



Kjerkvegen 146, 7340 OPPDAL

Oppgradert hytte med flott beliggenhet i Vangslia. Tre soverom. Flott utsikt og gode solforhold

aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Kongshaug Holding AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 99/99 kvm
Tomtstr.: 276.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 271, bnr. 244
Oppdragsnr.: 1703260021

Oppgradert hytte med flott beliggenhet i Vangslia. Tre soverom. Flott utsikt og gode solforhold

Eiendommen er nylig oppgradert med blant annet varme i gulv i gulv på stue og kjøkken samt kjøkkeninnredning. Det har nylig vært gjennomført oppgraderinger av badene. Hytta har også nylig fått ny takteking.

Hytta holder moderne standard og inneholder følgende:

1.etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, badstue, soverom og teknisk rom.

2.etasje: Gang, bad og 2 soverom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Signert egenerklæringsskjema	40
Tilstandsrapport	45
Bygningstegninger	77
Midlertidig brukstillatelse	82
Matrikkelkart og -rapport	83
Matrikelbrev	89
Eiendoms-, vegstatus- og ledningskart	95
Reguleringsplankart med bestemmelser	100
Kommuneplankart	106
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 kvm

BRA totalt: 99 kvm

TBA: 14 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 kvm Gang, stue, kjøkken, bad, badstue, soverom, teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 30 kvm Gang, bad, og to soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA= Terrasse 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

276.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er barert på matrikkelbrev dater 24.10.2017. Eiendommen ligger i terreng som skråner mot sør. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen. Det er etablert en støttemur av gråstein ved inngangsparti.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at adkomstveien til eiendommen er felles med naboeiendom - dette da slik at naboen kjører over denne eiendommen for å komme til sin eiendom.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vangslia ca. 3 kvm vest for Oppdal sentrum. Eiendommen ligger "midt i" Vangslia skisenter med enkel adkomst til bakken. Fra eiendommen er det flott utsikt mot sør og meget gode solforhold.

Eiendommen har en sjelden god beliggenhet og ligger rett ved dalstasjonen i Vangslia skisenter. En kan også lett komme seg til alpinanlegget og den preparerte langrennsløypa som forbinder løypenettet fra Grytdalen i øst til Gjevilvassdalen i vest. Ut over dette er det fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Oppdal skisenter er et av Norges største og kan skilte med fem dalstasjoner (Vangslia, Ådalen, Hovden og Stølen), og med et omfattende løypenett. Det er barnevennlige løyper, terrengparker og flere ulike vanskelighetsgrader.

På tomten er det særdeles gode solforhold og lang solgang.

Det er etablert ny gang,- og sykkelveg langs R 70 til sentrum. Her er det også gatelys.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum følg R70 vestover ca 2,7 km. Ta deretter avkjøring mot Vangslia skisenter og følg vegen oppover bakken ca. 1050 meter til vestsiden av den øverste parkeringsplassen i skisenteret (rett nedenfor dalstasjonen i Vangslia). Fra her skal du holde til venstre og følge veien mot nordvest ca 140 meter og ta avkjøring på høyre side. Følg veien oppover mot nordøst ca 100 meter og følg veien da den svinger skarpt mot venstre. Hytta ligger da på høyre side.

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Roar Sørlien

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Grunnmur i betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Etasjeskille er et stubbelofts trebjelkelag over krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag.

Byggemåte: Veggene har tømmerkonstruksjon.

Tak: Saltak (åstakt) tekket med torv

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

- Taktekking - Loftsetasje
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Innvendige dører
- Badstue

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør

Tomteforhold

- Terrengforhold Gå til side
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken

- 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Våtrom

- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling
- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv
- 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt
- Loftsetasje > Bad, Loftspan > Overflater vegger og himling

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innhold

1.etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, badstue, soverom og teknisk rom.

2.etasje: Gang, bad og 2 soverom.

For øvrig
Sørvendt altan

Standard

1.etasje

- Gang: Panel med åser i himling. Tømervegger/panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Trapp til 2.etasje.
- Stue: Mønt åstak med panel og rundåser. Tømmervegger. Laminat på gulv. Varme i gulv. Utgang til altan. Vedovn.
- Kjøkken: Panel med åser i himling. Tømmervegger. Laminat på gulv. Varme i gulv. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Lys under overskap. Nedfelt vask og koketopp. Mekanisk avtrekk over stekesone. Innebygde hvitevarer. Det er montert og Quooker på kjøkkenet.
- Bad: Panel i himling. Tømmervegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Vegghengt Wc (Geberit Aquaclean dusjtoalett). Dusjkabinett. Servantinnredning med heldekkende vask og underskap. Speil og lys over servant. Mekanisk avtrekk.
- Badstue. Panel i himling og på vegger. Tremmer på gulv. Elektrisk badstuovn. Hovedstoppekran, varmtvannsbereder, vannstopp og vannmåler.
- Soverom 1: Skråtak med åser. Panel på vegger. Laminat på gulv.
- Teknisk rom: Panel med åser i himling. Tømmervegger. Belegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin. Hyller. Sikringsskap.

2. etasje

- Gang Himling med åser. Tømmer og panel på vegger. Tregulv. Trapp ned til 1. etasje.
- Bad: Himling med åser. Tømmer og panel på vegger. Belegg på gulv. Vegghent Wc. Servantskap med heldekkende beslag. Speil. Panelovn. Dusjkabinett. Mekanisk avtrekk.
- Soverom 1: Mønt himling med panel og åser. Tømmervegger. Tregulv. Panelovn.
- Soverom 2: Mønt himling med panel og åser. Tømmervegger. Tregulv. Panelovn.

Det er trapp ned til terreng fra altan.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2021 Modernisering Oppgradering gulv med underliggende varme på stue/ kjøkken.
Nytt kjøkken.

2021 Modernisering Nytt belegg og oppgradering bad loftsplan.

2023 Modernisering Nytt torvtak, papp og torvplast , takrenner av stål over stue-del.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiberkabel til eiendommen

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet: Varme i gulv og panelovner samt ved (elementpipe og vedovn i stue).

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 27.03.2018

Siste feiing ble utført 27.03.2018

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

27.03.2018

- Anm: Røykrørsinnføring er mangelfull.

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

Informasjon om strømforbruk

16000

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 019 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. 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

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr 12 000,-
- Strøm ca kr 16 000,-
- Forsikring: ca.kr 9 833,-
- Brøyting/grusing Fjelltunet: ca. kr 4 800,-*
- Andel vei (Vangslia Fjellandsby Velforening)**

* Dette ikke et eget veilag men en egen ordning ut i fra antall turer opp veien som fordeles mellom oppsitterne i dette området.

** Det foreligger to erklæringer om rettigheter i fast eiendom tinglyst henholdsvis

25.01.2025 og 19.09.2022. Disse omhandler veistrekning fra punkt A til punkt B i skisse og henvises til at alle rettighetshavere utskilt fra Vangslia Fjelltun betaler 1 andel hver for strekningen. Eier har opplyst at det ikke har vært praktisert/mottatt faktura for dette. Kjøper må muligens påberegne å delta i andel av drift og vedlikehold av denne veistrekningen.

Megler gjør oppmerksom på at denne informasjonen er basert på selgers opplysninger og ikke er kontrollert noe utover dette. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 271, bruksnummer 244 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:

5021/271/244:

17.12.1990 - Dokumentnr: 7377 - Bestemmelse om beiterett

Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1992 - Dokumentnr: 1987 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:90

RETT TIL FRAMFØRING AV VANN OG KLOAKK SAMT TIL PARKERING AV
2 BILER

Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1992 - Dokumentnr: 2762 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:90

RETT TIL VEG, VANN OG KLOAKK OG PARKERING AV EN BIL PÅ
FELLESAREALET, SAMT TIL ALMINNELIG FERDSEL OVER SAMME

Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81

Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1997 - Dokumentnr: 1444 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:95
Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1997 - Dokumentnr: 1445 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:95
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2026 - Dokumentnr: 247660 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS
Org.nr: 913 368 002
Elektronisk innsendt

24.10.2017 - Dokumentnr: 1172415 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 196940 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1634 Gnr:271 Bnr:244

25.01.2021 - Dokumentnr: 94901 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:82
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:280
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:327 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:327 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:349
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:350
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:351
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:352
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:353

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:354
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:355
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:356
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:359
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:360
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:385
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:280
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:82
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:91
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:17
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:180
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:385
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:310
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:5
Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovliget:

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

1. etasje- Det er inndelt og laget nytt soverom. Loftsplan- Det er ikke inntegnet bad i etasjen. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak men meldepliktige tiltak.

Det anbefales å sende inn oppdaterte planskisser til Oppdal kommune.

Fremlagte tegninger datert uke 22 i 1990.

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.07.1991.

Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes:

- Trapp skal ha solid håndlist på begge sider, jfr. forskriftens kap. 44:34
- Kjøkken, bad-wc skal ha avtrekk, enten mekanisk eller naturlig over tak, jfr. kap. 47-553
- Ildsteder må plasseres min 100mm fra brannmur
- Piper må pusses evt. påføres beslag over tak

Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei. Det foreligger veirett for eiendommer utskilt fra 271/81 (Vangslia Fjelltun)

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby med planID 2015019, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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. Eiendommen ligger også i et aktsomhetsområde for jord-, flom- og snøskred og innenfor en hensynssone - nedslagsfelt drikkevann.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,05 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 1 250,-, 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. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. 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
Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

18.03.2026



Fasade



Fasade



Fasade



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde med markering



Oversiktsbilde med markering



Oversiktsbilde med markering



Oversiktsbilde med markering



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Altan (Utsikt mot øst)



Altan (Utsikt mot sør)



Bad (1. etasje)



Badstue (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Teknisk rom (1. etasje)



Entre (1. etasje)



Gang (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Soverom 2 (2. etasje)

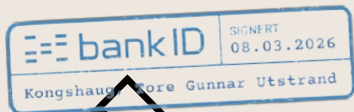


Soverom 2 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)

Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tore Gunnar Utstrand Kongshaug

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Kjerkvegen 146

7340 Oppdal

5021-271/244/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Molde VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggerarbeid

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad i 2. etg.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk og våtromsbelegg.

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

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: .

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av tak på nedre del av hytta.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Hytte ha vært brukt til utleie.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kjerkvegen 146 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 271, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 11278-1454

Eiendomsverdi ref nr: CA1179

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien



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

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført med grunnmur av støpt betong. Etasjeskille er med stubbelofts trebjelkelag ned mot krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag. Yttervegger er med laftet tømmer. Taket er med saltaksform og takteking med torv. Vinduer med kobla glass.

For nærmere opplysninger henvises det til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv med underliggende papp og torvplast. Taket er besikket på taket. Det er takrenner av stål på takflater over stue, på oppstue er det takrenner av tre med kjetting-nedløp. Veggene har tømmerkonstruksjon. Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser og overliggende sperresjikt. Det er etablert lufting mellom taksperrer, med fluenetting mot skadedyr. Innvendig er det skrå synlige himlingsfalter med synlige takåser. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og terrassedør. Det er etablert terrasse oppført i tre ut fra stue. Det er stolper av tre satt ned i bakkeplan under hoveddrager. Rekkverket er med stående bord. Trapp opp til terrasse er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og skifer med underliggende gulvvarme (Unntak er soverom 1. etj og loftsplan.) Veggene har tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskille er et stubbelofts trebjelkelag over krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er adkomst via grunnmur under terrasse. Boligen har malt tretrapp med stående spiler som rekkverk og retur gelender. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at de har oppgradert med ny membran, gulvflis og innredninger som egeninnsats i 2018. Veggene har panel/tømmer og himling er med panel. Gulvet fremstår med flis og underliggende elektriske varmekabler. Ved kontroll av fall viste dette ca. 5mm fra topp flis ved dør til topp flis ved front dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte på grunn av servantskap og toalett. Membran er ført oppunder dørterskel med ca 25mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Bad, Loftsplan

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at de har oppgradert med nytt beleg, nytt sluk og nye avløpsrør i etasjeskille og innredninger, som egeninnsats i 2024. Veggene har panel/tømmer og himling er med panel. Det er vinylbelegg på gulv og panelovn på vegg. Bilder fremlagt viser at et er lagt nye sponplater under beleg. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca. 7mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Belegget er ført ca. 50mm oppunder dørterskel og danner god vannsikkerhet for gulvet/ rommet. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg rundt om hele badet. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I benkeskap er det montert lekkasjesikring og Quooker. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er under badstuebenk. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under badstuebenk. Sikringsskapet er plassert i teknisk bod.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1999. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er etablert en støttemur av gråstein ved inngangsparti. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsrørene er av plast.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i

Beskrivelse av eiendommen

1. etasje

Rømningsvei loftsplan: Det er godkjent rømningsvindu på soverom som vender oppover.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

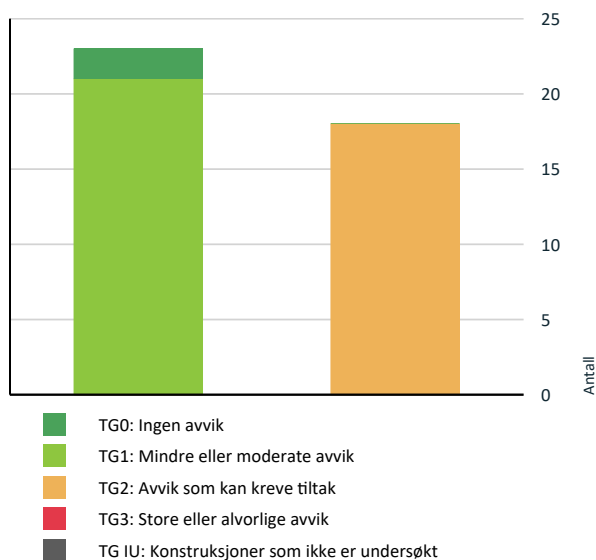
Fritidsbolig

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

1. etasje- Det er inndelt og laget nytt soverom. Loftsplan- Det er ikke inntegnet bad i etasjen. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak men meldepliktige tiltak. Det anbefales å sende inn oppdaterte planskisser til Oppdal kommune. Fremlagte tegninger datert uke 22 i 1990.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking - Loftsetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Badstue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad, Loftplan > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1991

Kommentar

Selger/ Eier

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Oppgradering gulv med underliggende varme på stue/ kjøkken. Nytt kjøkken.
2021	Modernisering	Nytt belegg og oppgradering bad loftsplan.
2023	Modernisering	Nytt torvtak, papp og torvplast , takrenner av stål over stue-del.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv med underliggende papp og torvplast over stueplan. Taket er besiktiget på taket. Selger opplyser at torv og underliggende papp/ torvplast ble lagt nytt i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Taktekking - Loftsetasje

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av torv med underliggende papp og torvplast. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist mose på deler av taktekkingen.

Alder på underliggende tettesjikt er ukjent, noe som medfører usikkerhet om tilstanden og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Det anbefales å jevnlig vedlikehold for å fjerne mose fra torvtaket, da dette kan føre til økt fuktbelastning og skade på takteking og undertak.

Siden alder på underliggende tettesjikt er ukjent, bør tilstanden følges nøye for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og forhindre fuktskader i konstruksjonen. Usikkerhet om tettesjiktets tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er takrenner av stål på takflater over stue, på oppstue er det takrenner av tre med kjetting-nedløp. Takrenner av stål etablert i 2023.

Vurdering av avvik:

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

Tretakrenner er slitte og det er lekkasjer ved endelokk.

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur, noe som medfører at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra bygningen.

Det er ikke etablert takstige opp til pipe, noe som gir manglende adkomst for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tretakrenner, torvstokker og isbord for vindskier på oppstue bør oppgraderes, og det bør etableres kontrollert avløp som ledes godt ut fra grunnmur for å unngå fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller.

Det bør også monteres takstige opp til pipe for å sikre tilfredsstillende adkomst for feier. Manglende adkomst kan føre til at pipe ikke blir kontrollert eller feiet, noe som øker risikoen for brann og fyringsforbud.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble påvist mindre tegn til råte i tømmerutstikk som vender mot vest og oppover på stue. Her ligger tømmeret tett ned mot bakkenivå som har medført jevnlig fuktbelastning mot tømmer, samt at taknedløp har utkast i samme området.

- Veggkonstruksjonen er oppført av laftet tømmer. Tre er et levende materiale og enkelte sprekkdannelser/vridninger må kunne påregnes. Det ble ikke registrert tegn til fuktinntrekk eller skader i forbindelse med tømmervegger

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas justering av terreng og nedløpsutkast for å redusere fuktbelastningen mot tømmeret.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteskader og større skadeomfang og redusert levetid på konstruksjonen.



Påvist tegn til råte på nedre tømmerov.



Taknedløp ved samme området som råte er påvist.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er med saltaksform og bygget opp med runde takåser og overliggende sperresjikt. Det er etablert lufting mellom taksperrer, med fluenetting mot skadedyr. Innvendig er det skrå synlige himlingsflater med synlige takåser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fluenetting i luftesjiktet er delvis ødelagt enkelte steder. Dette kan medføre økt risiko for at skadedyr får tilgang til takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fluenetting bør utbedres for å hindre at skadedyr får tilgang til takkonstruksjonen.

Det bør også foretas en kartlegging av eventuelle skader i områder hvor fluenetting mangler, da skadedyr kan ha forårsaket skade på underlag og isolasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for skader på takkonstruksjonen og redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport



Hull i fluenetting flere steder rundt om takutstikk.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra byggeår og fremstår som slitte. Ved utvendige omramninger er vannbord over vinduer vridd ut fra vegg og vinduskarm. Innvendig er det kondensmerker på karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utbedres og etableres nye vindsperresjikt mellom karm og tømmer for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av vinduene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vinduene har oppnådd forventet levetid, og en oppgradering av disse bør påregnes i årene som kommer.



Over kjøkkenvindu



Kondensering på innvendige karmen

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Terrassedør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse oppført i tre ut fra stue. Det er stolper av tre satt ned i bakkeplan under hoved-drager. Rekkverket er med stående bord. Hva som er utført av oppgraderinger i 2020 er usikkert.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til terrasse er av tre.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og skifer med underliggende gulv-varme(Unntak er soverom 1. etj og loftsplan.) Veggene har tømmer og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et stubbelofts trebjelkelag over krypkjeller, opp til loftsplan er det trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgene rom er kontrollert:

1. etasje: Stue og kjøkken.

Loftsplan: Gang og 2 soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Ved kontroll på loftsplan ble det observert ca. 20mm høydeforskjell mellom hele etasjen. Dette er ikke unormalt med tanke på oppbygging og at det er tømmerkonstruksjon, som kan medføre forskjellig sig. Avviket har små konsekvenser, og rommene fungerer med dagens tilstand.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plassert en kommode tett inntil sotluken i 1. etasje. Dette kan hindre fri tilgang til sotluken ved behov for feiing eller tilsyn, og bør utbedres for å sikre forskriftsmessig adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kommoden bør flyttes slik at det er fri tilgang til sotluken, og brannavstand på minimum 30 cm overholdes.

Dette er nødvendig for å sikre forskriftsmessig adkomst ved feiing og tilsyn, samt redusere risiko for brann og hindre at nødvendig vedlikehold ikke kan utføres.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, krypkjeller er ventilert i grunnmur. Det er adkomst via grunnmur under terrasse. Det ble observert bruk av plast mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Det er lav høyde i krypkjelleren, ca. 40 cm, noe som medfører begrenset adkomst til hele arealet. Inspeksjonen ble derfor kun utført i området ved luken, da øvrige deler ikke var tilgjengelige for kontroll.

Det ble observert noen bygningsrester i krypkjelleren, og disse bør fjernes.

Det var ikke tegn til fukt i grunnen på de arealene som var mulig å inspisere.

Det var ikke mulig å foreta fuktkontroll i treverket, da det kun var impregneret materiale tilgjengelig, og dette gir ikke riktige indikasjoner ved måling.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales å fjerne bygningsrester fra krypkjelleren for å redusere risiko for skadedyr og opphopning av fukt.

Begrenset adkomst gjør at det ikke er mulig å vurdere hele krypkjelleren, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i utilgjengelige områder. Dette kan innebære risiko for skjulte fukt- eller råteskader.



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med stående spiler som rekkverk og retur gelender. Trappen oppleves som bratt å gå i.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.



TG 2 Badstue

Beskrivelse

Badstuen fremstår med tremmegulv og betonggulv og trepanel på vegg og himling. Det er etablert benker av tre i 2 høyder. Videre er det badstuovn og ventiler inn til rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll av gulvet, etter at tremmegulvet ble fjernet, ble det observert tegn til eldre lekkasjer. Det var tydelige eldre fuktskader på gulvlist og nedre del av vegg. Det ble foretatt fuktkontroll inn i vegg, og denne viste ingen tegn til fukt. Det ble observert muslort på gulv ved stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer av fuktskadet gulvlist og nedre del av vegg for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.

Det anbefales også å undersøke veggen nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader, da årsaken sannsynligvis er tidligere lekkasjer fra varmtvannsbereder under badstubenken.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for inneklimateproblemer. Hvordan mus kan ha kommet inn til rommet er usikkert, nærmere undersøkelser og kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Teknisk bod

Beskrivelse

Rommet fremstår med belegg som har oppbrett mot vegg og panel på vegg. Det er sluk i gulvet. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin og sikringsskap.

Rommet er ikke som er våtrom å regne, men det er oppbrett på vegg som ivaretar vannsikkerheten om det skulle oppstå lekkasjer fra vaskemaskin. Det ble ikke foretatt kontroll av fallforhold på gulv, men tidligere tilstandsrapport opplyser om tilstrekkelig fall mot sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og himling er med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Badet har en våtzone hvor veggene er dekket av panel, tømmer eller panelplater. Dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke utført i henhold til gjeldende krav på renoveringstidspunktet.

Det anbefales å være oppmerksom på at overflater uten tettesjikt har økt risiko for fuktskader dersom de utsettes for vannsprut eller fuktighet over tid. Bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen, men det er viktig å sikre at overflatene ikke utsettes for direkte fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det anbefales å unngå at vegger og himling utsettes for direkte fukt eller vannsøl, da manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Ved bruk av dusj bør dusjkabinett fortsatt benyttes eller andre tiltak som hindrer vannsøl på overflatene, for å redusere risikoen for skader og behov for omfattende utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet fremstår med flis og underliggende elektriske varmekabler. Ved kontroll av fall viste dette ca. 5mm fra topp flis ved dør til topp flis ved front dusjkabinett. Dusjkabinett lar seg ikke flytte på grunn av servantskap og toalett. Membran er ført oppunder dørterskel med ca 25mm.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved kontroll under dusjkabinett ble det avdekket manglende sokkelflis på to flisbredder. Dette vurderes ikke å ha praktisk betydning så lenge dusjkabinettet er plassert på nåværende sted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak så lenge dusjkabinettet står på nåværende plassering, da manglende sokkelflis ikke har praktisk betydning i denne situasjonen.

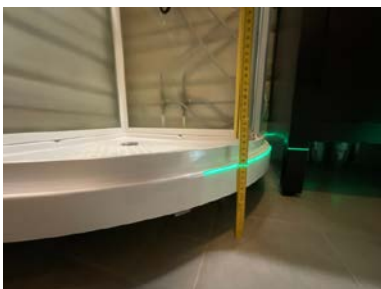
Membranen er ført opp under dørterskel og vurderes å gi tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.



Oppbrett membran ved dørterskel.



Manglende sokkelflis.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke mulig å flytte dusjkabinettet, og dermed ikke mulig å inspisere eller rengjøre sluket.

Ved røroppstikk for servant ble det påvist bruk av membran, men det mangler mansjetter som sikrer en fagmessig god utførelse.

Det ble påvist bruk av smøremembran oppunder dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende mansjetter ved røroppstikk og ukjent utførelse av membran gir økt fare for fuktinntrengning, og det anbefales utbedring for å sikre fagmessig utførelse og redusere risiko for skader.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder ytterligere undersøkelser og utbedringer for å oppnå tilfredsstillende tetthet og funksjon.



Membran ført oppunder dørterskel.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Selger opplyser at de har oppgradert med nytt beleg, nytt sluk og nye avløpsrør i etasjeskille og innredninger, som egeninnsats.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel/tømmer og himling er med panel. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Badet har en våtsone hvor veggene er dekket av panel, tømmer eller panelplater. Dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke utført i henhold til gjeldende krav på renoveringstidspunktet.

Det anbefales å være oppmerksom på at overflater uten tettesjikt har økt risiko for fuktskader dersom de utsettes for vannsprut eller fuktighet over tid. Bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen, men det er viktig å sikre at overflatene ikke utsettes for direkte fukt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å unngå at vegger og himling utsettes for direkte fukt eller vannsøl, da manglende tettesjikt gir økt risiko for fuktskader og råte i konstruksjonen.

Ved bruk av dusj bør dusjkabinett fortsatt benyttes eller andre tiltak som hindrer vannsøl på overflatene, for å redusere risikoen for skader og behov for omfattende utbedringer på sikt.



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv og panelovn på vegg. Bilder fremlagt viser at et er lagt nye sponplater under belegget. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca. 7mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Belegget er ført ca. 50mm oppunder dørterskel og danner god vannsikkerhet for gulvet/ rommet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



Fall inn mot dusjkabinett- ca. 7mm- sluk ligger rett inn for deksel.



Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg rundt om hele badet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert Geberit toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

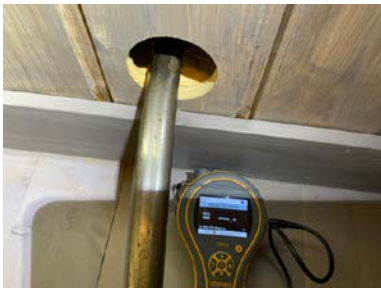


LOFTSETASJE > BAD, LOFTSPLAN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. I benkeskap er det montert lekkasjesikring og Quooker.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan føre til økt fare for branntilløp.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er under badstuebenk.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på alder på kobber-rør, samt plassering av hovedstoppekrane.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Videre bør plasseringen av hovedstoppekrane vurderes for å sikre enkel tilgang ved behov.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom. Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert under badstuebenk. Det gjøres oppmerksom på alder da denne nærmer seg 20 år.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i teknisk bod. Det gjøres oppmerksom på at lysbryter på soverom på loftsplan som vender ut mot dalen har ødelagt deksel. Selger opplyser at det er foretatt arbeider som ikke har samsvarserklæring og sluttkontroll, dette gjelder arbeid tilknyttet stue og kjøkken. Det er utført av skipselektriker og en slektning av selger.

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.

1999 Ikke foretatt større oppgraderinger siden byggeår, kun renovering på enkelte rom i 1. etasje og loftsplan.

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

Ukjent Det er ikke kjent hvem som foresto installering fra byggeår. Det foreligger dokumentasjon på arbeider fra 2018 og fremt til i dag.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no når det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999.

Det ligger samsvarserklæringer inne på Boligmappa, men disse er ikke tilgjengelig for nedlasting av eier og dermed ikke videre kontrollert. Firma som har lagt inn skema er Elinst Oppdal Nyvold Elektro Oppdal og Kraftlaget Rise.

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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ødelagt deksel må byttes til nytt for å hindre mulighet til å komme i kontakt med ledninger.

Tilstandsrapport



Ødelagt deksel på soverom loftsplan.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1999. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er etablert en støttemur av gråstein ved inngangsparti.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger tett inntil naboeiendommer. På baksiden er det skrånende terreng. Deler av eiendommen er opparbeidet med plen, adkomstveien er

Tilstandsrapport

felles med naboeiendom og oppgruset.

Vurdering av avvik:

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

På baksiden er det skrående terreng som går inn mot en liten flate før grunnmur. På grunn av snø lot fallforhold mm. ikke seg kontrollere fullt ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall (minimum 1:50) ut fra og rundt grunnmuren på baksiden av bygningen for å lede overflatevann bort fra hytta.

Dette vil redusere risikoen for unødvendig fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller, som over tid kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Selv om det ved befaring ikke ble observert tegn til fuktinntrengning, bør tiltak vurderes for å forebygge fremtidige problemer, spesielt ved snøsmelting og kraftig nedbør.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsrørene er av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere nærmere undersøkelser eller utskifting ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, som kan medføre kostbare reparasjoner og driftsavbrudd.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Brann: Det er montert brannmeldere i hver etasje og brannslukker i 1. etasje

Rømningsvei loftsplan: Det er godkjent rømningsvindu på soverom som vender oppover.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke etablert rekkverk ned fra trappen på terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk ned fra trappen på terrassen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende rekkverk utgjør en fare, spesielt for barn og eldre.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

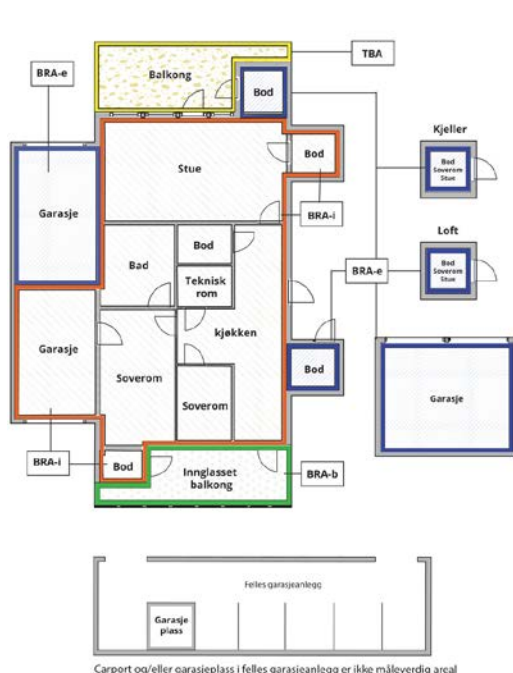
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	69			69	14
Loftsetasje	30			30	
SUM	99				14
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, kjøkken, bad 1. etasje, badstue, stue, soverom, teknisk rom		
Loftsetasje	Gang, bad, loftsplan, soverom, soverom 2		

Kommentar

TBA= Terrasse 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje- Det er inndelt og laget nytt soverom. Loftsplan- Det er ikke inntegnet bad i etasjen. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak men meldepliktige tiltak. Det anbefales å sende inn oppdaterte planskisser til Oppdal kommune. Fremlagte tegninger datert uke 22 i 1990.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	271	244		0	276.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjerkvegen 146

Hjemmelshaver

Kongshaug Holding AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026	Tegninger datert uke 22 i 1990.	Gjennomgått	5	Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2026	Kontrollert plantegninger og situasjonskart over eiendom.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.03.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	13.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

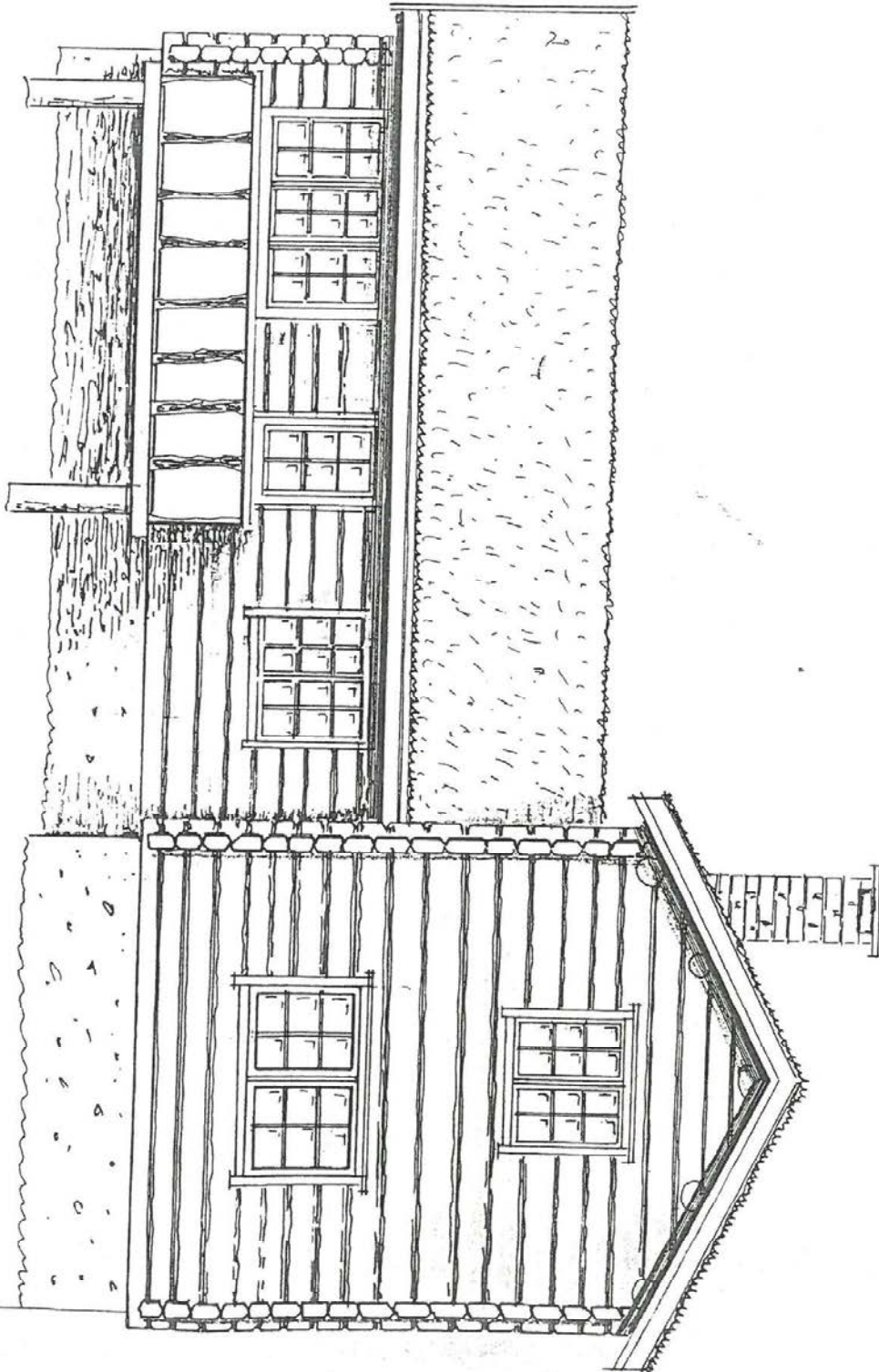
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

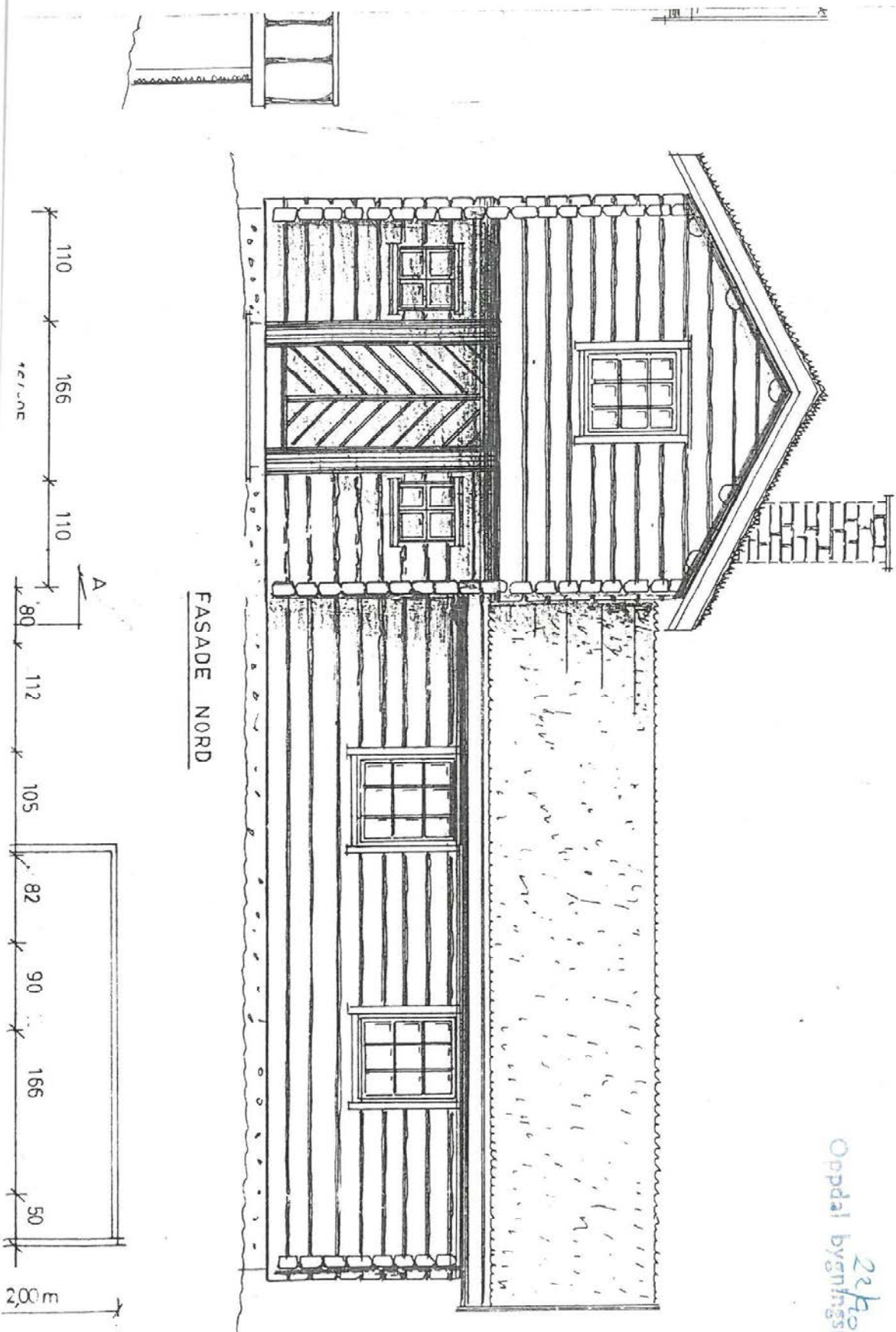
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester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

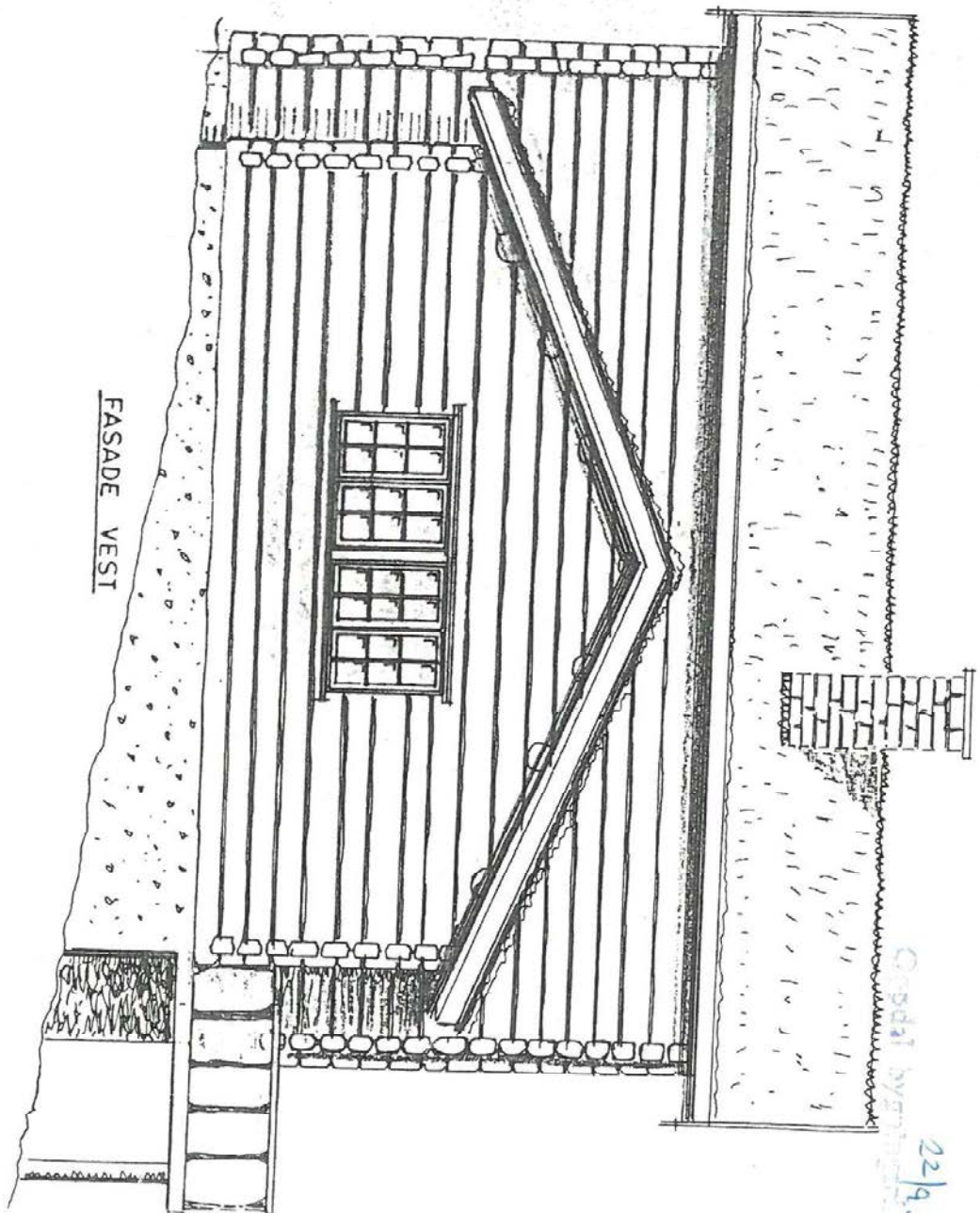
Oppdal bygningssråd
22/90

FASADE SYD



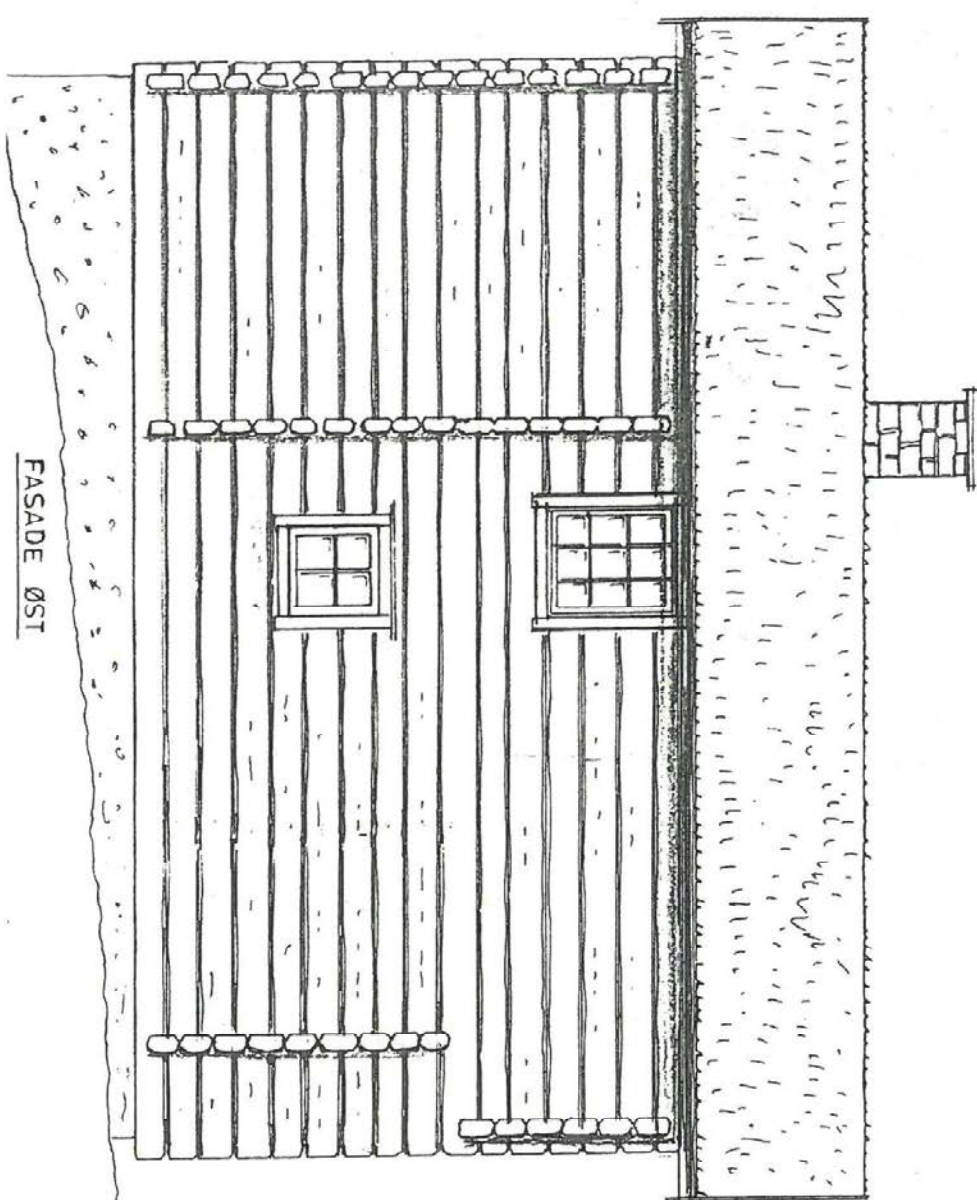
Oppdal bygningssråd
22/10





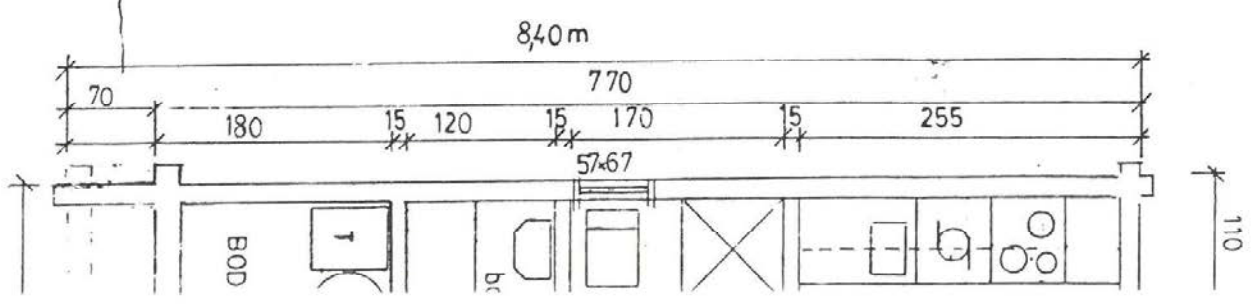
FASADE VESTI

22/9.2



FASADE ØST

22/90
Oppdal bygningråd



(Kommune)

Oppdal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Oppdal eiendomsutvikling AS
/ Johan Schonegger
7340 OPPDAL

Byggherre (navn, adresse)

Oppdal Eiendomsutr. AS

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Vangslia nordre del av felt B

Gnr.

271

Bnr.

1

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato 29.10.1990		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Fritidsleiligheter.		
Behandling/vedtak	Delegasjon	Vedtak dato 5.7.91	Saksnr. D.54 99/91
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☐ alle byggene ☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført - Trapp skal ha solid håndlist på begge sider ifr. forskriftenes kap. 44:34 - Kjøkken, bad-wc skal ha avtrekk, enten mekanisk eller naturlig over tak, ifr. kap. 47:55 3 - Ildsteder må plasseres min 100 mm. fra brannmur - Piper må pusses evt. påføres beslag over tak. Dette arbeidet må være fullført innen:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Oppdal	12/7-91	 OPPDAL KOMMUNE Byggesakskontor
KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn _____ Adresse _____
	☐ andre	Navn _____ Adresse _____
		Navn _____ Adresse _____
		Navn _____ Adresse _____

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 271, Bruksnr 244	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	108 Vang
Veiadresse:	Kjerkvegen 146, gatenr 2445	Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	F8	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	24.10.2017	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	276,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/271/244	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.10.2017	Avgiver	5021/271/81	-276,3
	Matrikkelført:	24.10.2017	Berørt	5021/271/91	0,0
			Berørt	5021/271/243	0,0
			Mottaker	5021/271/244	276,3

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjerkvegen 146	Fritidsbolig	91,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	80,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	91,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	91,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300264160			Antall etasjer:	2

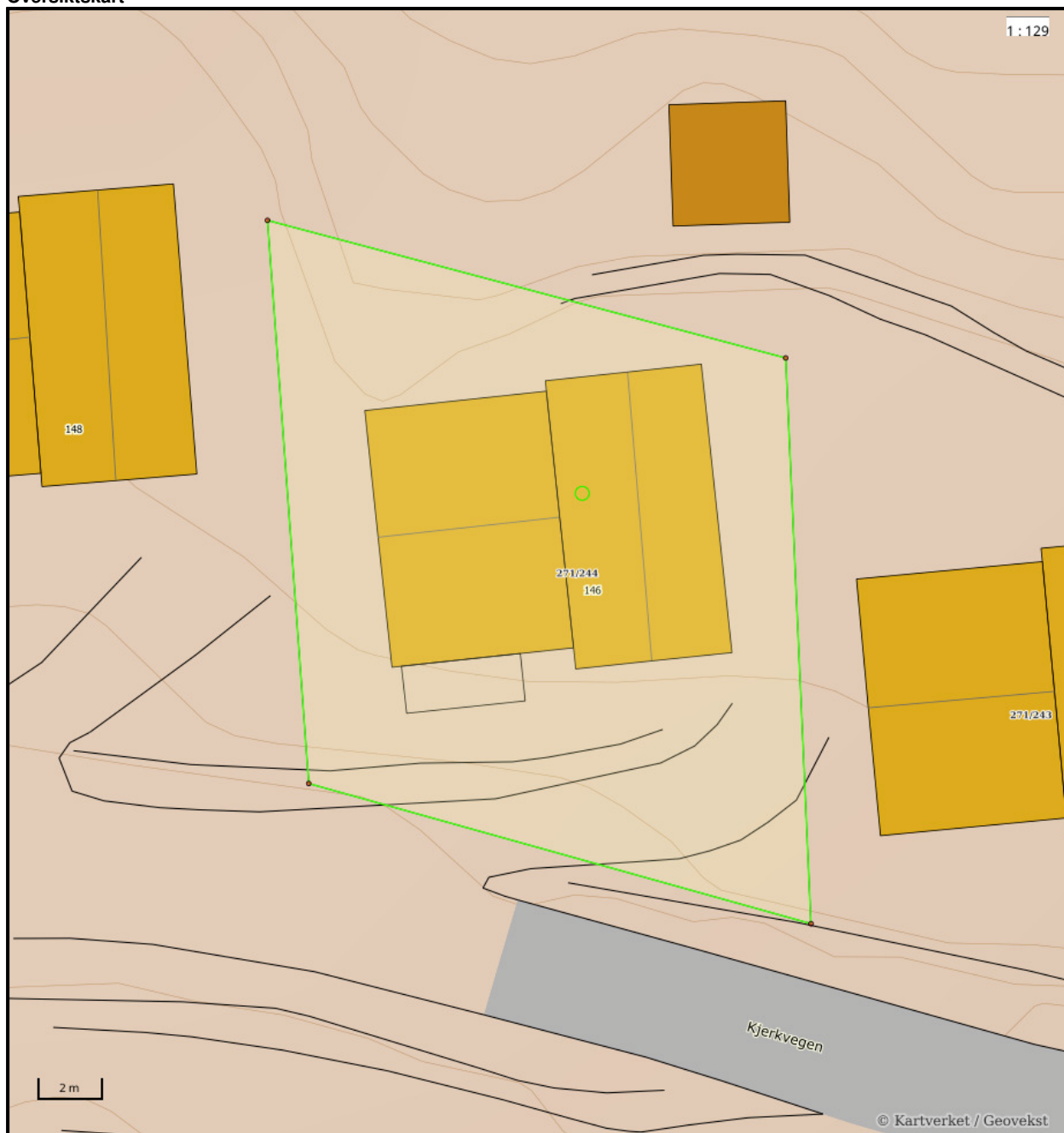
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				65,0	65,0				
H02				26,0	26,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

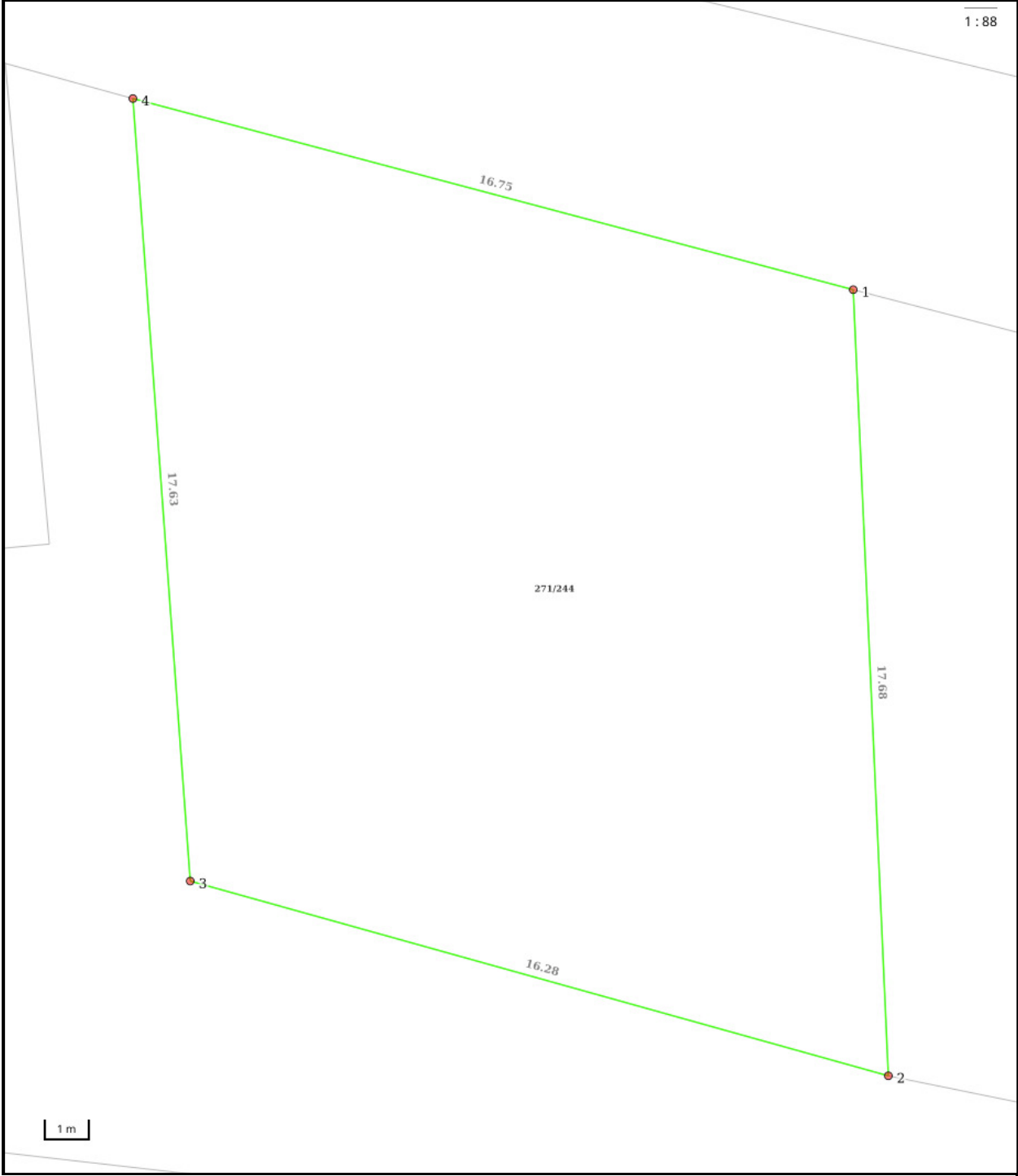
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 276,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 942 576,99	533 241,04	17,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 942 559,48	533 243,46	16,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 942 562,38	533 227,44	17,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 942 579,77	533 224,52	16,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	1634 - OPPDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	24.10.2017 kl. 12:28
Gårdsnummer:	271	Produsert av:	Halvor Rolfsjord
Bruksnummer:	244	Attestert av:	Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

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

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		935631025	OPPDAL SKIHEISER AS		Wenaashuset 6386 MÅNDALEN	1 / 1

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	24.10.2017	24.10.2017	1634roh	1634roh
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	1634 - 271/81	-276,3	
			Mottaker	1634 - 271/244	276,3	

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Kjerkvegen	2445	146	Grunnkrets Valgkrets: Kirkesogn: Postnr. område: Tettsted:
				0108 VANG 1 Sentrum, Fagerhaug og Volla 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr: 300 264 160

Løpenr:

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Fritidsbygg(hytter)sommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Bebygd areal: 80

Ant. boliger: 0

Datoer:

Bruksareal bolig: 0

Ant. etasjer: 2

Rammetillatelse:

BRA annet: 91

Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 91

Avløp: Offentlig kloakk

Alternativt areal: 0

Har heis: Nei

Alternativt areal 2: 0

Ferdigattest:

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Etasje

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt

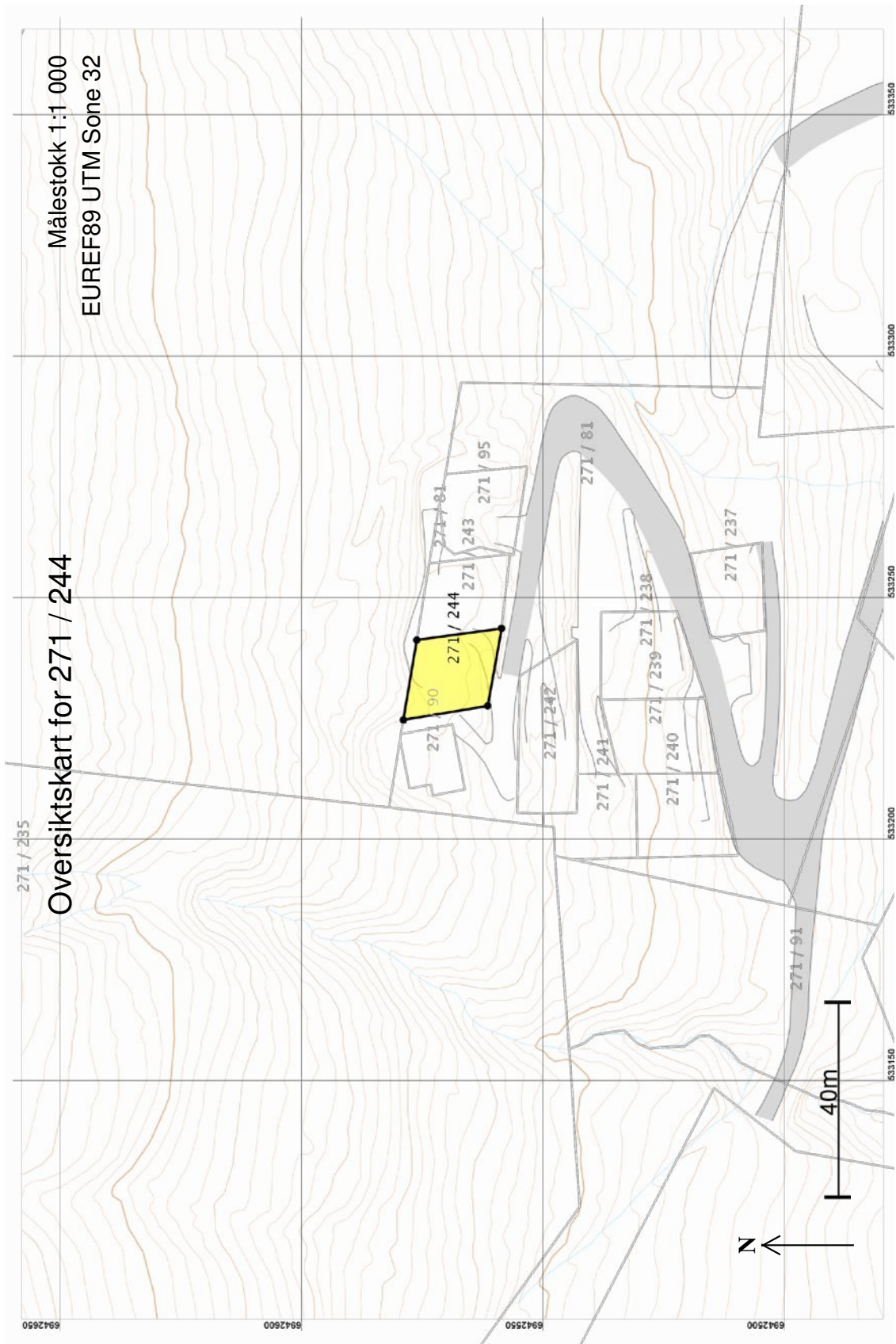
H02 0 0.0 26.0 26.0

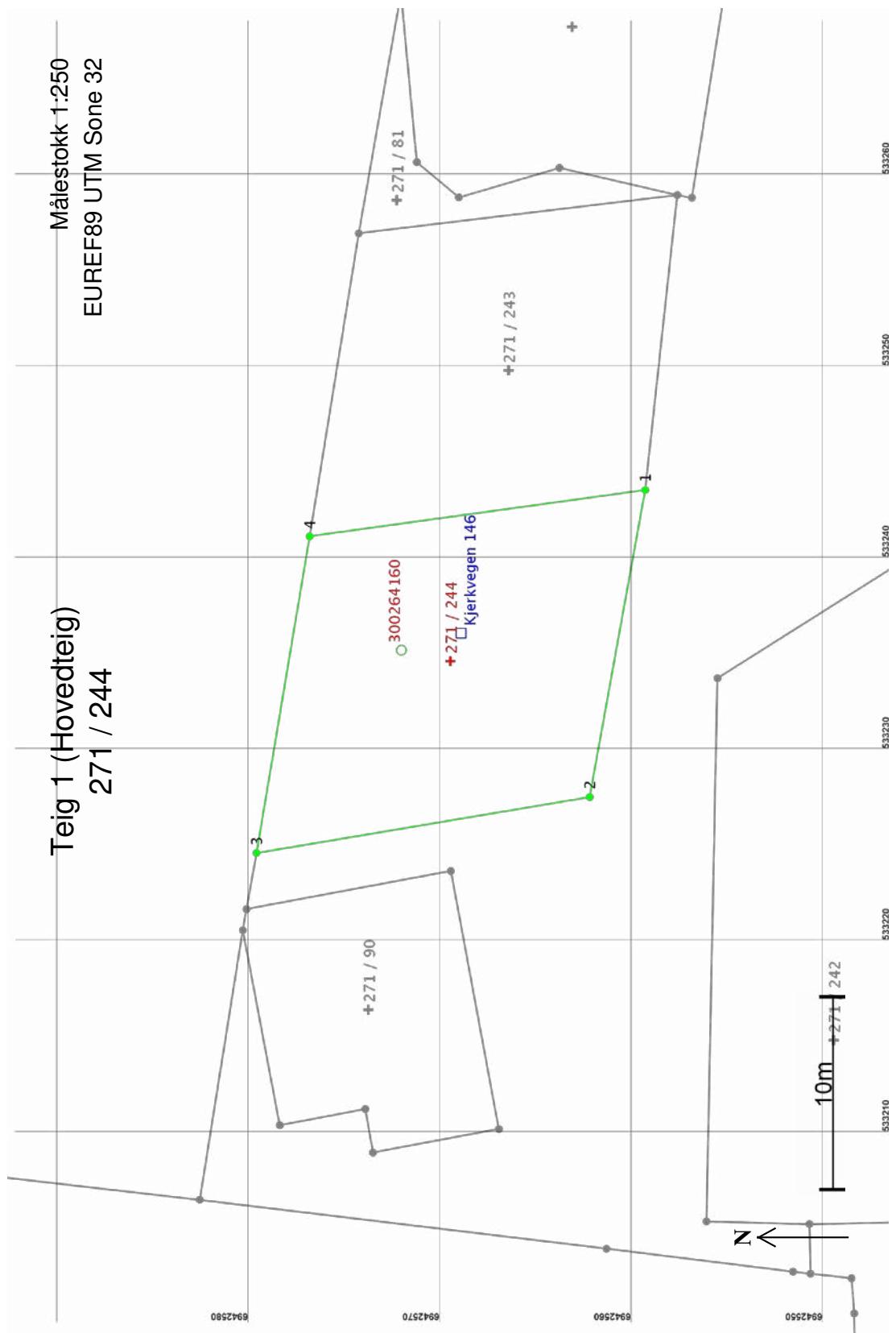
H01 0 0.0 65.0 65.0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet

2445 Kjerkevegen 146 H0101 Fritidsbolig 91 4 1 1 271/244





24.10.2017 12:28

Matrikelbrev for 1634 - 271 / 244

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 276,3

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Arealmerknad:

Nord: 6942570 Øst: 533235

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6942559,48	533243,46	Ikke spesifisert Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6942562,38	533227,44	16,28 Ikke hjelpelinje Ikke spesifisert Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6942579,77	533224,52	17,63 Ikke hjelpelinje Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6942576,99	533241,04	16,75 Ikke hjelpelinje Jord Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

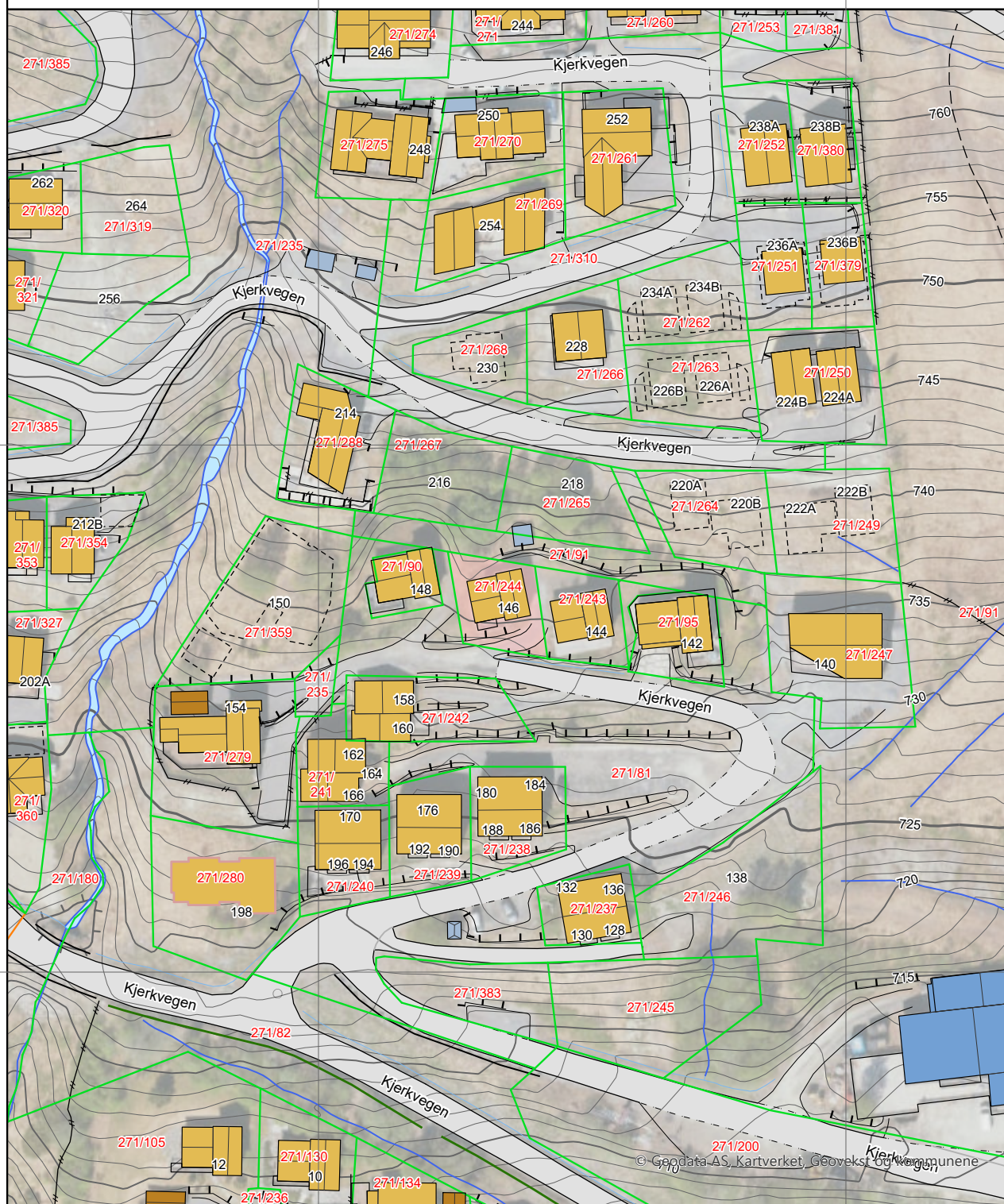
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/271/244/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og Vannene

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

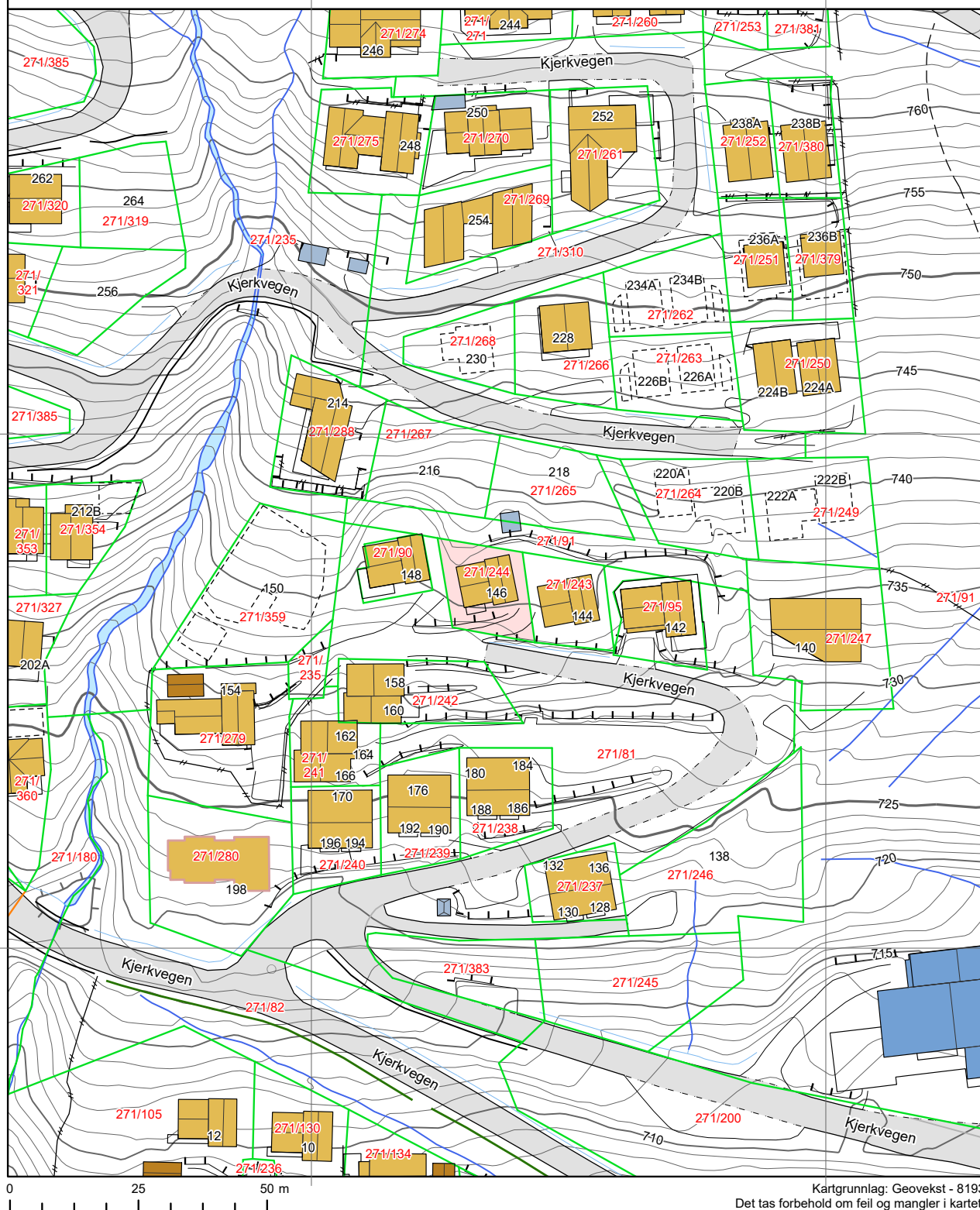
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/271/244/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 3.3.2026



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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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

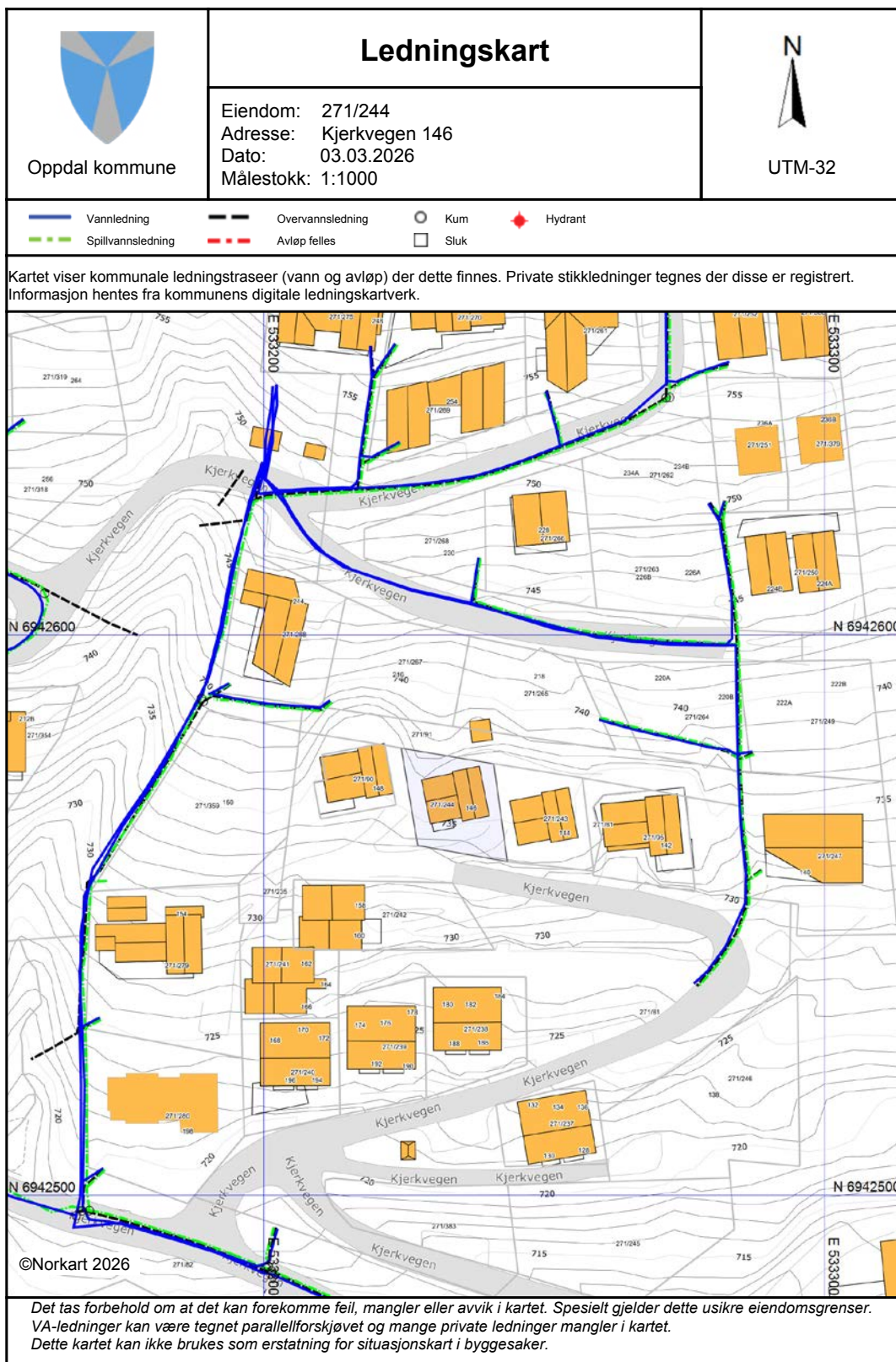
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

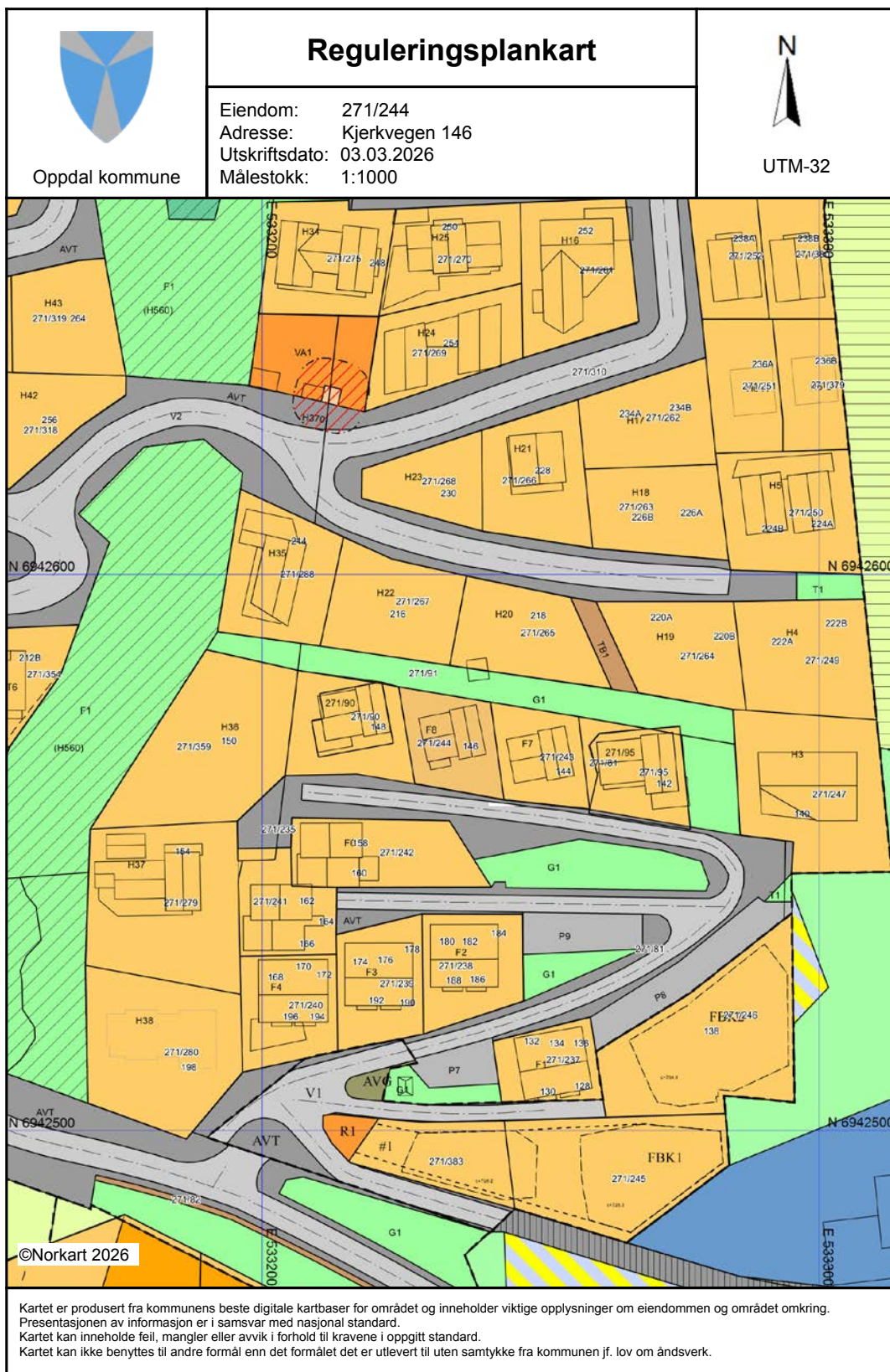
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for kontor
-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Skiløype
-  Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Vannforsyningsanlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Annet uteoppholdsareal

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Tekniske bygg/konstruksjoner
-  Parkering
-  Energinett

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur
-  Turdrag
-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

REGULERINGSBESTEMMELSER for Vangslia Fjellandsby. 271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.

Behandling iht. plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Vangslia Fjellandsby	02.06.2017		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	19.06.2017	17/52	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	23.06 – 10.08.2017		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet	28.08.2017	17/72	ARHO
Vedtatt i kommunestyret	20.09.2017	17/80	ARHO
Vedtak i kommunestyret vedr. klager	13.12.2018	17/113	OF
Stadfestet av Fylkesmannen	16.05.2018		
Mindre endringer			
Revisjon av plankart og bestemmelser vedtatt 08.11.2019	09.12. 2019	19/1526	OF
Revisjon av plankart og bestemmelser vedtatt 24.09.2020	08.09.2020	20/618	ARST
Revisjon av plankart og bestemmelser vedtatt 01.09.2021	24.09.2021	21/1365	ARST
	Plan-ID: 2015019		

Ny plan vil erstatte del av eldre reguleringsplan for Vangslia – Gardåa, delområde Vangslia, plan-id, 1985005, ikrafttredelsesdato 05.02. 1985. Ny plan vil også erstatte del av gjeldende reguleringsplan for Vangslia, plan-id 2006011, ikrafttredelsesdato 30.05.2007.

§1 FELLESBESTEMMELSER

(Pbl § 12-7)

- 1.1. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.
- 1.2. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 1.3. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.
- 1.4. Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB.
- 1.5. Byggeområdet i Vangslia Fjellandsby skal gjerdes inn. Gjerdet skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det. Åpninger, vist med formål T1 på plankartet, skal i den tida bufe beiter være stengt med grind eller annet stengsel. Grind/stengsel skal utformes slik at de ikke er til skade for beitedyr. Det skal legges ned ferister der gjerdet passerer adkomstveger. Ferister skal være i henhold til Statens vegvesens standard, og være lagt ned før området gjerdes inn

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

2.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på tomtene H1 – H79, samt T1 – T8. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til VA-plan/plankart. Planområdet kan bygges ut trinnvis.

2.2 Grønnstrukturen (G1) mellom Øvre Prestløkkja og vegen skal tilplanter med vintergrønn vegetasjon senest ett år etter at vegen er ferdigstilt.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5, nr. 1 og 12-7)

§3.1 §3.1 H1 – H79, og T1-T8, Fritidsboliger m/tilhørende anlegg.

3.1.1. Innenfor planområdet tillates oppført frittliggende fritidsboliger med garasje/uthus/anneks med tilhørende anlegg. Det tillates oppført maksimum 3 boenheter pr. tomt. Unntak gjelder for tomt H6-A, H6-B, H7-A, H7-B, H8-A, H8-B, H9-A, H9-B, H14-A og H14-B hvor det tillates oppført maksimum 1 boenhet pr. tomt.

3.1.2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. På tomtene H36 og H37 er maksimal mønehøyde 6,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.3. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Min % - BRA = 40 %.

3.1.4. Bygninger skal, med unntak av høydebassenget og trafokiosken, ha takteking av torv. Bygningene kan ha saltak, pulttak eller to takflater med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For pulttak tillates takvinkel ned til 10 grader. Fasader skal ha mørke jordfarger. Store glassflater skal ha deling.

3.1.5. For tomter som bygges ut med en boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, og for tomt H14-A og H14-B samlet, skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

3.1.6. Ved utbygging av området skal det tillegges stor vekt at bebyggelsen er tilpasset terrenget. Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut fra tomtenes utforming slik at man oppnår best mulig terrengetilpasning. Hovedregelen er at hovedmøneretningen følger høydekotene. Bygninger med samme møneretning skal ha tilnærmet lik takvinkel. Med unntak av tomtene H9, H10, H13, H14, H27, H28, H45, H47, H48, H50, H52, H55, H66, H67, H68, H70, H71, H72 og H73 skal hovedbygningen oppføres med sokkeletasje. På tomter med krav til sokkeletasje kan dette frafalles dersom utbygger velger en bygningstype med gesimshøyde inntil 6,5 meter.

3.1.7. Fritidsboliger med tilhørende bygg som garasje/uthus/bod skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger.

3.1.8. Byggegrense mot dyrkamark settes til 6 meter og byggegrense mot bekken i friområdet settes til 10 meter.

3.1.9. Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:300 som viser atkomst, plassering av bygninger, eksisterende og planlagt terreng, veger og parkeringsareal og forstøtningsmurer.

3.1.10. Felles uteoppholdsarealer. (AU1) Området er felles for alle eiendommene i planområdet, og kan tilrettelegges med f.eks. bord, benker, bål/grillplass og gapahuk.

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

§3.2 F1 – F8 og gnr/bnr 271/90 og 271/95 - eksisterende bebyggelse m/tilhørende anlegg

3.2.1. Eksisterende bebyggelse i Vangslia Fjelltun vises med tomtegrenser, F1 – F8 og kan fradeles i henhold til plankart.

3.2.2. Gnr/bnr 271/90 og 271/95 vises med utvidete tomtegrenser og kan fradeles i henhold til plankart.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, nr. 2)

4.1 Veier/avkjøring (V1, V2, V3)

4.1.1. Kommunal veg til Vangslia skisenter gir atkomst til planområdet. Det skal bygges ny atkomstveg fra kommunal parkering ved innkjøring til Øvre Prestløkkja. Atkomstvegen gir atkomst til Vangslia Fjellandsby, Øvre Prestløkkja, Vangslia Panorama, Vangslia Fjelltun, inkl. gnr/bnr. 271/90 og 271/95 og til grunneiendommene gnr/bnr 271/5, 271/17, 271/91 og 271/180.

4.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)

4.2.1. Under areaformål annen veggrunn, tekniske anlegg tillates tiltak i forbindelse med opparbeiding av infrastruktur, støttemurer ol.

4.2.2. Teknisk areal (S1) skal benyttes til oppsetting av stabbesteiner. Disse skal plasseres så tett at det ikke er fare for at biler kan skli ut mellom steinene, og de skal ha tilstrekkelig forankring i bakken. S1 kan også benyttes til oppføring av støyskjerm.

4.3 Parkering (P1-P9)

4.3.1. Det skal opparbeides 9 parkeringsplasser i henhold til plankartet. Parkeringsplass P1 skal være forbeholdt eiendommen gnr/bnr 271/117. P2 – P6 skal være felles for beboerne i Øvre Prestløkkja. P7 – P9 skal være felles for beboerne i tidligere Vangslia Fjelltun.

4.4 Vann og avløp (VA1)

4.4.1. Bygningene skal tilkobles kommunalt vann og avløp. Ved utbygging av internt nett for vann og avløp skal den til enhver tid gjeldende VA-norm følges.

4.4.2. Under arealformål vannforsyningsanlegg tillates nødvendige byggetiltak for formålet.

4.4.3. Under areaformål tekniske bygg og konstruksjoner (TB1) tillates tiltak i forbindelse med bortledning av overflatevann.

4.5 Strømforsyning (E1)

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

4.6. Renovasjon (R1)

4.6.1. Område R1 er felles for alle tomtene i planområdet. Området skal beplantes på en slik måte at det blir skjermet for innsyn.

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

§5 GRØNNSTRUKTUR

(Pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Turdrag (T1) Turdrag gir atkomst til uteopphold/heisnedfarter/skiløyper (ski-inn/ut), og kan opparbeides til formålet.

5.2 Friområde (F1) Friområde er felles for beboere i Vangslia Fjellandsby

5.3 Grønnstruktur (G1) På områder vist som grønnstruktur G1 kan det etableres ny vegetasjon, samt eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Mellom atkomstveg og Prestløkkja hytteområde skal det etableres vegetasjonsskjerm.

§6 LANDBRUK/REINDRIFT-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNFR).

(Pbl §12 - 5, nr. 5)

6.1 Naturfare

6.1.1. I område LNFR tillates oppført sikringsvoll mot snøskred.

§7 HENSYNSSONER

(Pbl §12 - 6)

7.1 § 11-8 a. Hensynssone - faresone flom (H310), faresone høgspenningsanlegg (H370).

7.1.1. I hensynssone faresone ras- og skredfare tillates ikke oppført bygninger.

7.1.2. I hensynssone faresone – høyspenningsanlegg, tillates utført byggetiltak i forbindelse med etablering av høydebasseng/vannforsyning.

7.2 § 11-8 c. Hensynssone – angitt interesse, bevaring naturmiljø/vegetasjon (H560).

7.2.1. Innen hensynssonen i friområdet (F1) er det tillatt å foreta tynningshogst. Med unntak av ledningstrase for vann og avløp i nedre del er ikke tillatt med tekniske inngrep i terrenget eller annen forringelse av naturmiljøet.

7.2.2. Innen hensynssonen bevaring vegetasjon i LNFR-området tillates ingen regulær hogst. Skjøtsel med tanke på å bevare hensynssonens funksjon som sikring mot skred er tillatt.

Bestemmelse 3.1.1 ble oppdatert 28.06.22 i henhold til vedtak 22/330.

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Angitthensynsone - Hensyn reindrift
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Parkeringsplasser - nåværende
	Parkeringsplasser - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Skitrekk - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Kjerkvegen 146

Høyde over havet

732 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 5 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	6 min	🚗 4 km
🚆 Fjellvang Linje 580, 901	15 min	🚶 1.4 km
🚆 Håkkåran Linje 580, 901	18 min	🚶 1.6 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 27 min	🚗
Trondheim	1 t 48 min	🚗

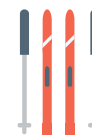
Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal sentrum, Norway	4 min	🚗
🚗 Circle K Oppdal	5 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 429 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

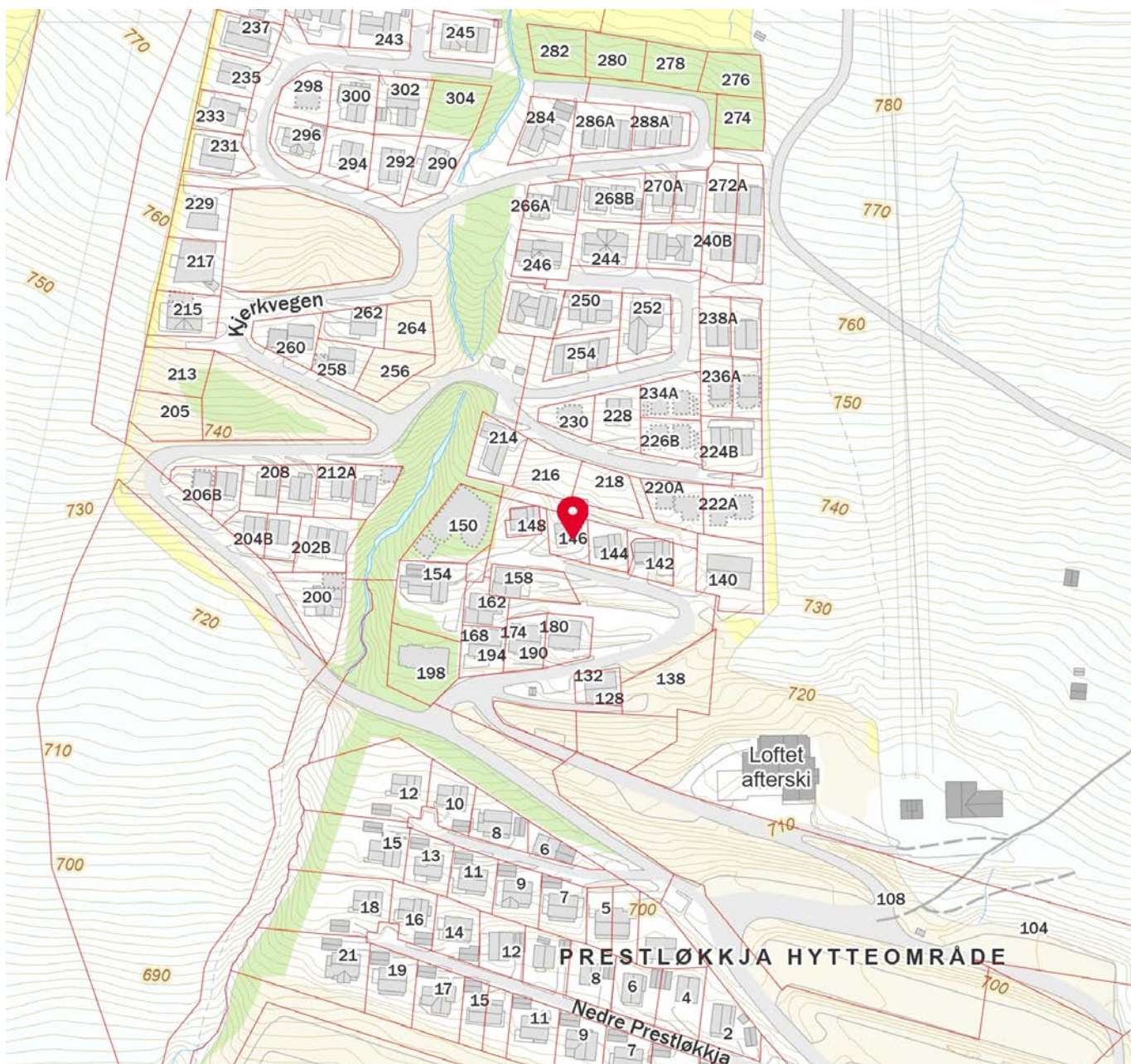
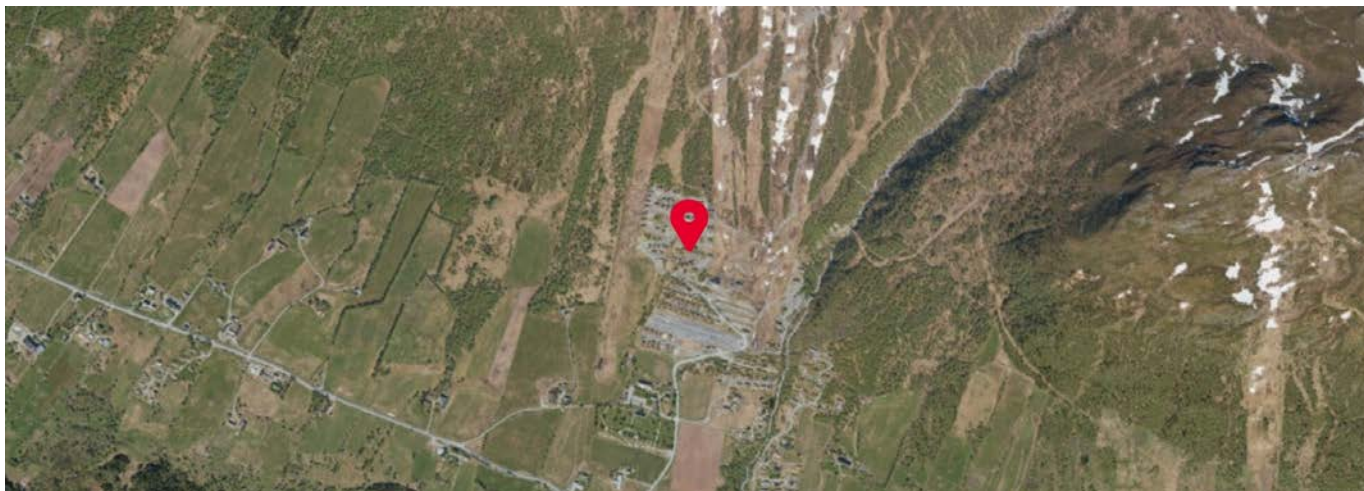
Oppdal Kulturhus	4 min	🚗
Gondolen	5 min	🚗
Oppdal Bowling	7 min	🚗
Oppdal Golfklubb	8 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	10 min	🚗

Sport

⚽ Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min	🚗 3.2 km
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	4 min	🚗 3.6 km
🏊 Oppdal Treningssenter	6 min	🚗

Dagligvare

Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	5 min	🚗 3.7 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	5 min	🚗 4 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjerkvegen 146
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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

aktiv.
Tar deg videre