

**aktiv.**



Kleberbergvegen 160, 7340 OPPDAL

**Flott fritidsbolig i Kleberberget på  
Oppdal. Fire soverom og to stuer.**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjarne Brattbakk

**Mobil** 468 19 300

**E-post** bjarne.brattbakk@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 131 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 331 350,-  
**Selger:** Henriette Arnegård-Sørli  
Adrian Sørli

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 99/105 kvm  
**Tomtstr.:** 879.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 205, bnr. 40  
**Oppdragsnr.:** 1703250028

# Flott fritidsbolig i Kleberberget på Oppdal. Fire soverom og to stuer.

Flott fritidsbolig med solrik beliggenhet og fantastisk utsikt ved inngangen til Gjevilvassdalen. Hytten holder en gjennomgående god standard og har fire soverom og to stuer. Store vindusflater gir mye dagslys og fantastisk utsikt mot Storhornet. Eiendommen ligger med god tilgang til naturen rundt samt oppkjørte skispor. Eiendommen holder høy standard med moderne fargevalg og utstyr.

På tomten er det god utsikt og veldig gode solforhold. Hytta har romslige rom og gode og store oppholdsrom både oppe og nede. Naturen er tett på og gir gode muligheter både på vinter og sommer. Langrenn, gåturer og sykkelturner i området er fantastiske.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	35
Tilstandsrapport .....	39
Tegninger .....	63
Ferdigattest .....	66
Energiattest .....	67
Eiendomskart .....	73
Matrikelkartrapport .....	76
Veistatus- og ledningskart .....	82
Reguleringsplankart .....	84
Reguleringsbestemmelser .....	86
Kommuneplankart .....	89
Vedtekter, årsmøtereferat og regnskap .....	91
Nabolagsprofil og kart .....	105
Budskjema .....	116

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 99 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 105 m<sup>2</sup>

TBA: 71 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 33 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Hyttas AHL er 9 kvm. Boligens GUA er 114 kvm.

Takstmannen har beskrevet følgende: Deler av kott under trapp i 1. etasje samt deler av loftetasje har ikke målbart areal på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Dette gjelder toalettrom på loft i sin helhet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

879.4 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtearealet er basert på matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev) datert 11.01.2019. Tomten er relativt flat. Tomten er rektangulær. Det er etablert skigard på tomten med portal ved innkjøring.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde på Kleberberget ved inngangen til Gjevilvassdalen. 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.

Sentrum av Oppdal med alpinanlegg samt et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud kun et kvarters kjøretur unna.

### **Adkomst**

Kjør RV70 ca 12 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta av til høyre inn på Festavegen ved skilt til Gjevilvassdalen. Hold til høyre etter å ha passert butikken, og følg Osvegen inn mot Gjevilvassdalen (bomvei). Etter ca. 1,6 km fra RV70, tar du Ordførervegen til høyre. Kjør deretter ca. 500 meter og ta til venstre opp Kleberbergvegen.

Følg vegen oppover i ca 1,3 km og sving deretter skarpt til høyre. Følg deretter vegen sørover ca 150 meter. Eiendommen ligger da på venstre side.

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

### **Bygningssakkyndig**

Tor Gunnar Uv

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fundamentering: Hytta er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Byggemåte: Bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tak: Saltak tekket med torv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig

- Veggkonstruksjon. Utvendig panel fremstår generelt i god stand, men det registreres enkelte småskader

Innvendig

- Radon. Det er ikke foretatt radonmåling og det foreligger ingen opplysninger om radonsperre er etablert.

- Pipe og ildsted. Det registreres rennemerker fra skjøt i pipe på loft. Det var ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv. Fall mot sluk er tilfredstillende. Det bemerkes bom i enkelte fliser, men det ble ikke registrert løse fliser på befaringsdagen

- 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Ved kontroll av sluket ble det registrert bruk av slukmansjett.

- 1.Etasje > Bad > Ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom

- Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## **Innhold**

Hytte inneholder følgende:

- 1.etasje: Gang, stue/kjøkken, to soverom, bad og kott/teknisk rom.

- Loftsetasje: Loftstue, to soverom og toalett.

For øvrig:

- Overbygd inngangsparti.

- Utvendig sportsbod med varme i gulv.

- Stor og fin altan med rekkverk.

- Ekstra parkeringsplass sør for hytten.

- Tilbygget skioppbevaring/vedskjul.

## **Standard**

1.etasje:

- Gang: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Klesoppheng.

- Stue/kjøkken: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Utgang til altan. Vedovn.

Panelovn. Opplegg for Tv. Det er spotter i himling på kjøkken. Kjøkkenet har innredning

med profilerte fronter. Benkeplaten av laminat med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Glassplate på vegg bak koketopp. Integrrert kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt. Mekanisk avtrekk med avtrekk ut.

- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.

- Soverom 2: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.

- Bad: Panel i himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk.

Vegghengt Wc, Dusjhjørne. Servantinnredning med heldekkende servant. Overskap med speil og lys.

- Kott/teknisk rom: Trapp i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Sluk.

Varmtvannsbereder. Sikringsskap. Vannfordelingskap. Hovedstoppekran vann.

Vannmåler. Vannstoppsystem.

Loftsetasje

- Loftstue: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Trapp ned til 1. etasje. Opplegg for Tv.

- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Tregulv.

- Soverom 4: Panel i himling og på vegger. Tregulv.

- Toalett: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Servantskap med speil. Vegghengt Wc. Mekanisk avtrekk.

Utvendig sportsbod. Malte plater i himling og på vegger. Belegg på gulv. Varme i gulv.

### **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**

Det er fibernett inn i hytta.

### **Parkering**

Romslig innkjørsel og plass til flere biler. Det er også parkering utenfor skigarden, men som fortsatt er innenfor tomtegrensen.

### **Solforhold**

Gode solforhold

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmåling og det foreligger ingen opplysninger om radonsperre

er montert

### **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.

Selger har oppgitt at på grunn av bestemmelser i forhold til beiterett så kan ikke hele tomten gjerdes inn.

## Energi

### **Oppvarming**

Det er ikke registrert opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT).

Elektrisitet (panelovner samt varme i gulv) samt ved (ovn i stue)

### **Info strømforbruk**

Selger har oppgitt årlige strømkostnader til kr 10 000,-

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 200 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 6 462

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan



forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 271 250

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Andre utgifter**

Forsikring ca. kr 5 000,-

Velforeningsavgift ca kr 6 250 (brøting og strøing)

Vann og avløp ca. kr 12 000,-

Internett ca. kr 6 600,-

### **Årlig velavgift**

Kr 6 250

### **Velforening**

Kleberberget - Langberget vei og Hytteforening. Årsavgiften dekker veivedlikehold i feltet, samt brøying og strøing om vinteren. Det er planlagt en økning i årsavgiften og økningen trer i kraft 1. januar 2026. Det er foreløpig uklart hva den nye avgiften blir. Vedtekter medfølger salgsoppgaven. Referat fra årsmøte, årsregnskap for 2024 og forslag til budsjett 2025 kan fås ved henvendelse til megler.

Det er pliktig medlemskap i foreningen og eierskiftegebyret på kr 2 500,- betales av kjøper.

### **Info vannavgift**

Årlig avgift (vann og avløp er på kr 12000,- inkl. mva). Avgiften indeksreguleres hvert år. Avgiften faktureres to ganger i året.

### **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.

## Sameiet

### **Sameienavn**

Kleberberget-Langberga vei og Hytteforening

### **Organisasjonsnummer**

920946038

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 205, bruksnummer 40 i Oppdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5021/205/40:

06.02.1864 - Dokumentnr: 900035 - Utskifting

AV BAKKS INNGJERDER

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1918 - Dokumentnr: 901211 - Erklæring/avtale

MINNELIG DELING AV ALMENNINGSSKOGEN PÅ BAKK OG DØRRUM

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1953 - Dokumentnr: 901862 - Elektriske kraftlinjer

REGISTRERING AV "OPPDAL KRAFTLEDNING"

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1959 - Dokumentnr: 392 - Jordskifte

GRENSEGANGSSAK VEDR. SKOGTEIG

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1970 - Dokumentnr: 336 - Jordskifte

AV UTMARK TIL AALBU - TORVE

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1996 - Dokumentnr: 5229 - Jordskifte

Sak 7/1987

Begynt 10.07.1992 - Sluttet 15.12.1994

Grensegang

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2006 - Dokumentnr: 2504 - Jordskifte

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2009 - Dokumentnr: 143150 - Jordskifte

Sak 1600-2000-0035 Morkavegen

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2012 - Dokumentnr: 33970 - Jordskifte

Jordskiftesak 1600-2004-0011

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2015 - Dokumentnr: 844284 - Jordskifte

Sak 1600-2013-0053 Gjevilvassveiene

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2016 - Dokumentnr: 1065026 - Jordskifte

Gjelder også gnr. 1070 bnr. 12. Denne e.d. har ikke eget grunnboksblad.

Sak 1600-2014-0044 Dørrem

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2018 - Dokumentnr: 348123 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Opptur1 AS

Org.nr: 917 223 475

Rett til å utføre hogst

Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.2018 - Dokumentnr: 348142 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:19  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:20  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:21  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:22  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:23  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:24  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:25  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:26  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:27  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:28  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:29  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:30  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:31  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:32  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:33  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:34  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:35  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:36  
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:37  
Rett til å anlegge og vedlikeholde adkomst  
Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2018 - Dokumentnr: 446092 - Bestemmelse om felles vannverk/vannanlegg  
Rettighetshaver: Hoel Gisle  
Fnr: 281261 32729  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.2018 - Dokumentnr: 446092 - Bestemmelse om kloakkrenseanlegg  
Rettighetshaver: Hoel Gisle  
Fnr: 281261 32729  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger  
Overført fra: Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2018 - Dokumentnr: 1362613 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/  
huseierforening  
Kleberberget/Langberga hytteforening og veilag  
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2025 - Dokumentnr: 372065 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 913 368 002  
Elektronisk innsendt

26.07.2018 - Dokumentnr: 1067829 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5021 Gnr:205 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.01.2019.

Taksmannen har skrevet følgende i sin rapport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.  
Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat vei.

Vann: Privat vann.\*

Avløp: Privat avløpssystem.\*

\* Hytta er tilknyttet vann og avløpsanlegg som er felles for området. Vann og avløp leveres av Gisle Hoel.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsbestemmelser for Langberga Hytteområde - Oppdal kommune, godkjent 22.06.2016, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser.

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.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes til middels til lav aktsomhet.

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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. 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.

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.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 200 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

131 350 (Omkostninger totalt)  
147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 131 350

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.



### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 4 900/5 100/5 800 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 salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

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

### **Salgsoppgavedato**

01.09.2025



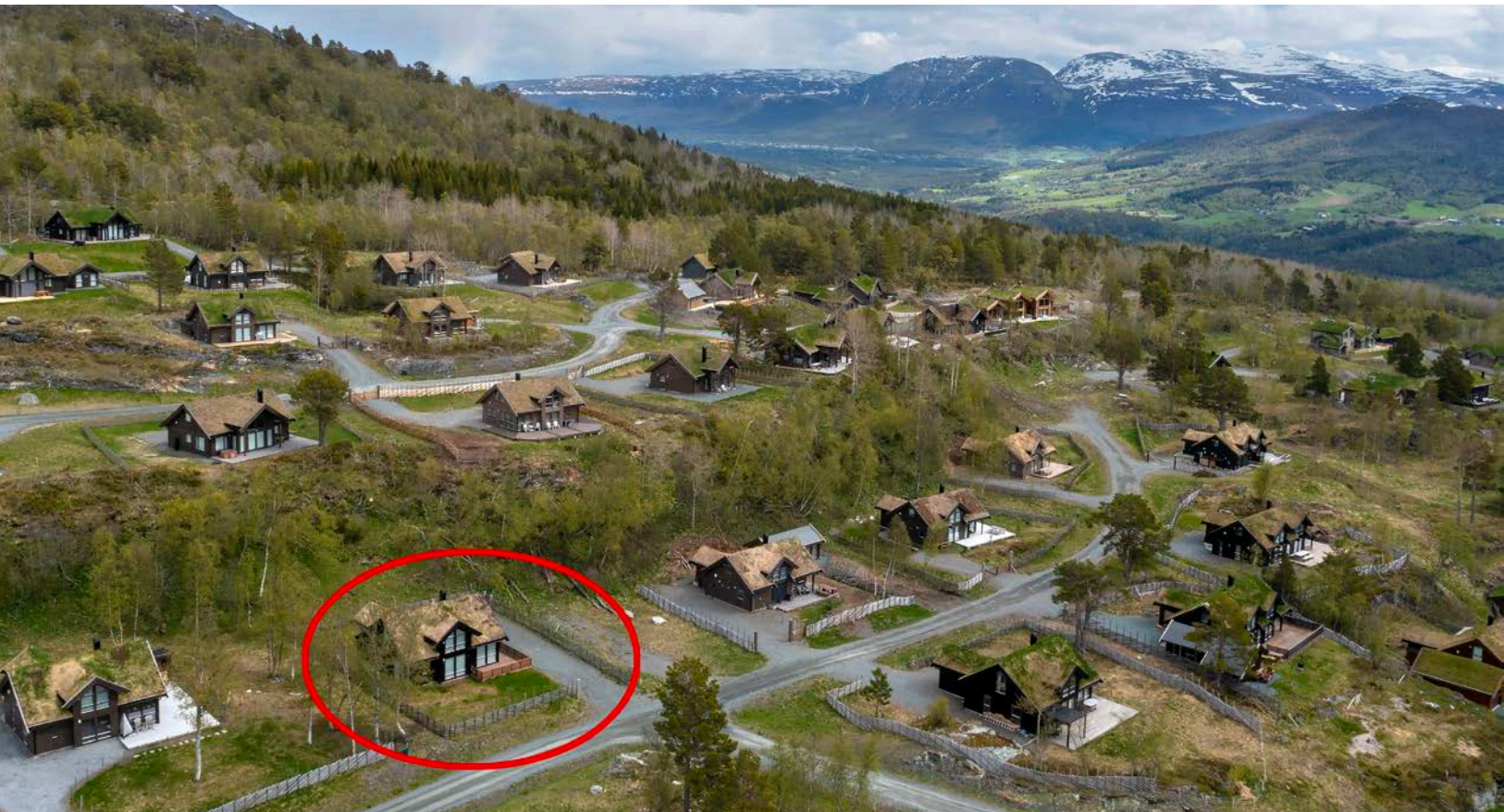
Fasade



Fasade



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde



Innkjøring/fasade



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)





Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Loftstue (2. etasje)



Loftstue (2. etasje)



Loftsstue (2. etasje)



Loftsstue (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Toalett (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Bod (1. etasje)





Skjul for ved og ski



Vinterstemning

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703250028	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Adrian Sørli	Henriette Arnegård-Sørli
<b>Gateadresse</b>	
Kleberbergvegen 160	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	7168797

Document reference: 1703250028

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: AS, HA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget terrasse og innredet utebod.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.





Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250028

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Kleberbergvegen 160, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 205, bnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 30.04.2025

Oppdragsnr.: 11741-1555

Referansenummer: VU2726

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand. Det bemerkes stedvis bom i gulvflis på bad samt manglende tilluftspalte ved dørterskel til bad og toalettrom. I forbindelse med pipa ble det registrert merker etter fuktavrenning fra en skjøt på loft og nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ingen opplysninger om radonsperre er montert og radonmåling anbefales, men er ikke et krav.

Utvendig er det noen småskader i panel samt behov for overflatebehandling av panel. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall. Ved en visuell besiktigelse fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger. Det er etablert luftespalter i raftekasser og i kasser på gavlvegger. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til skader.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng. Terrassen er oppført i tre og er anlagt på punktfundamenter i betong. Terrassen som er oppført som egeninnsats fremstår i god stand.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene og innvendige tak har beiset trepanel. Det registreres stedvis noe merker i furugulvet i 2. etasje, men må sies å være innenfor det som er normalt.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert høydeavvik av vesentlig betydning. I soverom mot vest ble det målt høydeforskjell på ca 13mm gjennom rommet og er innenfor krav.

Det er ikke foretatt radonmåling og det foreligger ingen opplysninger om radonsperre er etablert.

Hytta har isolert stålpipa og tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

Hytta har malt tretrapp opp til loft. Trappen fremstår i god stand.

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har panel. Vegger og tak fremstår uten

synlige skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i nedsenket dusjsone fra gulv ved dør er målt til ca 30mm, ca 18mm fall frem til nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Lyspærer over speil må skiftes.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har beiset tregulv og beiset panel på vegger. Av utstyr er det servantskap og vegghengt wc. Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i kott under trapp. Stoppekran er også etablert her. Det er montert vannstoppssystem i kott og i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kott under trapp.

Sikringskap med automatsikringer er montert i kott under trappen.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i hytta.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Ved en visuell besiktigelse av tomten ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Ved en visuell besiktigelse av utvendig synlig del av grunnmur ble det ikke registrert skader. Innvendige gulv fremstår uten vesentlige horisontale avvik.

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset oppkjørsel.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2019. Hytta er tilknyttet vann og avløpsanlegg som er felles for området. Vann og avløp leveres av Gisle

Hoel. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med vann og avløp.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

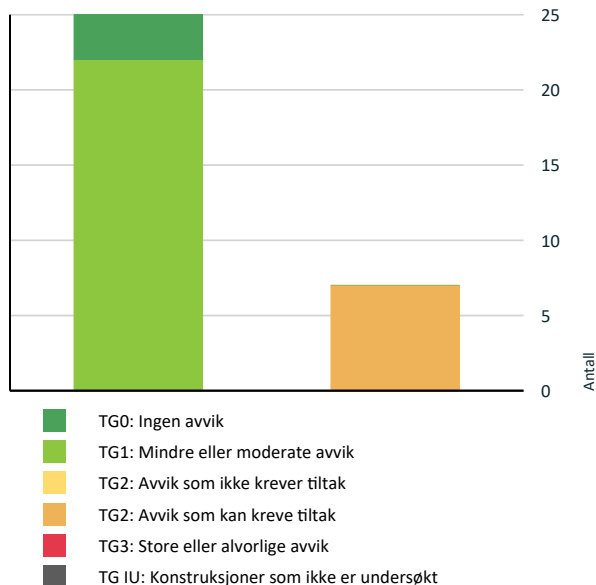
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#)

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig bod er ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)
- ! [Innvendig > Pipe og ildsted](#) [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](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Anvendelse**  
Fritidsformål

**Standard**  
Normal standard

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold

**Kommentar**  
Ferdigattest gitt 08.06.2020.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.



### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Ved en visuell besiktigelse fra bakkenivå ble det ikke registrert synlige skader.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

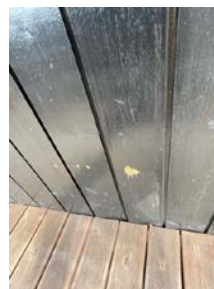
Utvendig panel fremstår generelt i god stand, men det registreres enkelte småskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Lokal utbedring av skadet panel samt overflatebehandling anbefales.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er oppført som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger. Det er etablert luftespalter i raftekasser og i kasser på gavlvegger. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til skader.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 3-lags glass og malt terrassedør i tre med 2-lags glass.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng. Terrassen er oppført i tre og er anlagt på punktfundamenter i betong. Terrassen som er oppført som egeninnsats fremstår i god stand.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, furu og fliser. Veggene og innvendige tak har beiset trepanel. Det registreres stedvis noe merker i furugulvet i 2. etasje, men må sies å være innenfor det som er normalt.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Med bruk av krysslaser ble det ikke registrert høydeavvik av vesentlig betydning. I soverom mot vest ble det målt høydeforskjell på ca 13mm gjennom rommet og er innenfor krav.



## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling og det foreligger ingen opplysninger om radonsperre er etablert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I egen bolig/hytte er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

## TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipe og tilkoblet vedovn i stue/kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres rennemerker fra skjøt i pipe på loft. Det var ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser/tetting av skjøt i pipe.

# Tilstandsrapport



## **TG 1** Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp opp til loft. Trappen fremstår i god stand.



## **TG 1** Innvendige dører

Innvendig har hytta malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har panel. Vegger og tak fremstår uten synlige skader.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i nedsenket dusjsone fra gulv ved dør er målt til ca 30mm, ca 18mm fall frem til nedsenket dusjsone.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fall mot sluk er tilfredstillende. Det bemerkes bom i enkelte fliser, men det ble ikke registrert løse fliser på befaringdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av bom da det ikke ble registrert løse fliser på befaringdagen. Dersom flis skulle løsne må det påregnes lokal utbedring.



## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt. Ved kontroll av sluket ble det registrert bruk av slukmansjett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon på utførelse av badet.

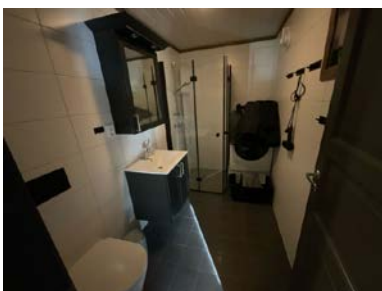
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Lyspærer over speil må skiftes.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.



## SPESIALROM

### LOFT > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet har beiset tregulv og beiset panel på vegger. Av utstyr er det servantskap og vegghengt wc. Rommet er utstyrt med elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i kott under trapp. Stoppekran er også etablert her. Det er montert vannstoppsystem i kott og i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.



### TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kott under trapp.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



## 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.*

Sikringskap med automatsikringer er montert i kott under trappen.

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.  
**2020 Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja El.Inst Oppdal AS**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring er fremlagt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Info: 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.



## Tillegg 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.*

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Ved en visuell besiktigelse av tomten ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Ved en visuell besiktigelse av utvendig synlig del av grunnmur ble det ikke registrert skader. Innvendige gulv fremstår uten vesentlige horisontale avvik.



### TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset oppkjørsel.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2019. Hytta er tilknyttet vann og avløpsanlegg som er felles for området. Vann og avløp leveres av Gisle Hoel. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med vann og avløp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

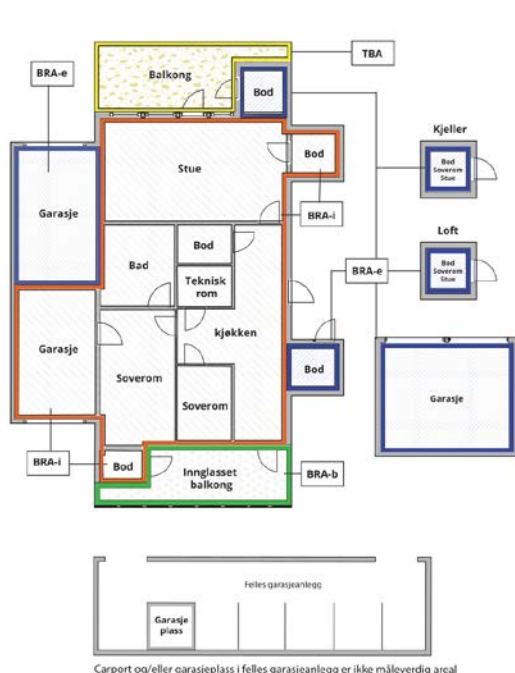
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	66	6		72	71		72
Loft	33			33		9	42
<b>SUM</b>	<b>99</b>	<b>6</b>			<b>71</b>	<b>9</b>	<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken, Kott	Utvendig bod	
Loft	Loftstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		

### Kommentar

Deler av kott under trapp i 1. etasje samt deler av loftetasje har ikke målbart areal på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Dette gjelder toalettrom på loft i sin helhet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	98	1

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	205	40		0	879.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Kleberbergvegen 160

#### Hjemmelshaver

Sørliie Adrian, Arnegård-Sørliie Henriette

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
800 000	2019

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	31.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	24.04.2025		Gjennomgått	14	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

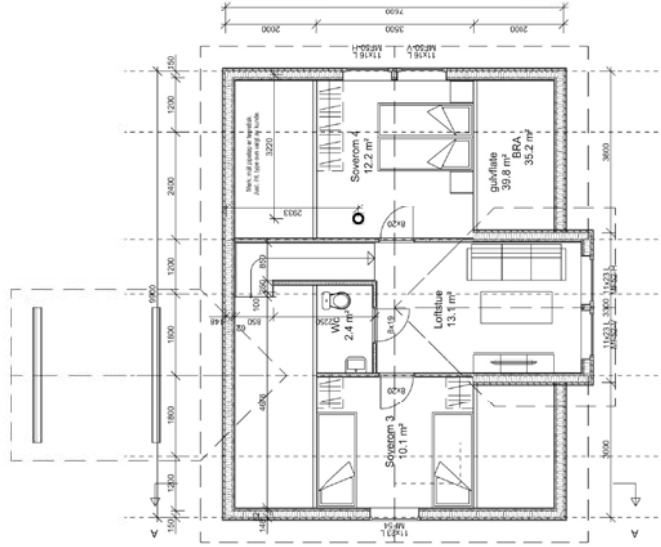
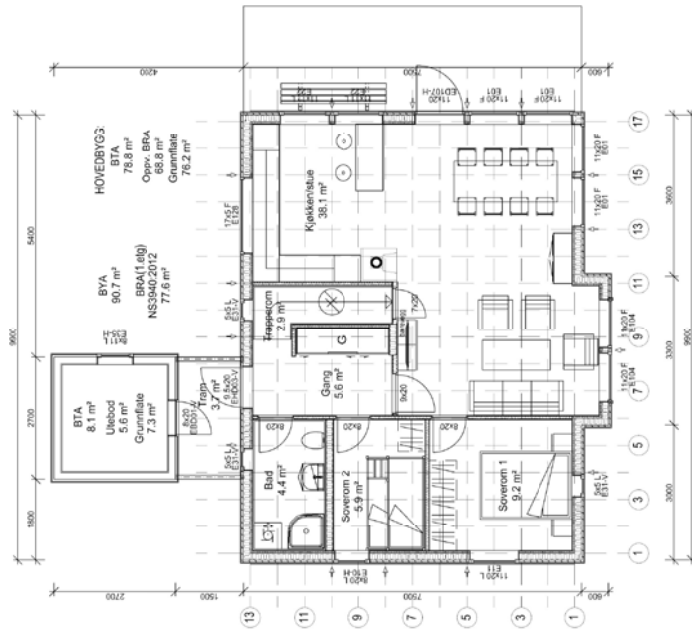
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VU2726>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



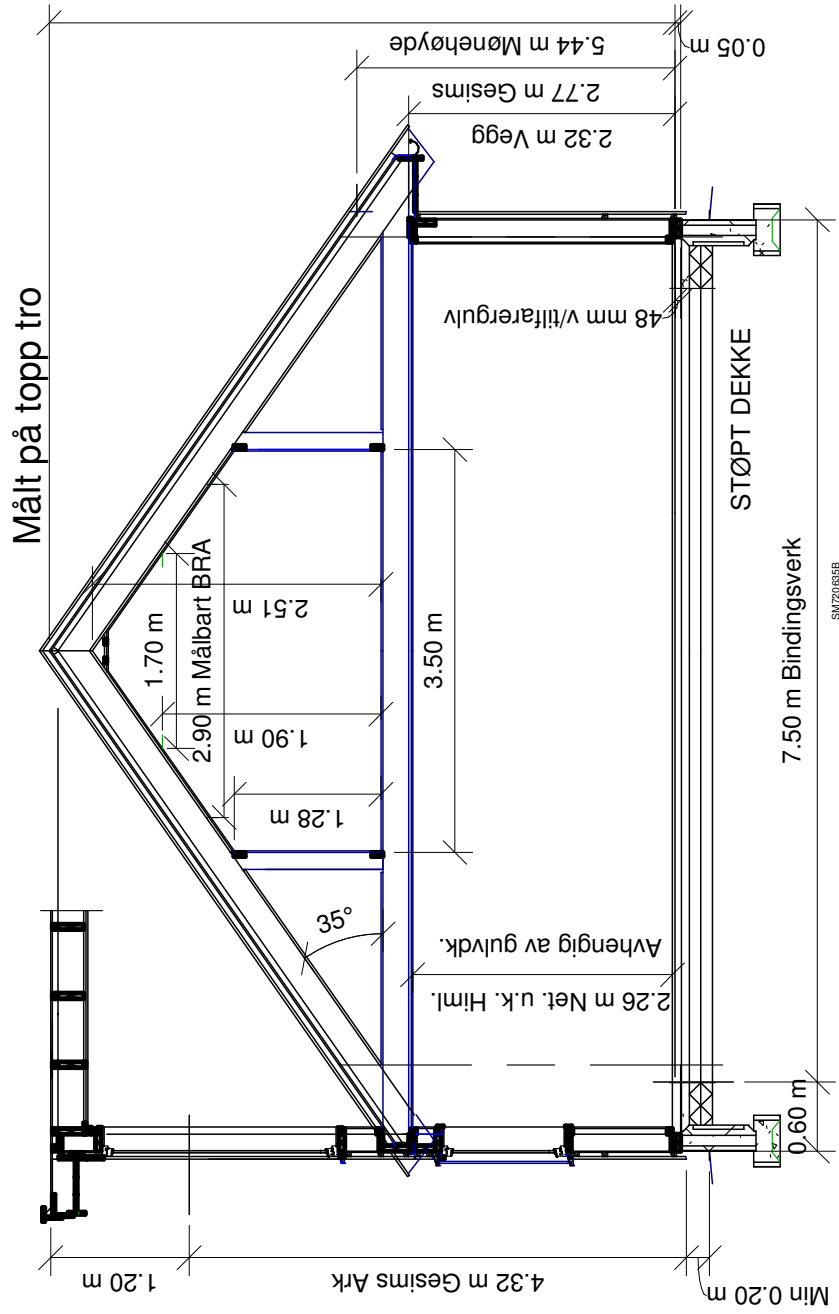
01 02.07.2018/JPP Revidert vinduer

 <p><b>SALTDALSHYTTA</b> DITT ANDRE HJEM 8255 RØKLAND E-post: <a href="mailto:pek@saltdalshytta.no">pek@saltdalshytta.no</a></p>		<p>Tilraskshyver: _____</p> <p>Byggeplass: _____</p> <p>Kommune: _____</p> <p>Gnr: _____ Bnr: _____ Mål: 1 : 100</p> <p>Planer og snitt</p>
<p>Type: J550-A</p>		<p>Dato: 12.05.2018</p> <p>Tegner: JPP</p> <p>Tegnar nr.: J550-A</p> <p>AH: 501</p>

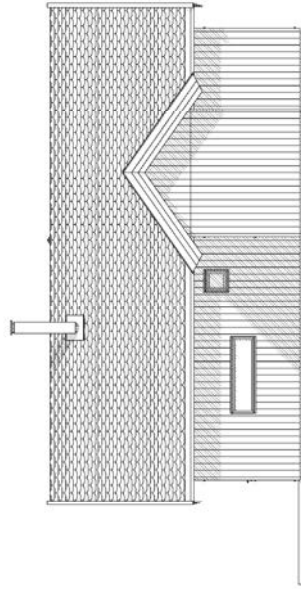
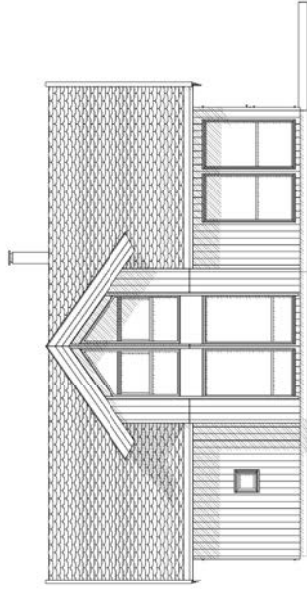
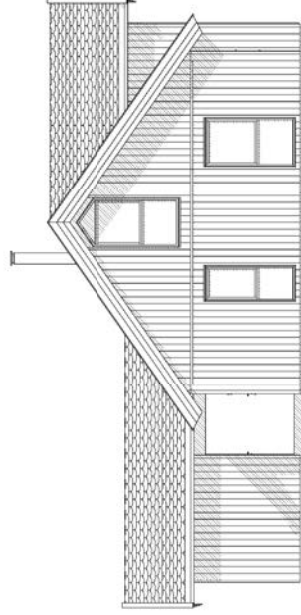
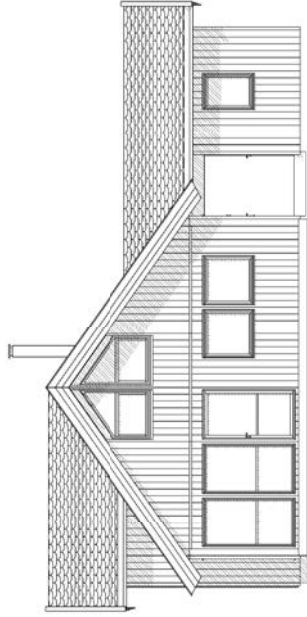
NB: Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale smølskrav

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.







01 02.07.2018JPP Revidert vinduer



Tilraskshaver:	Type: J550-A
Byggeplass:	Dato: 13.05.2018
Kommune:	Tegner: JPP
Gr:	Tegning: J550-A
Mål: 1 : 100	Ark: 502
Fasader	© Tegningen er beskyttet i.h.t lov om opphavsrett. Kun den angitte side tillates å reprodusere.


**SALTDALSHYTTA**  
 DITT ANDRE HJEM  
 8255 RØKLAND  
 E-post: post@saldalshytta.no

**BYGGETEGNING**

NEI For å unngå feil og misforståelser i forbindelse med oppsetning, må byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har tegninger med siste revisjon.

# Ferdigattest

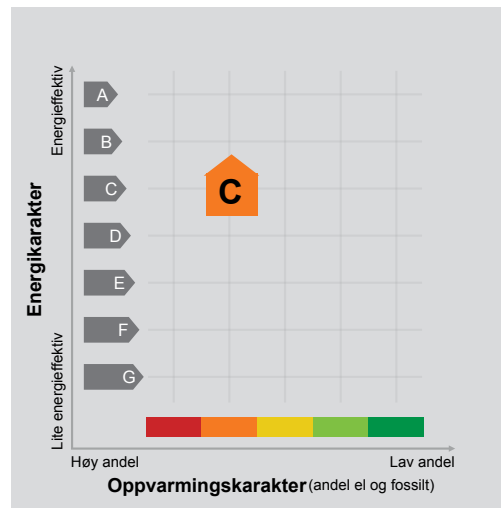
Ansvarlig søker (navn og adresse) Mestergruppen Arkitekter AS Postboks 4104 Jensvoll 8089 Bodø	Tiltakshaver (navn og adresse) SALTDALSBYGG MIDT-NORGE AS Brøsetvegen 168 7069 TRONDHEIM
---	---

 <b>OPPDAL KOMMUNE</b> Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2018/2520		Dok.nr 19	
	Eiendom/byggested Kleberbergvegen, 7340 Oppdal			
	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
205	38			
205	39			
205	40			
205	41			
205	42			
205	43			
205	44			
205	45			
205	46			
205	47			
205	48			
205	49			
205	50			
205	51			
205	52			
205	53			
205	54			

<b>Vedtak/tillatelse</b>	<b>Søknad datert</b>
Ett-trinns søknad	27.12.2018

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Ferdigattest for 17 fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 21.01.2019	Vedtaksnr 19/31
Dato sluttkontroll 20.05.2020	Kontrollansvarlig Mestergruppen arkitekter AS	

Adresse	Kleberbergvegen 160
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300724143
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101029
Dato	01.04.2025



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

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

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

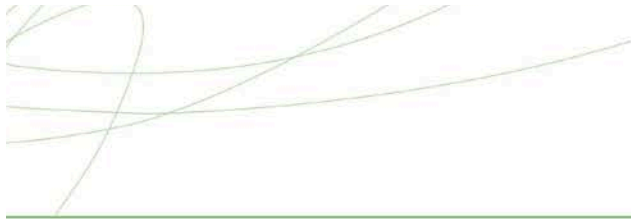
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen**

**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)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2019
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	104
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 6: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 15: 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 16: 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 bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg**

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

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

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



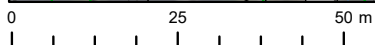
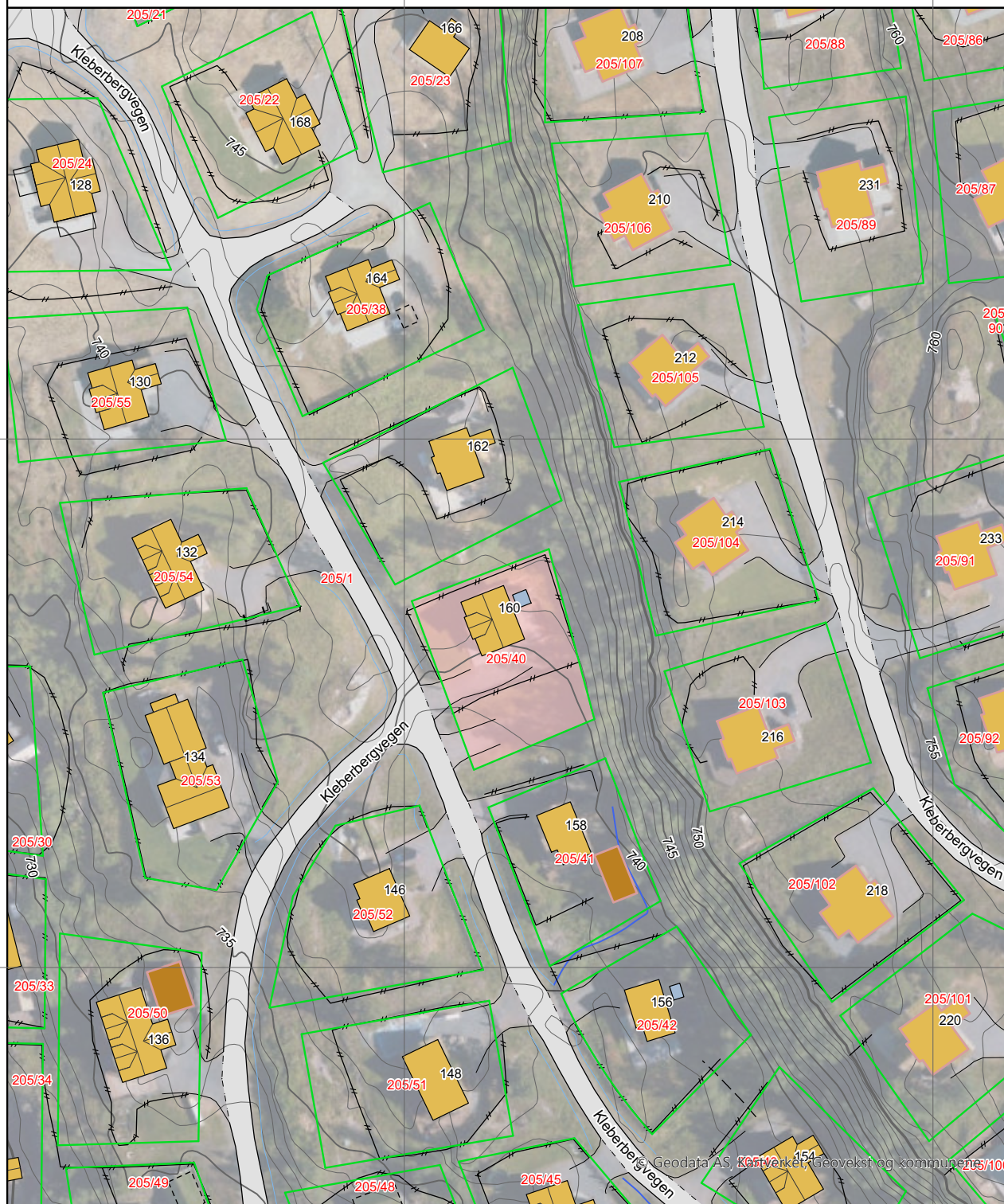
Kommune: 5021 Oppdal  
Eiendom: 5021/205/40/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 1.4.2025



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

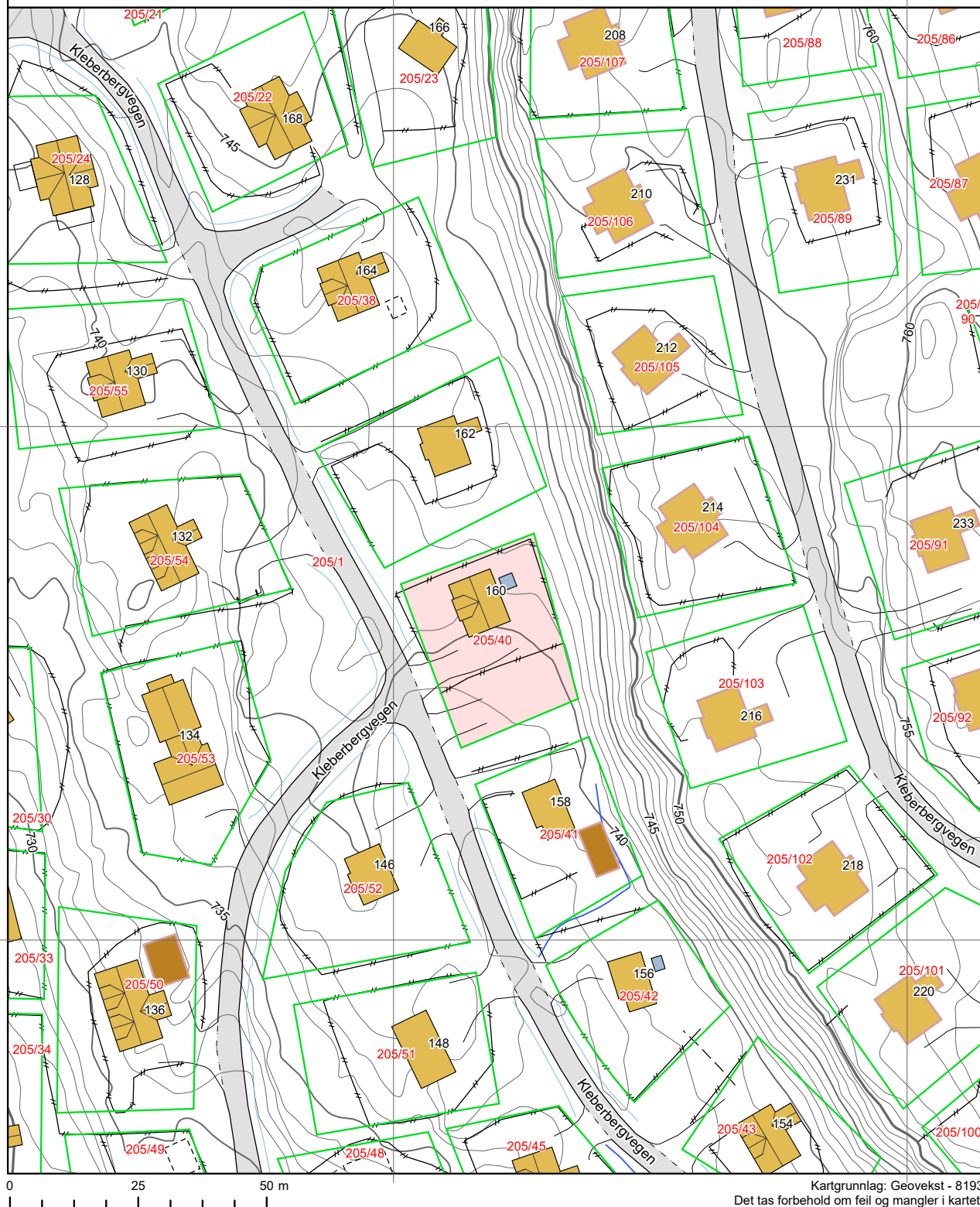
Kommune: 5021 Oppdal  
Eiendom: 5021/205/40/0/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste














Målestokk 1:1000  
Dato: 1.4.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 205, Bruksnr 40	<b>Kommune:</b>	5021 Oppdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	105 Skardalen
Veiadresse:	Kleberbergvegen 160, gatenr 2443	<b>Valgkrets:</b>	2 Lønset og Midtbygda
Oppdatert:	11.01.2019	<b>Kirkesogn:</b>	9070501 Oppdal

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Tomt 65	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	26.07.2018	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	879,4 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.07.2018	Avgiver	5021/205/1	-879,4
	Matrikkelført:	24.07.2018	Mottaker	5021/205/40	879,4

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleberbergvegen 160	Fritidsbolig	104,0	Kjøkken	6	2	2

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	90,7	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.01.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	104,0	Ferdigattest:	08.06.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	104,0	Midl. brukstil.:	14.02.2020
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300724143			Antall etasjer:	2

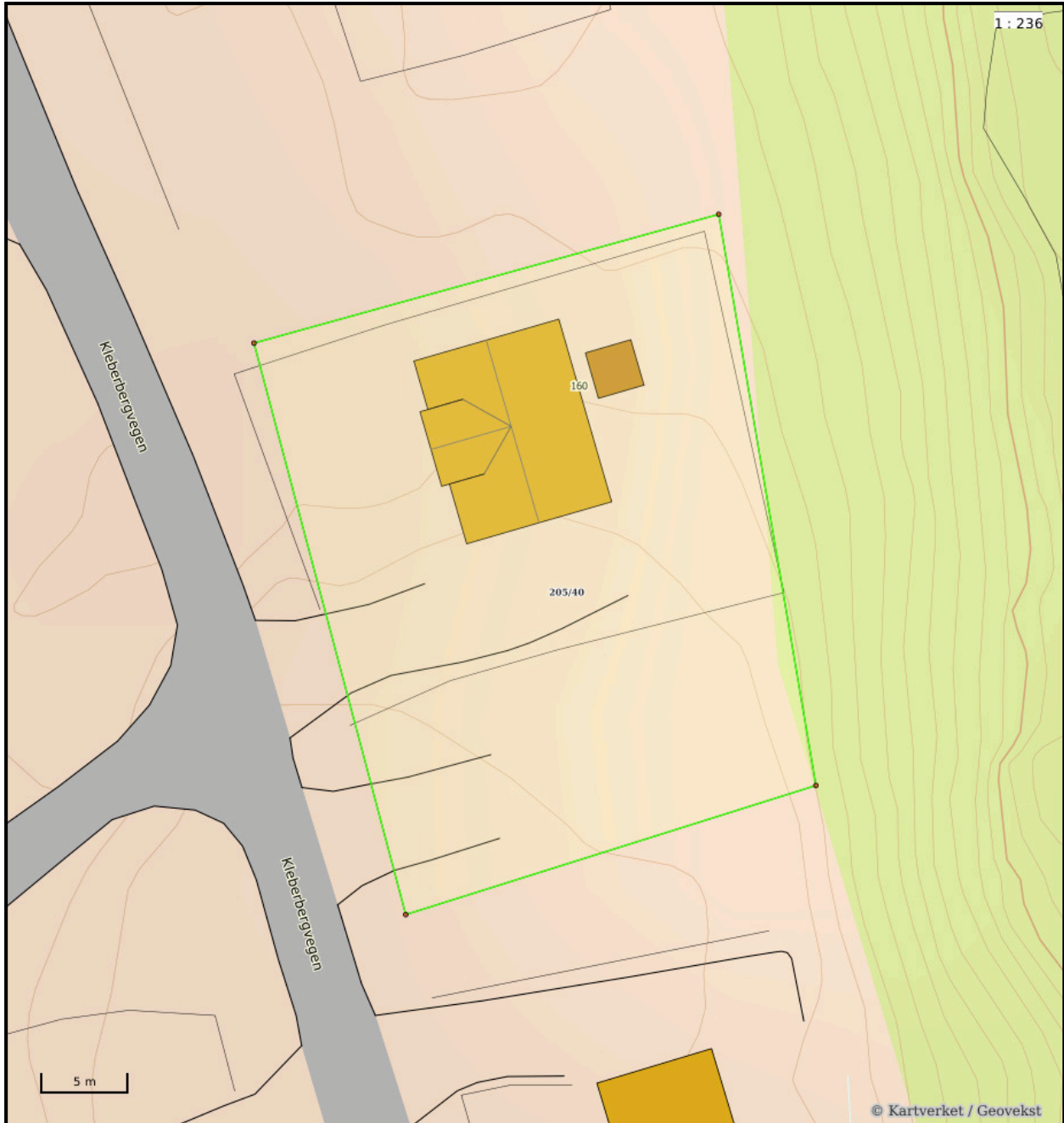
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				68,8	68,8			78,8	78,8
L01				35,2	35,2			35,2	35,2

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

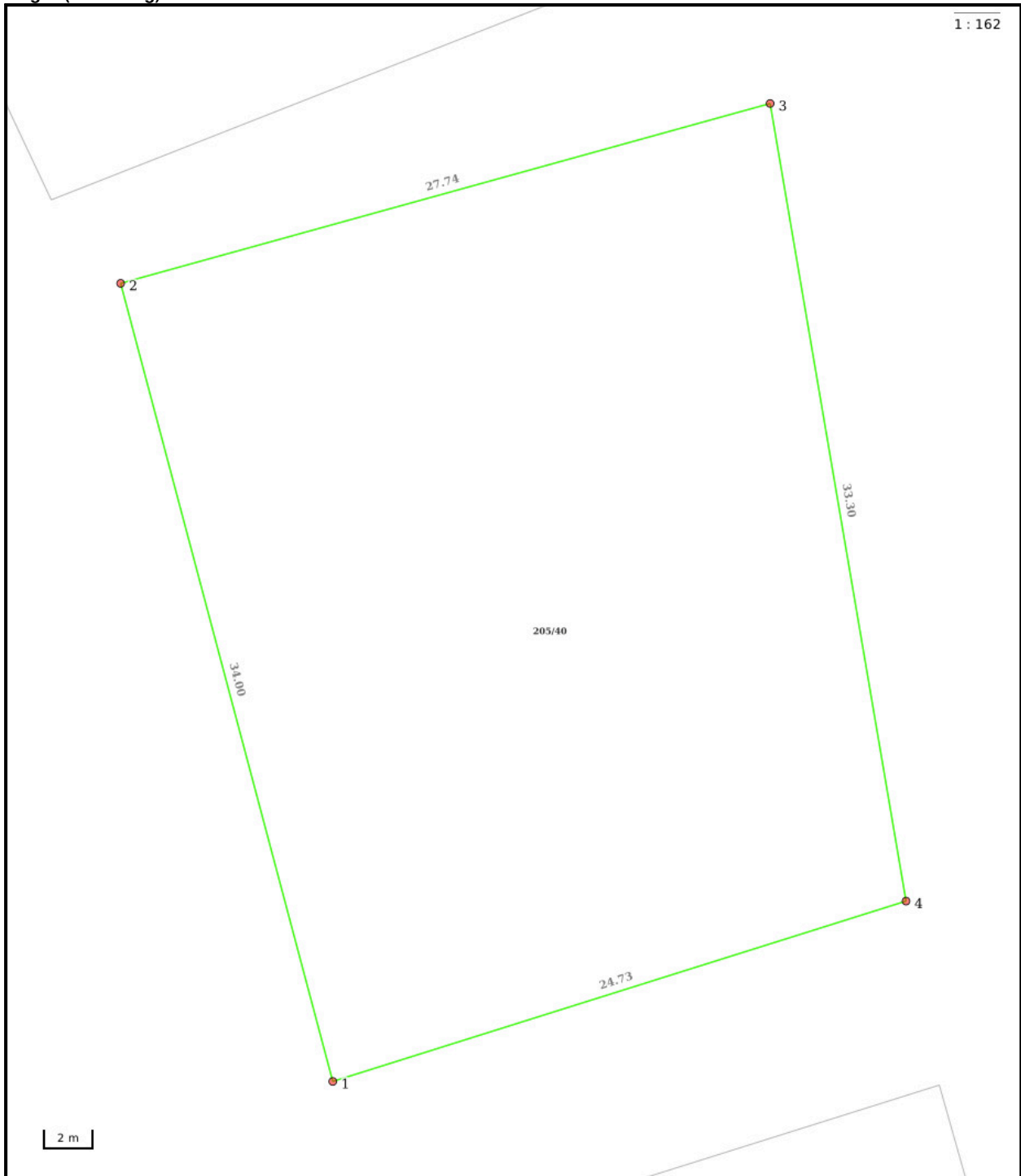
#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

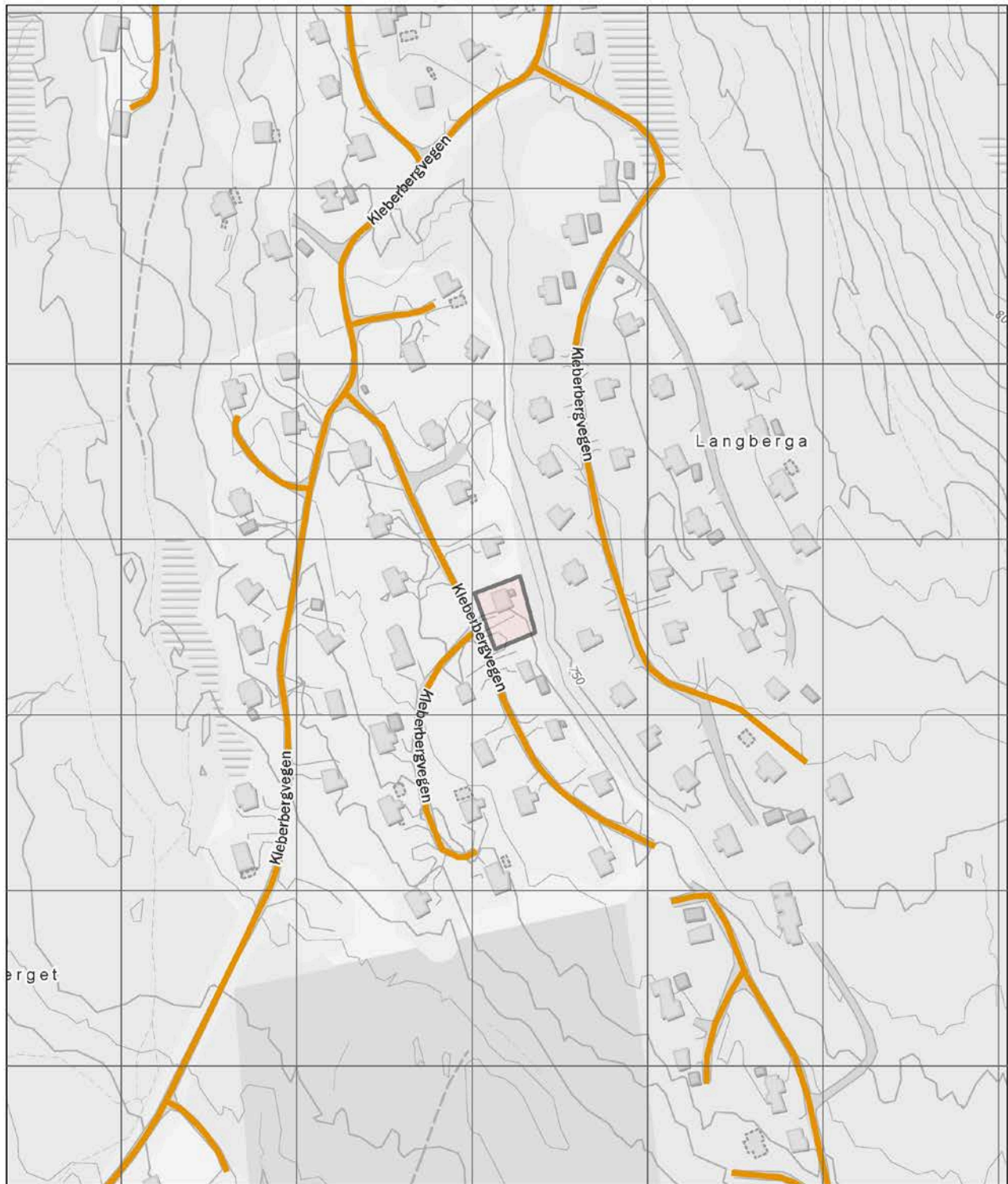
- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

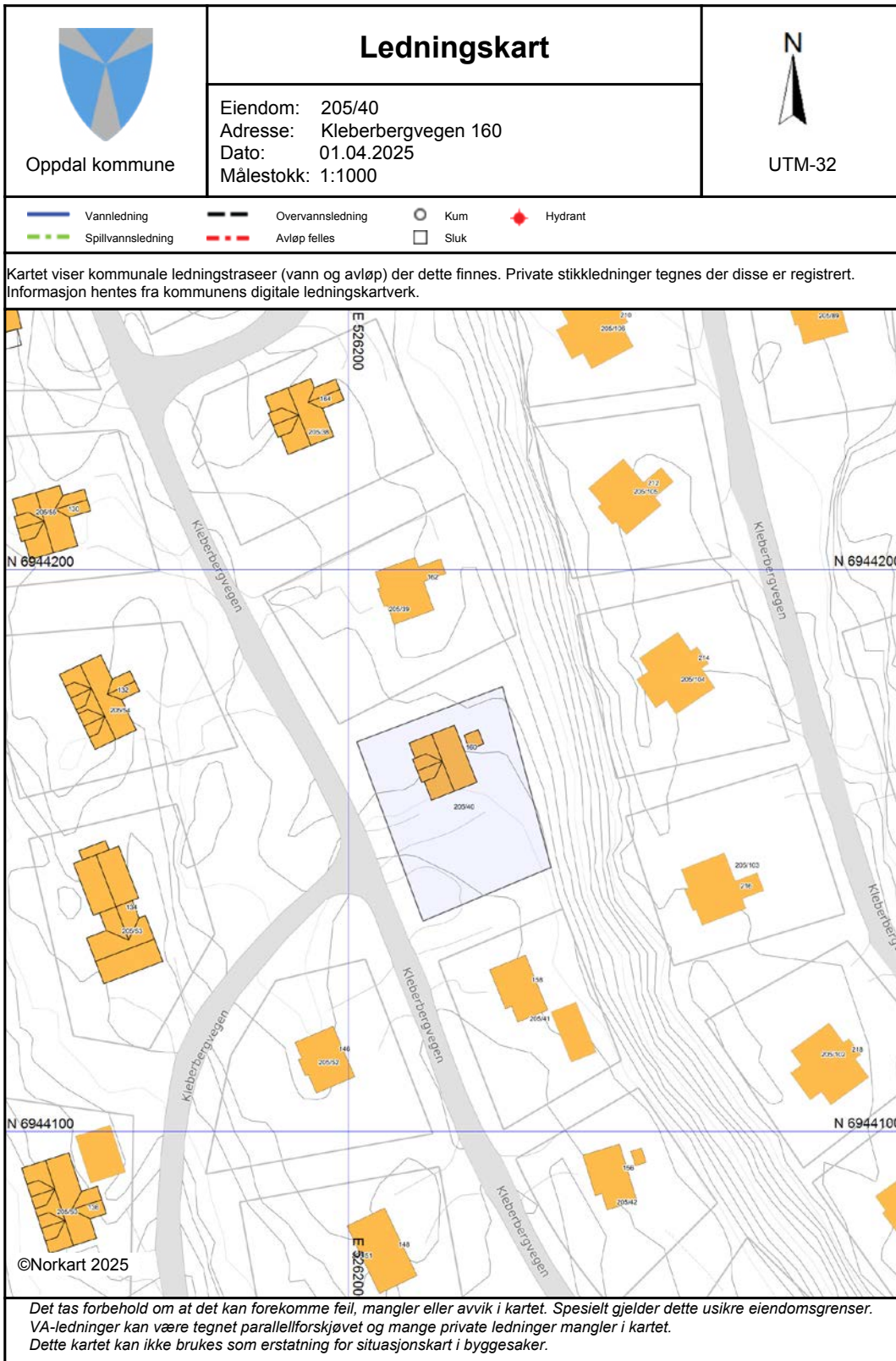


**Areal og koordinater****Areal:** 879,40m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 944 137,41	526 213,15	34,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 944 169,31	526 201,40	27,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 944 179,16	526 227,33	33,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 944 147,00	526 235,95	24,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.







Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 205/40  
Adresse: Kleberbergvegen 160  
Utskriftsdato: 01.04.2025  
Målestokk: 1:1000




UTM-32




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

 Fritidsbebyggelse - frittliggende


 Annet uteoppholdsareal

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR


### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12


 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBERGA HYTTEOMRÅDE – OPPDALKOMMUNE

Dato: 23.6.16

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000, tegning nr.938 datert 23.6.16 vedtatt i Oppdal Kommunestyre 22.6.16.

### 1. REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Hensynssone

### 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse på tomtene i planområdet. Vann og avløp opparbeides i henhold til VA-plankart. Planområdet kan bygges ut trinnvis.

2.2 Før det kan gis byggetillatelse for tomtene 1-3, skal adkomst være sikret gjennom dokumenterte vegretter og/eller skriftlige avtaler med berørte grunneiere/veglag. Dokumentasjon skal legges ved byggesøknadene.

2.3 Før utbygging av planområdet kan skje, må det foreligge skriftlig dokumentasjon fra anleggseier på at anlegget ved Vardammen har tilstrekkelig kapasitet til å dekke alle tomtene i planområdet. Det må videre dokumenteres at eksisterende ledningsnett har kapasitet til å dekke de tomtene som skal kobles til dette nettet

### 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Områdene er avsatt til fritidsbebyggelse og annet uteoppholdsareal.

3.2 Plassering av bygning innenfor den enkelte tomt skal skje på en slik måte at behovene for terrenginngrep blir minst mulig.

3.3 Bebyggelse og anleggstiltak skal så langt som mulig underordne seg naturpreget i området, med omfang, utforming, materialvalg og fargevirkning som harmonerer med omgivelsene. Fargesetting skal være dempet/mørk. Fjernvirkning av bebyggelsen skal unngås mest mulig slik at hovedtrekkene i landskapet bevares.

3.4 Maksimalt bebygd areal (BYA) er 20% av tomtens areal.

3.5 Sum bebygd og inngjerdet areal er maksimalt 40% av tomtens areal. Gjerde skal settes opp på en slik måte at beitedyr ikke kan sette seg fast i det, og ikke bli innesperret på det inngjerdede arealet.

3.6 Maksimal mønehøyde er 7,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.7 Ved byggemelding skal det vises plass for min. 1 biloppstillingsplass pr. tomt.

3.8 Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges en situasjonsplan som viser adkomst fra vei og

plassering av bygninger og parkeringsareal på tomta. Videre skal det legges fram terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng.

3.9 Taktekking utføres med torv, tre eller skifer.

3.10 Murer med større synlig høyde over terreng enn 0,7 meter skal forblendes med skifer eller naturstein.

3.11 Arealer vist som annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor disse områdene kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplasser mv.

3.12 Det tillates ikke oppført flaggstenger

3.13 Terrasser skal ikke overstige 35% av fritidsboligens BYA, og primært plasseres på bakken. Der ette ikke er mulig skal åpning mellom bakken og terrassen tettes igjen for å hindre at beitedyr setter seg fast.

#### **4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

4.1 Dette reguleringsformålet omfatter areal avsatt for kjøreveier og grøfteareal.

4.2 Kjøreveien skal ha en effektiv bredde på netto 4,5 meter

4.3 Der det er behov for større grøfteareal til skjæring/skråning enn det planen viser, tillates dette etablert innenfor arealer vist med formål LNFR på plankartet.

#### **5 GRØNNSTRUKTUR**

5.1 Dette formålet omfatter turloypen gjennom området. I disse områder kan det kun utføres tiltak som fremmer arealenes bruk som tur- og utfartsområder og som ikke hindrer fri ferdsel.

#### **6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER**

6.1 I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom.

6.2 Adkomst til den enkelte tomt tillates lagt over disse områdene i samsvar med godkjent situasjonsplan.

#### **7 HENSYNSSONE**

7.1 Dette arealet er vist med skråskravur på plan og gjelder turveien/skiøypa som går gjennom hele området. Denne er sikret gjennom planen med en 12 meter bred hensynssone slik at turgåing, sykling og skigåing kan skje uten hindringer av noe slag.


#### **8 FELLESBESTEMMELSER**

8.1 For alle tomtene i planområdet er det påkoblingsplikt til felles anlegg for vannforsyning og avløp ved Vardammen. Separate anlegg med slamavskillere og grunnvannsboring tillates ikke.

8.2 Strømforsyning og kabler skal legges i bakken.

8.3 Etter at denne reguleringsplan er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som

er i strid med planen og dens bestemmelser.

	Godkjent av Oppdal kommunestyre
	i møte <u>22.06.16.</u>
	Sak nr. <u>16/49</u> <i>Anild Høel</i>





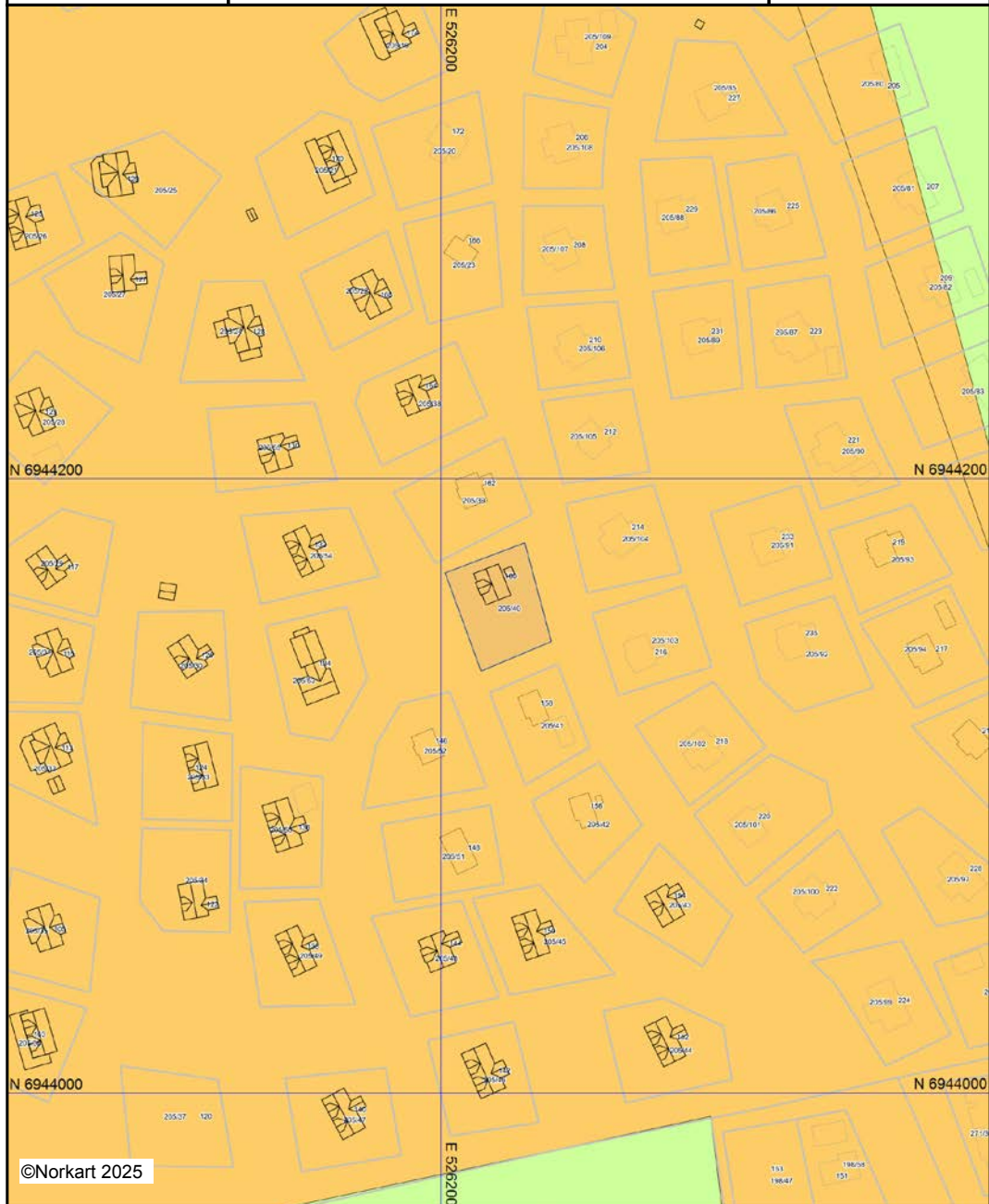
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 205/40  
Adresse: Kleberbergvegen 160  
Utskriftsdato: 01.04.2025  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

 Fritidsbebyggelse - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Grense for arealformål

**VEDTEKTER  
FOR  
KLEBERBERGET-LANGBERGA VEI OG HYTTEFORENING**

(sist endret 04.05.2024)

\*\*\*

Kleberberget-Langberga Vei og Hytteforening, heretter KLVH er en interesseforening for alle hytteeiere/tomteeiere i området Kleberberget-Langberga og tilstøtende områder.

§ 1

*Veiene*

Veiene omfatter Kleberbergvegen i sin helhet, fra krysset med Ordførarvegen, og omfatter i tillegg de enkelte stikkveger til hytter / fritidseiendommer innenfor området («dekningsområdet») som omfatter Kleberberget hyttefelt og Langberga hyttefelt Alle hytter/fritidseiendommer innenfor dekningsområdet skal ha bruksrett til veiene.

§ 2

*Formål*

KLVH har som formål å ivareta hytteeierens felles interesser i dekningsområdet. Foreningen skal forestå alle fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, anlagte innretninger for friluftsliv, vedlikehold av vei, snøbrøyting og annen virksomhet i denne forbindelse som ikke tilligger andre.

Formålet er ikke økonomisk vinning. Det skal ikke deles ut utbytte til medlemmer. Foreningen kan likevel spare opp en buffer til å møte fremtidige kostnader med.

§ 3

*Organisasjonsform*

Foreningen er en frittstående juridisk person med medlemmer, og er selveiende. At den er selveiende innebærer at ingen, verken medlemmer eller andre, har krav på foreningens formue eller eiendeler eller er ansvarlig for gjeld eller andre forpliktelser.

§ 4

*Medlemmer*

Det er pliktig medlemskap for eiere av hytter / fritidseiendommer i dekningsområdet. Medlemskap følger eiendommen og kan ikke skilles fra den. Det er en forutsetning for bruk av veiene at medlemmene betaler medlemsavgiften.

Plikt til medlemskap gjelder også tomteeiere som har fått innvilget byggetillatelse på sin eiendom. Medlemskapet gjelder fra det tidspunkt tillatelsen er gitt.

Grunneiere som er formell eier av veigrunn i Kleberbergveien og / eller stikkveier til denne har rett til å være medlemmer i foreninga. Eiere av tilstøtende ubebygde tomt der byggetillatelse ennå ikke foreligger, kan etter søknad tas opp som medlem. Forutsetningen er at tomten er regulert til fritidsformål, og at den har beliggenhet der det allerede er avtalt at Kleberbergvegen skal benyttes som adkomst.

Dersom man må akseptere tilknytning av nye hyttefelt, skal utbygger / grunneier sørge for at det tinglyses pliktig medlemskap i veiforeningen.

## § 5 *Årsmøte*

### 1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai hvert år. Styret innkaller til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel. Sakslisten skal følge innkallingen. Saken som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen én måned før årsmøtet.

Medlemmene har rett til å delta på årsmøtet. Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

### 2. Flertallsvedtak

Vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de fremmøtte. Likt stemmetall ved valg blir avgjort ved loddtrekning. Hver hytte har en (1) tellende stemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Vedtak i foreningen må ivareta fellesskapets vel, og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

Årsmøtet skal

- Behandle styrets årsmelding, regnskap, arbeidsplan og budsjettforslag
- Behandle innkomne saker
- Vedta årlig medlemsavgift
- Velge styremedlemmer
- Velge revisor med vararepresentant for to år
- Velge valgkomite

- Vedta honorar til styreleder og styremedlemmer

3. Videre kan årsmøtet blant annet

- Delegere myndighet til eventuelt oppsynsmann
- Godkjenne opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for medlemskapet
- Vedta endringer av vedtektene, jf § 12
- Vedta større omlegginger/utbedringer, eventuelt nyanlegg av veiene
- Vedta og forsikre seg mot erstatningsansvar
- Vedta andre saker som angår veiene

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og to personer valgt på møtet.

### § 6

#### *Ekstraordinært årsmøte*

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Fremgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslisten skal følge innkallingen. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallingen. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet.

### § 7

#### *Styret*

1. Sammensetning

KLVH skal ha et styre som består av 4 - 6 medlemmer. Årsmøtet velger styreleder og styremedlemmer med funksjonstid for to år.

Styremøtet skal holdes så ofte styreleder finner det nødvendig, eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Saker av mindre betydning eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i forbindelse med teleløsning og flomfare) kan avgjøres av styreleder alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinje fra årsmøtet skal styret

- Arrangere årsmøte hvor det legges frem årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år
- Lede drift av veiene, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.m. i samsvar med vedtektene, veibestemmelsene, vedtak på årsmøte og godkjent budsjett på arbeidsplan
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på veiene, og i den sammenheng gjøre nødvendig innkjøp
- Kreve inn avgifter og vedtatte forskudd
- Sørge for å ordne regnskapsføring og revisjon

- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner, veggrofter o.l.
- Lyse ut vinterbrøyting og godta tilbud
- Hindre ufornuftig bruk av veiene ved å regulere eller stoppe kjøring i kortere eller lengre tid, f.eks. under teleløsning og i regnperioder.
- Nekte bruk av veiene ved manglende betaling
- Nekte bruk av veiene for medlemmer som ikke irttesetter seg etter veibestemmelsene, vedtektene eller gjeldende vedtak
- Avtale særskilt bruk mot særskilt avgift
- Vedta og melde laget inn i aktuelle registre
- Utnevne valgmennd for hvert årsmøte
- Sørge for at nye medlemmer fra eventuelt nye hyttefelt får tinglyst pliktig medlemskap i henhold til vedtektenes § 4 , 5. avsnitt.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret

### 3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

## § 8

### *Avgifter*

#### 1 Sesongavgift/brøyteavgift

Årsmøtet vedtar sesongavgift for vintersesongen (brøyteavgift) og sommersesongen for medlemmene.

#### 2 Bomavgift

Årsmøtet kan vedta bomavgift for andre brukere av veien enn medlemmer av veilaget, fastsatt i samsvar med vegloven § 56

#### 4 Skiløypenettet

Det skal innbetales minst kr 500 årlig pr. medlem som benyttes til å ivareta skiløypenettet i området.

## §9

### *Skader på vegen*

Skader på vegen som skyldes uheldig tungtrafikk i vårløsninga og uvettig bruk ellers skal erstattes særskilt. Den som har forvoldt skaden må utbedre dette gjennom utskifting av masser, oppgrusing og eventuelt andre nødvendige tiltak så snart som mulig etter at skaden har skjedd. Dersom dette ikke skjer, kan styret besørge skaden utbedret for vedkommende sin regning og innkreve beløpet.

§ 10  
*Medlemsutgifter*

Medlemsutgiftene skal omfatte alle fellesutgifter som fremmer foreningens interesser, slik som drift og vedlikehold av veier, friarealer og fellesanlegg, honorar til forretningsfører og revisor og andre driftsrelaterte utgifter. Medlemsutgiften fastsettes av årsmøtet og fordeles likt på det enkelte medlem og kan innkalles å konto på forskudd.

§ 11  
*Twister*

Oppstår det tvist mellom laget og medlemmene, eller mellom medlemmene innbyrdes om forståelsen og gjennomføringen av vedtektene og vedtak fattet av veglagets organer, skal man søke å løse slike tvister i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for avgjørelse ved de alminnelige domstoler, så fremt det ikke er enighet om i stedet å løse saken ved voldgift i samsvar med lov om voldgift av 14. mai 2004 eller voldgiftslov som måtte erstatte denne lov.

§ 12  
*Endring av vedtekter*

Endringer av lagets vedtekter krever  $\frac{3}{4}$  flertall blant de fremmøtte, jf. § 4.

Endring av § 4 kan bare gjøres ved opptak av nye medlemmer, ved vesentlig omlegging eller forlengelse av veiene, ved opptak av sideveier i KLVH, og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endring skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omleggingen. Dersom det ikke blir enighet om ny fordeling, kan den behandles i samsvar med § 11 eller bringes inn for jordskifteretten etter jordskiftelovens § 4.

\*\*\*

# Årsmøte for Kleberberget-Langberga hytteforening og veilag

Dato og tid for møtet: Onsdag 16. april kl 17.00

Sted: Skifer Hotell, Oppdal

Deltakere: Medlemmer av hytteforeningen

Møteinnkaller: Styreleder, Kristoffer Holth

Referent: Settes i møtet.

## Saksliste

- **Saksliste i henhold til vedtekter**
- **Orientering om styrets arbeid.**
  - Budsjettarbeid
  - Ajourføring av medlemslister
- **Saker til avstemming**
  - Korrigering av antall styremedlemmer. Det ønskes å endre vedtektene til «2-4 styremedlemmer». Erik Sevaldsen har solgt sin hytte, og gått ut av styret. Styret ser ikke behovet for å erstatte han. Må stemmes på i årsmøtet.
- **Annet – innmeldte saker**

Det er ikke meldt inn noen saker fra medlemmene.



# Årsmøte for Kleberberget-Langberga hytteforening og veilag

Dato og tid for møtet: Onsdag 16. april kl 17.00

Sted: Skifer Hotell, Oppdal

Deltakere: Medlemmer av hytteforeningen

Møteinnkaller: Styreleder, Kristoffer Holth

Referent: Kristoffer Holth

## Saksliste

- **Saksliste i henhold til vedtekter**

- Årsmøtet godkjenner sakslisten og innkallingen.

- **Orientering om styrets arbeid.**

- Budsjettarbeid
- Ajourføring av medlemslister

**Kravet fra Saltdalshytta Utvikling** ble fjernet som gjeld i budsjettet for 2023. Derfor ble det ført som inntekt i 2024. I 2025 vil det være 100% ute av budsjettet.

**Veiavgiften** blir stående på 6250 – ingen motsetninger om dette. Med budsjettet som er satt så bør det gå fint.

Det er budsjettet med mindre regnskapstjenester mot Admento. Det har vært høyt de siste par årene da det har vært mye jobb med medlemslister, purringer på manglende innbetalinger, samt hjelp med saken mot Saltdalshytta Utvikling og vedtektene. Nå i 2025 er det ikke noe utestående mot medlemmene. Alle har betalt. Det er flott.

**Honorar til styreleder** settes til 10.000 i 2025 – ingen motsetninger

**Medlemslistene:** Styreleder skal bygge om medlemslistene slik at ved neste fakturering i januar 2026, så skal det ikke være rom for feil. Og om det blir skifte av styreleder så skal det ikke by på all verdens utfordringer.

**Eierskifte.** Det er hytter som selges i feltet og det krever litt arbeid og oppmerksomhet fra styret (styreleder). Om salget går via eiendomsmegler, så tar de alltid kontakt ettersom det er tinglyst medlemskap. Da får de all informasjonen de trenger av styret. Det er et endringsgebyr. På 2500,- ink.mva ved salg av hytte, som skal dekke endringer i medlemsbasen hos styret og hos Admento. De fleste eiendomsめglere regner dette gebyret inn i oppgjøret.

- **Saker til avstemming**

- Korrigering av antall styremedlemmer. Det ønskes å endre vedtektene til «2-4 styremedlemmer». Erik Sevaldsen har solgt sin hytte, og gått ut av styret. Styret ser ikke behovet for å erstatte han. Må stemmes på i årsmøtet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kihl, Kristoffer Binde (02.02.1988), 08.05.2025
- Holth, Kristoffer Gotaas (18.03.1977), 08.05.2025
- Jarosch-von Schweder, Lindy (11.06.1971), 08.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

**Vedtektene** endres fra «4-5 styremedlemmer» til «3-4 styremedlemmer» - ingen motsetninger.

Begrunnelsen er at det er ikke behov for å være flere enn 3, samt det vil gi veilaget besparelser.

- **Annet** – innmeldte saker

Det er ikke meldt inn noen saker fra medlemmene.

**Generell informasjon:**

**Hyttetomter i feltet:** 172

**Ubebygde tomter:** 14

**Styret**

Kristoffer Holth - er nå i sitt 4. år som styreleder.

Bjarne Storset – er i sitt 2. år i styret.

Per Arne Vangen – er i sitt 4. år i styret.

**Valg 2026:** oppfordrer andre til å søke, spesielt kvinner.

**Årsmøte for 2026** vil bli avholdt onsdag 1. april i påskeferien.

**Diverse, veg og brøyting:**

**Ordførarvegen** – Det er bratte kantere ned mot grøfta, og fort gjort å havne i grøfta.

Stikkene settes akkurat i kanten på vintere, som gjør at man fort sklir ut. Tas videere med brøyter.

**Brøyteapp** – Er det mulig å få kortere meldefrist i app? Undersøker med brøyter

**Fresing** - Det oppleves at det freses snø inn på innkjørsel til de som ikke har bedt om brøyting. Dette bør være mulig å unngå. Sjekker med brøyter

**Oppdal hytteforening.**

Styreleder har blitt kontaktet for å høre om feltet skulle vært meldt inn. Vi ble i årsmøtet enig om at nå så oppfordrer vi bare til å melde seg inn selv.

<https://www.oppdalhytteforening.no>

Pris: 100,- pr år.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Kihl, Kristoffer Binde (02.02.1988), 08.05.2025
- Holth, Kristoffer Gotaas (18.03.1977), 08.05.2025
- Jarosch-von Schweder, Lindy (11.06.1971), 08.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

**Årsregnskap for**  
**KLEBERBERGET-LANGBERGA VEI OG**  
**HYTTEFORENING**

920946038

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		918 500	850 800
Annen driftsinntekt		251 159	2 605
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 169 659</b>	<b>853 405</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	-1 017 838	-914 345
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 017 838</b>	<b>-914 345</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>151 821</b>	<b>-60 940</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		0	668
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>668</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>668</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>151 821</b>	<b>-60 272</b>
Skattekostnad		753	-753
<b>Årsresultat</b>		<b>152 574</b>	<b>-61 025</b>
<b>Overføringer</b>			
Annen egenkapital		152 574	-61 025
<b>Sum overføringer</b>		<b>152 574</b>	<b>-61 025</b>

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		423 156	519 017
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>423 156</b>	<b>519 017</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>423 156</b>	<b>519 017</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>423 156</b>	<b>519 017</b>

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	3	412 954	260 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>412 954</b>	<b>260 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>412 954</b>	<b>260 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	245 984
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>245 984</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 202	6 500
Betalbar skatt		0	753
Annen kortsiktig gjeld		0	5 400
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>10 202</b>	<b>12 653</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 202</b>	<b>258 637</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>423 156</b>	<b>519 017</b>

\_\_\_\_\_  
Kristoffer Gotaas Holth  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Bjarne Storset  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Per Arne Wangen  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Note 1 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 3 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital	
Pr. 01.01.		321 405	321 405
Årets resultat		(61 025)	(61 025)
Pr. 31.12.		260 380	260 380

### Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

#### Mer om gjeld

Kleberberget-Langberga Vei og Hytteforening og Saltdalshytta Utvikling AS er uenige om størrelsen på gjeldsposten.

Posten Øvrig langsiktig gjeld er skyldninger til Saltdalshytta, saldo pr 31.12.2024 er på 0,- Man ser den fortsatt i regnskapet selv om gjelden er ført bort, denne kan vi ikke fjerne helt før vi med sikkerhet vet at den er foreldet og ikke kan kreves inn.

<b>Budsjett</b>			
<b>Kleberberget - Langberg Hytteforening og Veilag</b>			
2025			
<b>Kontonr.</b>	<b>Konto</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
	<b>Salgsinntekt</b>		
1500	Kundefordringer	918 500,00	987 500,00
3602	Eierskiftegebyr	5000	7500
	<b>Annen Driftsinntekt</b>		
3900	Annen driftsrelatert inntekt	246159,06	100
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 169 659,06</b>	<b>995 100,00</b>
	<b>Annen Driftskostnad</b>		
6330	Brøyting, strøing m.v	926 888,00	900 000,00
6420	Leie datasystemer		
6705	Regnskapshonorar	72 034,00	35 000,00
6720	Forretningsførsel	0	2500
6790	Annen Fremmed Tjeneste	0	500,00
7300	Salgskostnad - styret	10 000,00	28 750,00
7300	Salgskostnad - brøytelaget	0,00	15 500,00
7500	Forsikringspremie	2331	2300
7710	Styre og bedriftsforsamlingsmøter	3742	3500
7740	Øresavrunding	22	25
7770	Bank og kortbegrer	2698	3000
	<b>Resultat</b>	<b>151 944,06</b>	<b>4 025,00</b>
3900 Annen driftsrelatert inntekt er forhøyet i 2024 grunnet tilbakeføring av kostnadsføring gjeld til Saltalshytta			
7300 - Salgskostnad styret, er 10.000 til styreleder, og veiavgiften (6250) for alle styremedlemmer			
7300 - Salgskostnad - brøytelaget. Veilaget betaler inn 100 kr pr hytte til løypekjøerne. Betales inn i desember 2025			

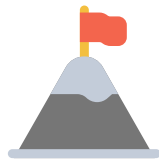


# Nabolagsprofil

Kleberbergvegen 160

## Høyde over havet

745 m



## Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 1 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	18 min	🚗 15.3 km
🚆 Festa Linje 580, 901	6 min	🚗 3.2 km
🚆 Øverli Linje 580, 901	6 min	🚗 3.6 km

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 32 min	🚗
Trondheim	2 t	🚗
Molde	2 t 9 min	🚗

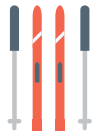
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Oppdal	17 min	🚗
🚗 Oppdal Supercharger	17 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 160 m
- 113 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 14 min
- Skitrek i anlegget: 18



## Aktiviteter

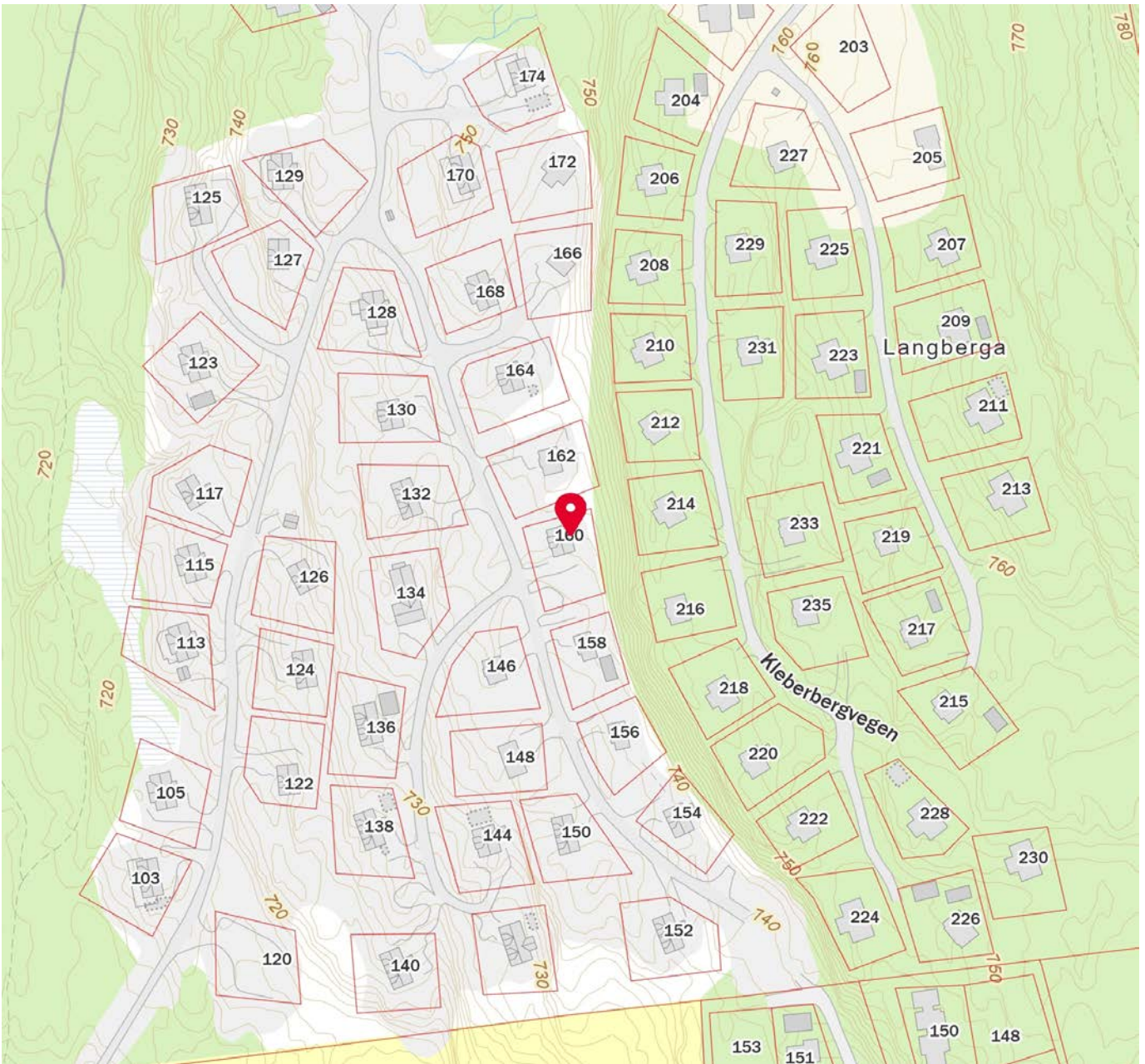
Småbruket Pipemakeri og kulturhånd...	13 min	🚗
Oppdal Kulturhus	16 min	🚗
Gondolen	17 min	🚗
Oppdal Bowling	19 min	🚗
Oppdal Golfklubb	20 min	🚗

## Sport

🏀 Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	10 min	🚗 8.4 km
🏀 Lønset Ballspill, fotball	14 min	🚗 12.8 km
🏊 Oppdal Treningssenter	18 min	🚗

## Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	5 min	🚗 3.1 km
Nærbutikken Lønset PostNord	13 min	🚗 12.3 km



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

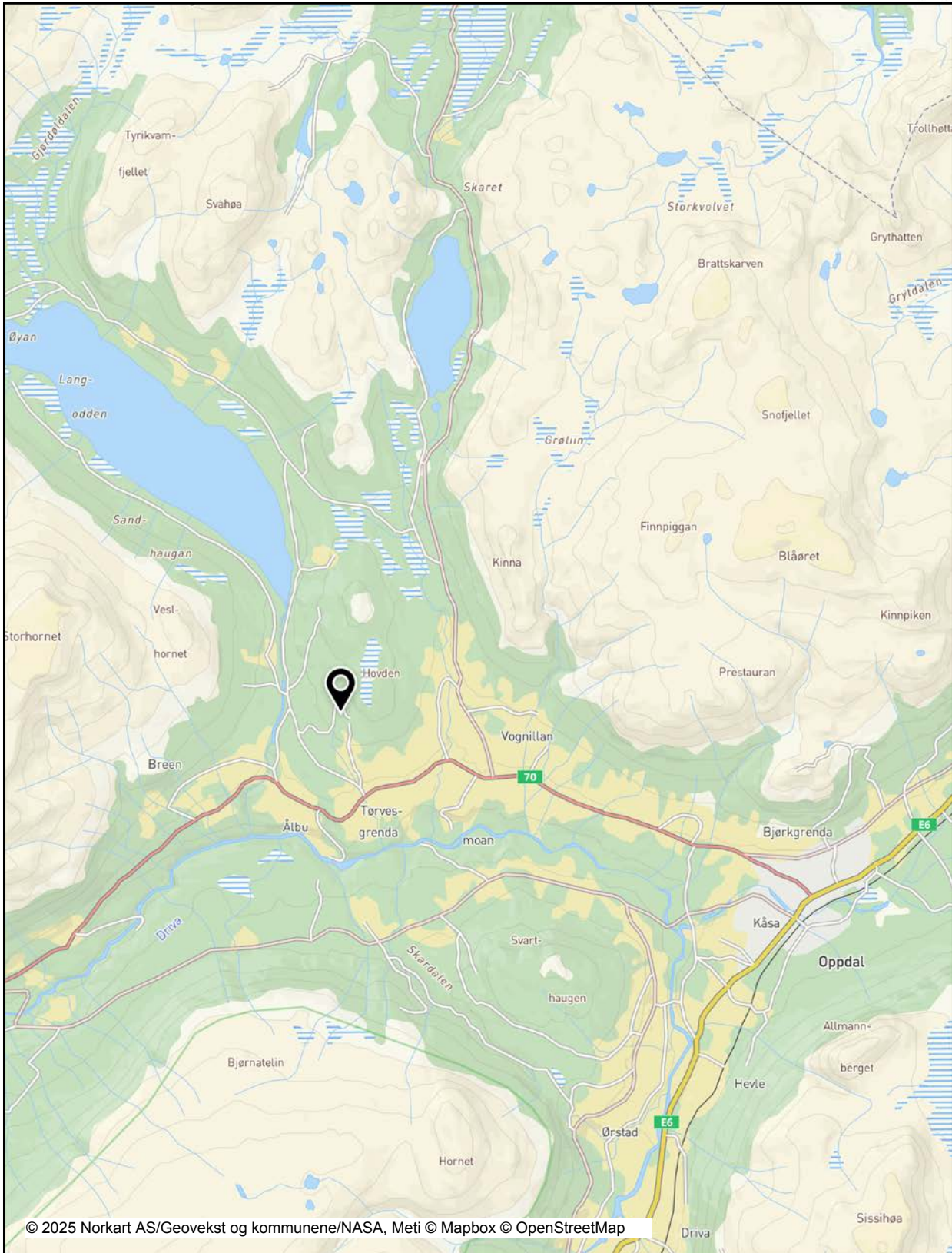


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.04.2025

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

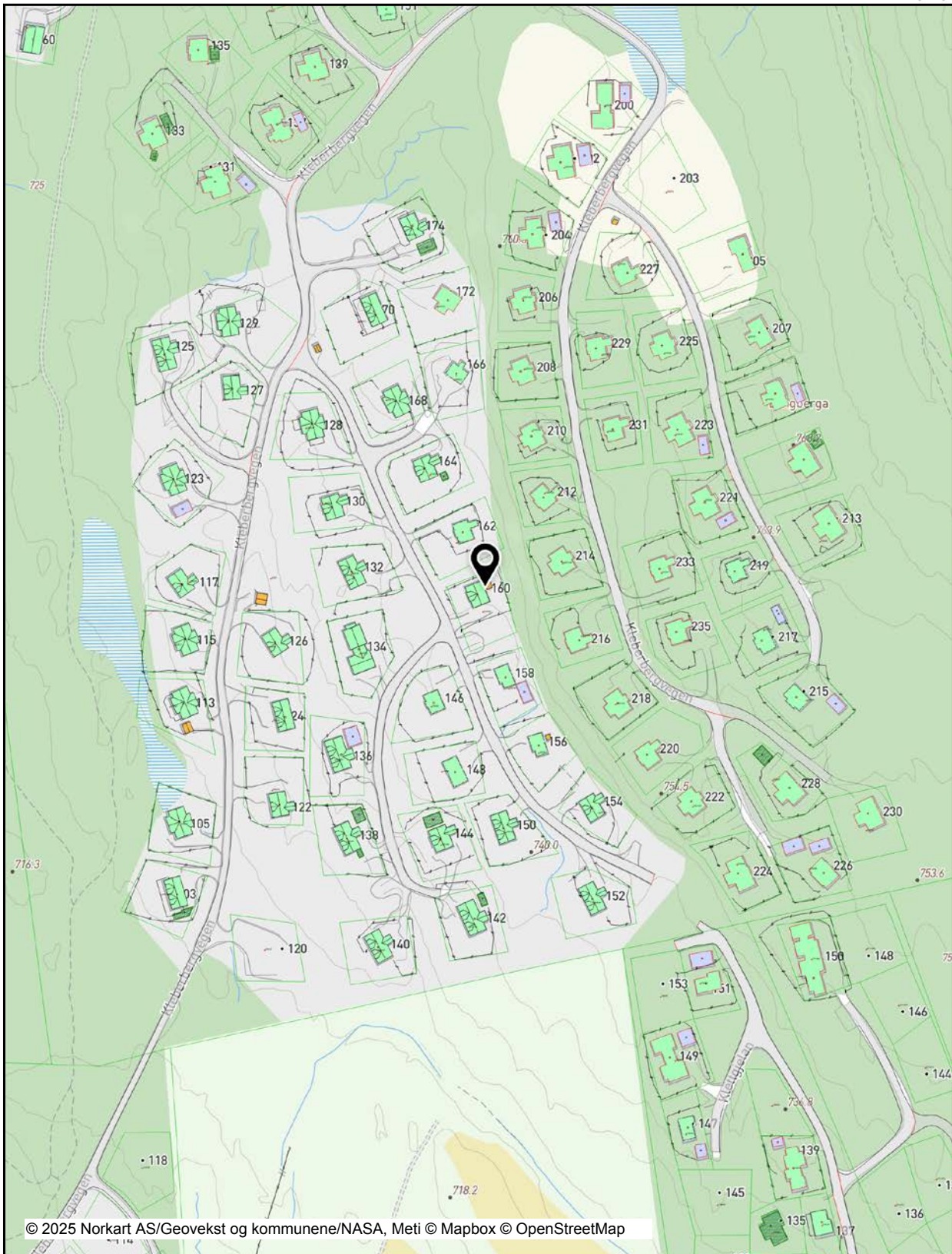


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.04.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 01.04.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.

# 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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**

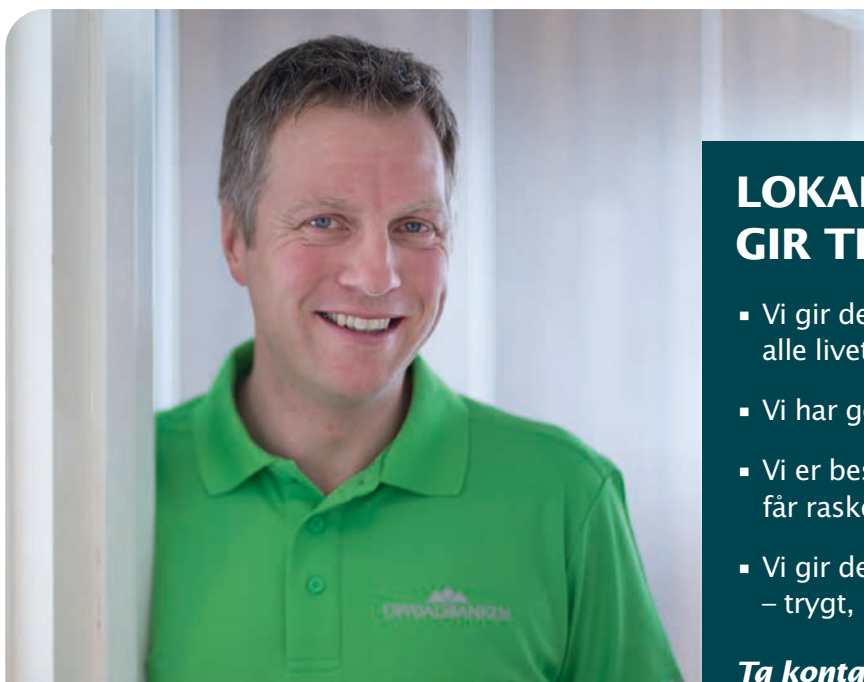


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

# 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.



## JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 924 66 699  
e-post: [jg@oppdalsbanken.no](mailto:jg@oppdalsbanken.no)

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET


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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Kleberbergvegen 160  
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Bjarne BrattbakkTelefon: 468 19 300  
E-post: bjarne.brattbakk@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 gis.
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