min
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

Småbruket besøksgård	11 min 🚗
Gondolen	14 min 🚗
Oppdal Kulturhus	14 min 🚗
Snørafting	15 min 🚗
Nasjonalparksenteret	14 min 🚗
Oppdal Bowling	16 min 🚗

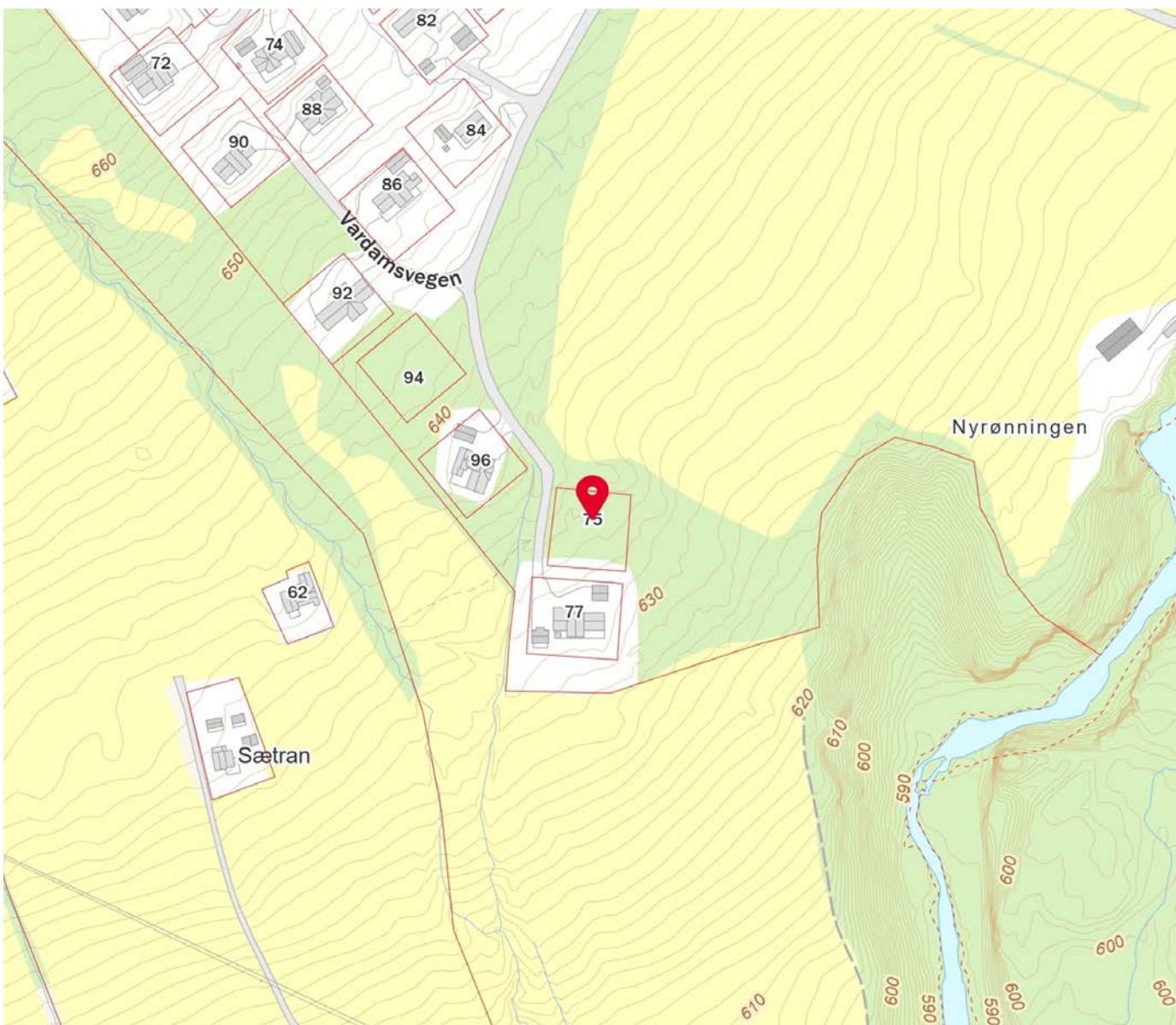
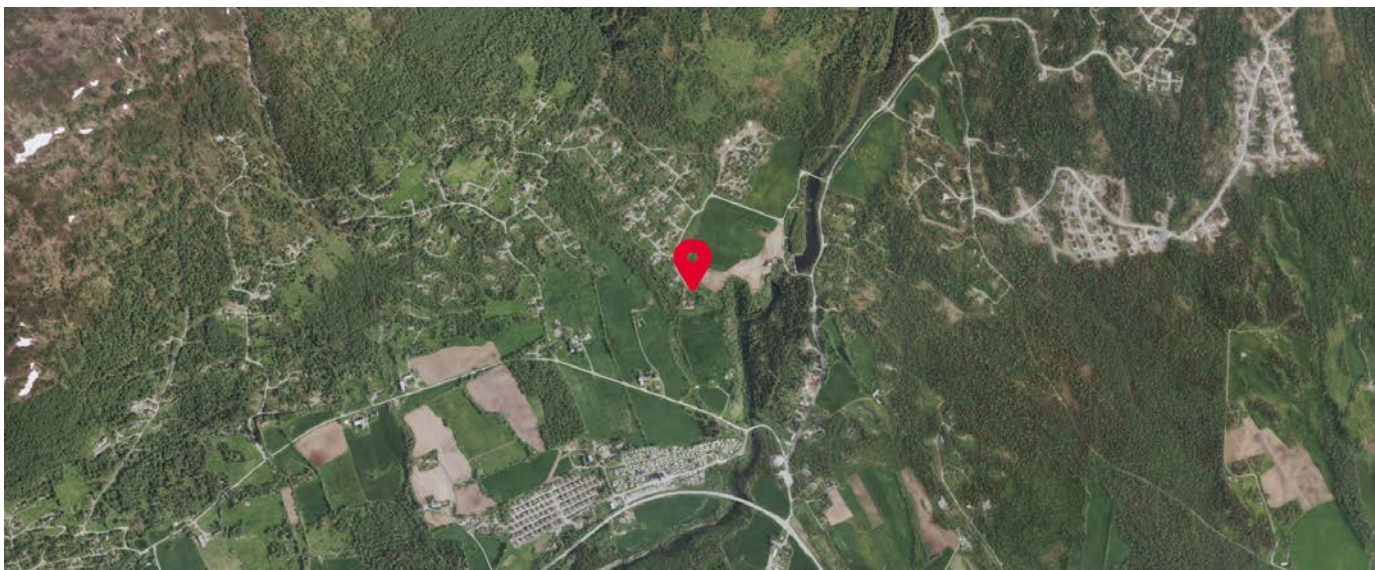
Sport

⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚗 6.3 km
⚽ Lønset Ballspill, fotball	12 min 🚗 10.8 km
🏊 Spenst Oppdal	14 min 🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	15 min 🚗

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	12 min 🚶 0.9 km
Nærbutikken Lønset PostNord	10 min 🚗 10.2 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

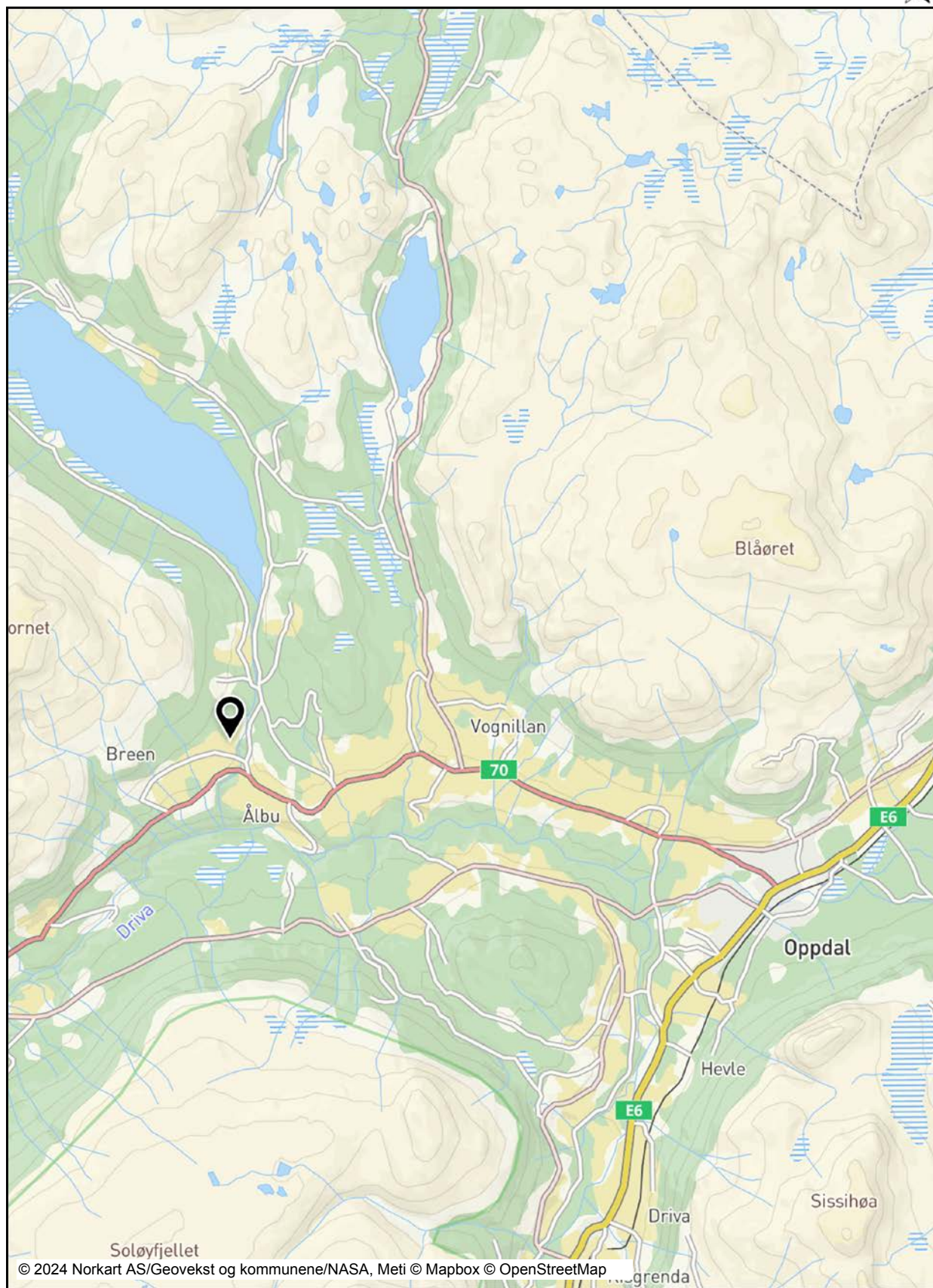


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.01.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



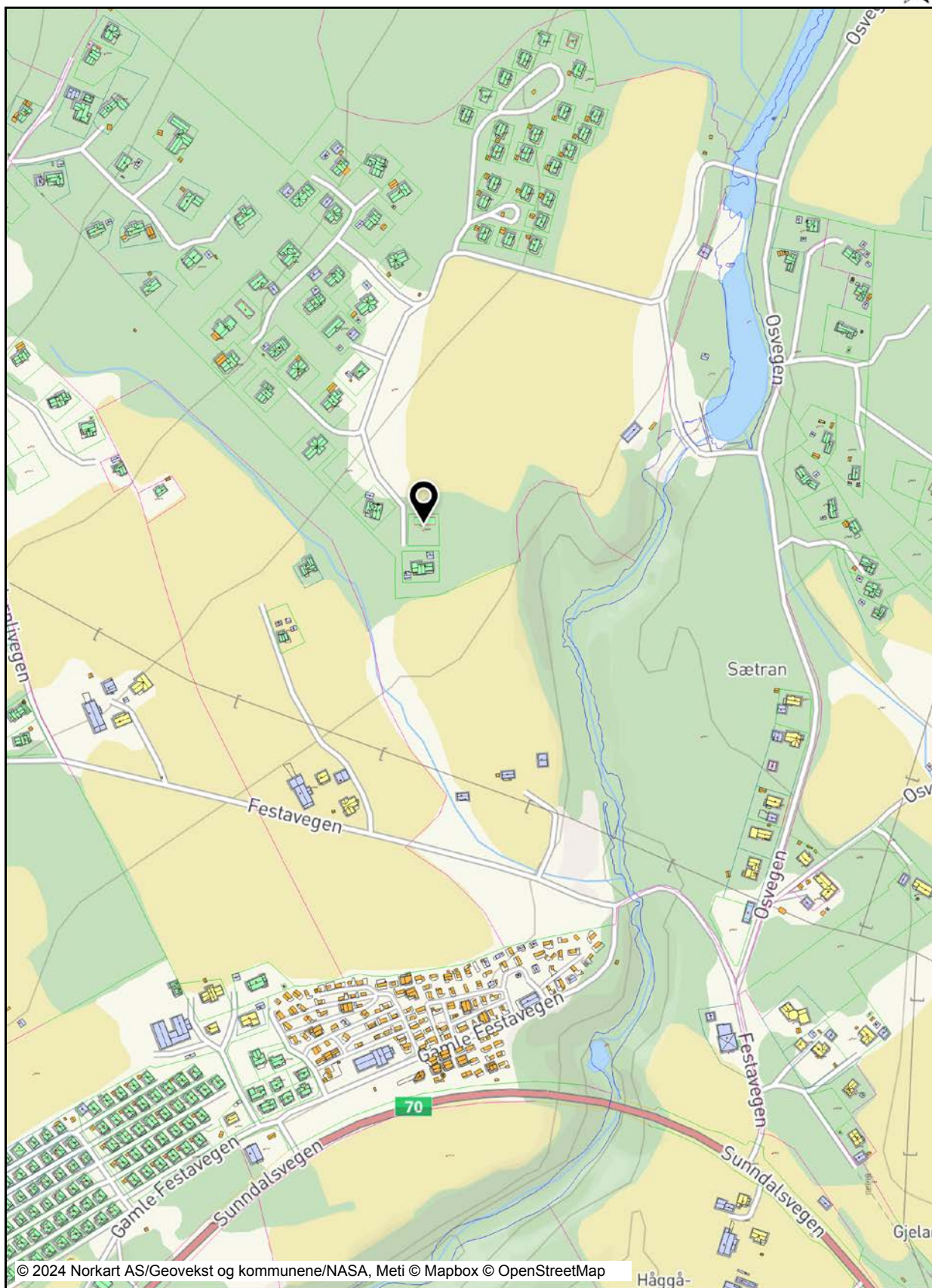


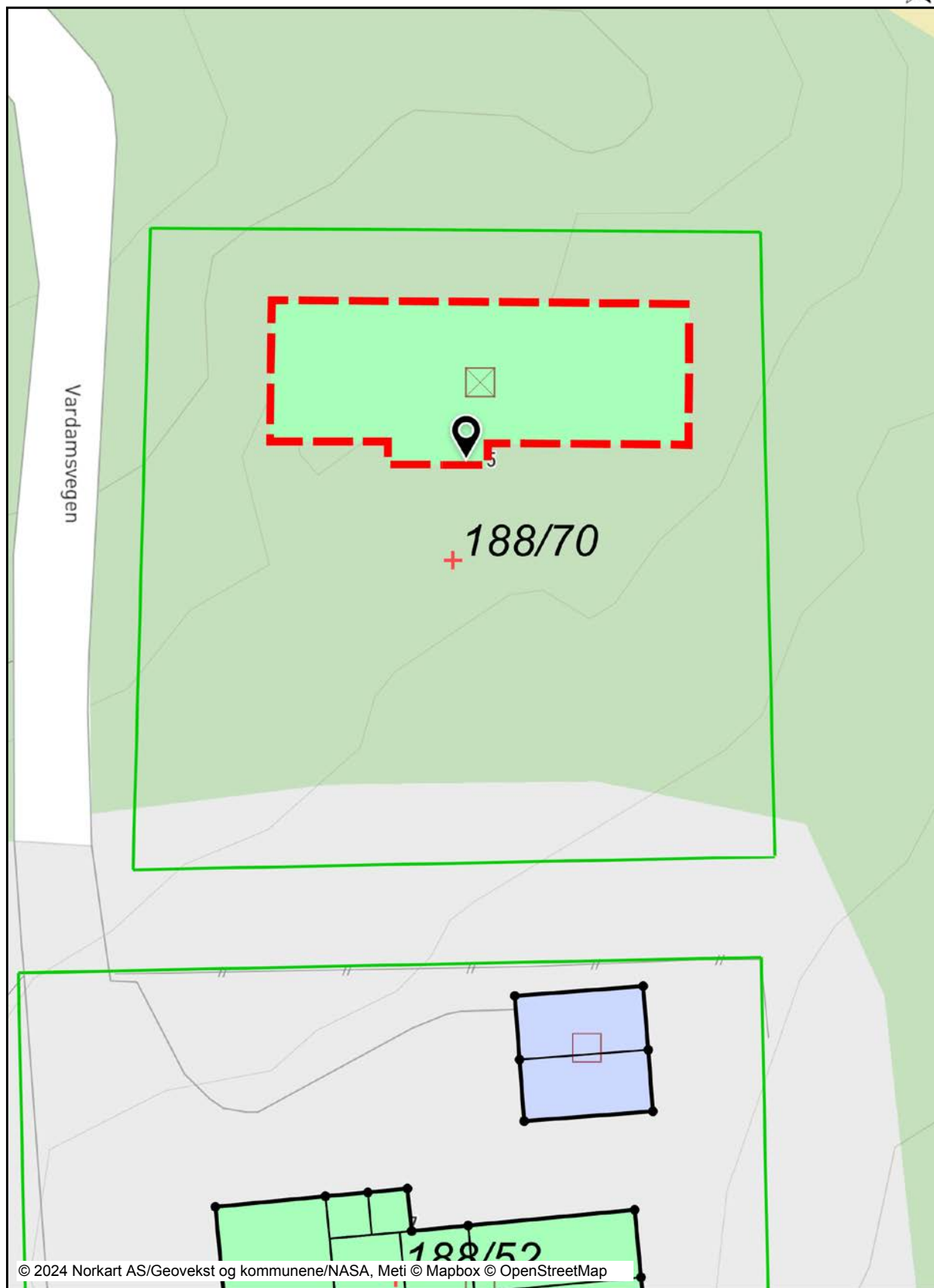
Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 25.01.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N







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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



ESPEN BREND

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 415 64 990
e-post: eb@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: Vardamsvegen 75
7340 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:** 1703240003**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:

15.02.2024

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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre