



aktiv.

Veslgjerdet 50, 7340 OPPDAL

**Hyttetun med hovedhytte, stabbur
og garasje med anneks på flott
utsiktstomt med lang solgang**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 000 000,-
Omkostn.: Kr 126 240,-
Total ink omk.: Kr 5 126 240,-
Selger: Brattskarven AS Konkursbo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 91/175 kvm
Tomtstr.: 1019.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 58
Oppdragsnr.: 1703240086

Hyttetun med hovedhytte, stabbur og garasje med anneks på flott utsiktstomt

Denne eiendommen ligger i øvre del av Veslgjerdet Hytteområde, omtrent midtveis mellom grenda Vognill og Skarvatnet.

Tomten ligger vestvendt på nær 800 meters høyde med lang solgang og panoramautsikt mot bl.a. Dindalen og fjellene inne i Gjevilvassdalen. Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er det bare å ta på seg skiene og labbe i vei, rett fra trappa.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud drøye 10 minutters kjøretur unna.

Tunet består av hovedhytte, stabbur og garasje med anneks, alt oppført i 2020.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	27
Selgers egenerklæringsskjema	51
Tilstandsrapport	54
Tegninger hytte	96
Tegninger garasje med anneks	102
Tegninger stabbur	106
Ferdigattester	109
Energiattest	111
Matrikelbrev og eiendomskart	115
Oversikts-, grunn, veistatus- og ledningskart	123
Ortofotorapport	127
Reguleringsplankart	131
Reguleringsplan med bestemmelser	133
Kommuneplankart	138
Vedtekter for Vetlgjerdet Hytteeierforening	140
Tinglyste erklæringer - Bestemmelse om veg	142
Nabolagsprofil og kart	148
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 91 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 84 m²

BRA totalt: 175 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 6 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-i: 37 m² - Entré, to soverom og bad
2. etasje BRA-i: 37 m² - Stue og kjøkken
3. etasje BRA-i: 17 m² - Gang og soverom

Garasje med anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 52 m² - Garasje, gang, oppholdsrom/soverom og bad
2. etasje TBA: 6 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 13 m² - Lagerrom
2. etasje BRA-e: 19 m² - Soverom

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Hytta har loftetasje med ca. 6m² ALH (areal med lav himlingshøyde). Dette arealet kommer i tillegg til oppgitt bruksareal som ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (under 190 cm i minimum 60 cm bredde). Etasjens totale GUA er ca. 23 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

Innkassing ned mot gulv i 1. etasje er inkludert i arealet.

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det er oppsatt en skillevegg på loft men dette er ikke søknadspliktig.

Det er ikke godkjent rømningsvei fra loft. Høyde fra vinduskarm og ned til terreng er like over kravet på 5 m (5,18). Det er etablert brannstige, men ved høyder over 5 m er det påbudt med ryggbøyle. Dersom terrenget heves 18 cm under brannstige vil rømningsveien være godkjent.

NB! Se punktet Ferdigattest/Brukstillatelse i salgsoppgaven vedr. ulovlig innredet loftetasje. Her er det gitt motstridende opplysninger i tilstandsrapport og salgsoppgaven for øvrig, og det presiseres derfor at bruksendring ikke er godkjent. (Meglers merknad)

Garasje med anneks:

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Stabbur:

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det er etablert ildsted i bygningen, men er ikke registrert med ildsted. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1019,9 m² iht. eiendomskart og matrikkelbrev mottatt fra kommunen.

Tomten er hellende/terrassert mot vest, der hytte og stabbur ligger på nedre nivå, mens garasje med anneks ligger på øvre nivå. Det er utstrakt bruk av naturstein på tomten med støttemurer og trapper samt gangstier og markterrasser med skiferheller. For øvrig består tomten i hovedsak av gressbakke/naturtomt og gruset innkjørsel/gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i øvre del av Veslgjerdet Hytteområde, omtrent midtveis mellom grenda Vognill og Skarvatnet. Tomten ligger vestvendt på nær 800 meters høyde med lang solgang og panoramautsikt mot bl.a. Dindalen og fjellene inne i Gjevilvasdalen. Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er det bare å ta på seg skiene og labbe i vei, rett fra trappa. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud drøye 10 minutters kjøretur unna.

Adkomst

Kjør RV70 ca 7 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta Nerskogvegen til høyre på Vognill, og følg veien inn mot Skarvatnet. Ca. 3,9 km fra RV70 tar du til høyre inn Veslgjerdet. Følg veien til topps og du får eiendommen på høyre side innerst i veien.

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

Bebyggelsen

Veslgjerdet Hytteområde er et nyere hyttefelt bestående av 27 hyttetomter fordelt på to nivå med god høydeforskjell mellom øvre og nedre nivå. Syv av tomtene er p.t. bebygde.

Byggemåte

Hytte er fundamentert på støpt plate og ringmur, og over dette oppført i eldre tømmer. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har tolags glass.

Garasje med anneks er fundamentert på støpt plate og ringmur, og over dette oppført i eldre tømmer/nytt bindingsverk i tilbygget del. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Vinduer har tolags glass.

Stabburet er oppført i to etasjer over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i tømmer, og taket er tekket med torv. Innvendig er det tregulv og tømmervegger samt åstak med panel. Vinduer har tolags glass. Det er innlagt strøm samt etablert vedovn med stålpipen i 2. etasje. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 07.10.2024 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag av tilstandsgrad 3 og 2 følger under.

Hytte

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis noen skjevheter i gulv og da spesielt på loft. Det ble målt ca 35mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2m i gang på loft. I soverom ble det målt ca 45mm gjennom rommet. I 2. etasje ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. I 1. etasje registreres det en høydeforskjell på ca 18mm innenfor en lengde på 2 m i soverom.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

Utvendig

- Nedløp og beslag:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist andre avvik: Det er ikke etablert stigetrinn for feier, noe som er et krav også ved torvtak. Det registreres at noe takvann ikke fanges opp av takrenne ved hjørne mot nordøst. Det drypper jevnt på befaringsdagen.

- Veggkonstruksjon:

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Tømmerkassen fremstår generelt i god stand med tanke på alder. Det bemerkes lokal tegn til råte i forbindelse med sprekke i tømmeret ved sørvegg. Det er også viktig at det er tett mellom tømmer og vannbord ned mot grunnmur. Det registreres stedvis fuktskjolder i forbindelse med innvendige hjørner, men dette kan se ut som om har oppstått før bygningen ble gjenoppsatt der den står i dag.

- Vinduer:

Det er påvist andre avvik: Det bemerkes at vindu på soverom på loft samt i ene soverom i 1. etasje tar i karm ved åpning og har behov for justering. Det registreres at listene og foringene rundt soveromsvinduene i 1. etasje er presset noe ned på grunn av press fra taklist ved sig i tømmeret.

- Dører:

Det er avvik: Døren er trang å lukke, og det har på grunn av dette oppstått noen skader i pakning samt i nedre kant av trelist mellom dørene.

Innvendig

- Overflater:

Det er avvik: Det registreres stedvis bom i skifergulv i 1. etasje samt en del krymp i furugolvene.

- Radon:

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Pipe og ildsted:

Det er avvik: Pipe og ildsted fremstår uten skader. TG 2 er satt på grunn av at bygningen ikke er registrert med pipe/ildsted.

- Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Våtrom

- Bad > Overflater vegger og himling:

Det er avvik: Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere. Det ble ikke registrert tegn til skader på berfaringsdagen.

- Bad > Overflater gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet i rommet er tilnærmet flatt. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en fare for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dør.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket har begrenset mulighet for kontroll, da dusjkabinettet er av en størrelse som gjør dette tungt å flytte på. Det bemerkes også at det ikke er forskriftsmessig tettet i vegg bak avløpsrør fra servant. Dokumentasjon på utførelse av membran er ikke fremlagt.

- Bad > Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bemerkes fuktskjolder under avtrekksviften. Ukjent om dette er noe som har oppstått nå eller er av eldre dato.

Kjøkken

- Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist andre avvik: Det registreres at det er for liten klaring mellom kjøll/fryseskap og himling. Dette har ført til at himling ber presset opp over kjøleskapet. Dette kan skyldes sig i tømmeret. Selve innredningen fremstår i god stand.

Tomteforhold

- Terrengforhold:

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

Garasje med anneks

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

Innvendig

- Innvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom

- Bad > Overflater gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det ble målt en høydeforskjell på ca 12mm fra gulv ved dør og til sluk i nedsenket dusjsone. Det måles ca 5mm motfall fra gulv ved dør og frem til åpning i dusjvegg. Ellers tilnærmet flatt gulv i rommet.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

Utvendig

- Veggkonstruksjon:

Det er avvik: Tømmerveggene fremstår i generelt god stand med tanke på alder. 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. Det registreres at det stedvis er foretatt utvendig tetting av sprekker med tettemiddel.

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres stedvis noen høydeforskjeller i gulv og da spesielt i garasje. Det bemerkes også noen svinnsprekker i garasjegalvet.

- Radon

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Våtrom

- Bad > Overflater vegger og himling:

Det er avvik: Badet har en våtsone i dusj hvor øvre del av veggen samt skråhimling er i tre. Dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk uten at treverk utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

- Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter:

Det er avvik: Det ble som tidligere nevnt noen høydeforskjeller på innvendige gulv samt enkelte svinnsprekker i betonggulvet i garasje. Det ble ikke registrert synlige skader i utvendig mur.

Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

Innhold

Hytte

1. etasje: Entré, to soverom og bad
2. etasje: Stue og kjøkken
3. etasje: Gang og rom innredet som soverom

Garasje med anneks

1. etasje: Garasje, gang, oppholdsrom/soverom og bad

Stabbur

1. etasje: Lagerrom
2. etasje: Oppholdsrom/soverom

Øvrig

Terrasse med levegg

Standard

Hytte 1. etasje

Entré:

Skifergulv med undervarme, vegger i tømmer/beiset panel, beiset panelhimling med downlights. Tofløyet ytterdør. Trapp til 2. etasje. Sikringsskap. Styringsenhet for brannvarsling.

Soverom 1:

Parkettgulv, vegger i tømmer/beiset panel, beiset panelhimling. Plassbygd familiekøye med skuffer under. Plassbygd garderobeskap. Panelovn.

Soverom 2:

Parkettgulv, vegger i tømmer/beiset panel, beiset panelhimling. Plassbygd familiekøye med skuffer under. Plassbygd garderobeskap. Panelovn.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis-/tømmervegger, mdf-himling med downlights. Baderomsinnredning med malte, profilerte fronter, skuffer, skap, hyller, høyskap, benkeplate med nedfelt servant og speil med integrert lys. Dusjkabinett med regndusj, hånddusj, massasjedyser og sete. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Fordelingsskap for rør. Avtrekksvifte.

Hytte 2. etasje

Stue/kjøkken:

Heltregulv, tømmervegger, beiset panelhimling med downlights. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Flyttbar kjøkkenøy. Integreert stekovn, koketopp, oppvaskmaskin, ventilator og kombiskap (kjøl/frys). Peisovn med sider i kleberstein. Trapp til 1. etasje og loftetasje.

3. etasje

Gang:

Heltregulv, vegger i solbrent/beiset panel og tømmer, mønt, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Trapp til 2. etasje. Inspeksjonsluker/kott i knevegger.

Rom innredet som soverom:

Heltregulv, vegger i solbrent/beiset panel og tømmer, mønt, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Inspeksjonsluker/kott i knevegger.

Garasje med anneks 1. etasje

Garasje:

Betonggulv, vegger i tømmer/beiset panel, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Ytterdør med trapp til anneks. Leddport med elektrisk portåpner. Elbillader.

Gang:

Laminatgulv, vegger i tømmer/beiset panel, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Sikringsskap. Fordelingsskap for rør.

Oppholdsrom/soverom:

Laminatgulv, vegger i tømmer/beiset panel, mønt panelhimling med åpne tømmeråser.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, mønt panelhimling med åpne taksperrer. Baderomsinnredning med malte, slette fronter, skuffer, høyskap, heldekkende servant og speil med integrert lys. Dusjhjørne med glassvegger, regndusj og hånddusj. Håndkletørker. Vegghengt wc med innbygd sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Avtrekksvifte.

Stabbur 1. etasje

Lagerrom:

Heltregulv, tømmervegger, panelhimling med åpne bjelker. Trapp til 2. etasje.

Stabbur 2. etasje

Oppholdsrom/soverom:

Heltregulv, tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Peisovn med sider i kleberstein tilkoblet stålpipeline. Trapp til 1. etasje.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Garasje samt oppstillingsplass på eiendommen.

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

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

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 000 000,-

Kommunale avgifter

Kr 4 215,- for 2024

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter omfatter eiendomsskatt. Det må i tillegg påregnes årlig feie- og tilsynsgebyr, som p.t. utgjør kr 555,-, samt gebyr for fritidsrenovasjon og slamtømming som p.t. utgjør hhv. kr 2 101,- og kr 4 069,- pr. år. Renovasjon og slamtømming driftes og faktureres av Remidt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info formuesverdi

Man har pr. 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.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" og velforening må kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc. påregnes. Eiendommens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Velforening

Kjøper forplikter seg til å være medlem av Vetlgjerdet Hytteeierforening så snart denne blir stiftet. Kostnadene har hittil blitt fakturert direkte til den enkelte hytteeier.

Foreningen skal primært drifte vei, vann og avløpsanlegg. Årskontingenten blir fordelt på følgende poster:

- Brøyting (fastpris felles vei, gårdsplass kommer i tillegg): kr 6500,-
- Renseanlegg: kr 1250,-
- Løypeavgift (avgift til preparering av skiløyper i Oppdal, indeksreguleres): kr 1 250,-
- Vannavgift: kr 4 688,-

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 58 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:

1862/990021-1/64 - 11.01.1862

UTSKIFTING

Av inngjerdene med naboene

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1862/990023-1/64 - 11.01.1862

UTSKIFTING

Av Vognild og Engelsjord

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1862/990022-1/64 - 30.08.1862

UTSKIFTING

Overutskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1884/990025-1/64 - 18.01.1884

ERKLÆRING/AVTALE

Makeskifte av enget Sølvesæteren og enget Skardalen

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1905/990107-1/64 - 14.12.1905

UTSKIFTING

Av gårdene Vognilds innmark

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1907/900249-1/64 - 11.02.1907

UTSKIFTING

Overutskifting

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1944/596-2/64 - 04.07.1944

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 13

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1953/901862-1/64 - 13.05.1953

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Registrering av "Oppdal Kraftledning"

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1959/2948-1/64 - 29.12.1959

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 9 Bnr: 1

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1960/2835-1/64 - 29.10.1960

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver: Oppdal Kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1960/3003-1/64 - 15.11.1960

JORDSKIFTE

Av sameiestrekningen Slettlia - Skarvatnet

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1961/1437-2/64 - 27.06.1961

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 203 Bnr: 12

Samt tomt til garasje

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1973/4797-1/64 - 19.09.1973
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 203 Bnr: 13
Adkomst og garasjetomt
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1976/6452-1/64 - 10.11.1976
JORDSKIFTE
Grensegangssak sl. 12.03.76
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1977/2317-1/64 - 21.04.1977
JORDSKIFTE
Grensegangssak sluttet 30.11.76
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1988/293-1/64 - 18.01.1988
ERKLÆRING/AVTALE
Kgl res av 11.12.87 om oppretting av Trollheimen landskapsvernområde
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1993/729-1/64 - 16.02.1993
JORDSKIFTE
Grensegangssak
Holdt 18.12.90
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1993/4803-1/64 - 13.09.1993
JORDSKIFTE
Påbegynt 16.03.78
Avsluttet 20.12.91
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1994/4647-1/64 - 12.08.1994

JORDSKIFTE

Holdt 21.12.93

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1996/3480-1/64 - 28.06.1996

JORDSKIFTE

Sak 12/1993 - Grensegang

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

1996/5229-1/64 - 01.10.1996

JORDSKIFTE

Sak 7/1987

Begynt 10.07.1992 - Sluttet 15.12.1994

Grensegang

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2006/1896-1/64 - 21.03.2006

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver Oppdal Kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2006/2504-1/64 - 20.04.2006

JORDSKIFTE

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2011/763346-3/200 - 22.09.2011

BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 48

Bestemmelser om rett til å fjerne trær som er til hinder for utsikt

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2011/763346-4/200 - 22.09.2011
BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 48
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2011/763346-5/200 - 22.09.2011
BESTEMMELSE OM BÅTPASS
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 48
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2011/763346-6/200 - 22.09.2011
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 48
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2011/763346-7/200 - 22.09.2011
BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 48
Bestemmelse om rett til utvidelse av tomten
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2011/763346-8/200 - 22.09.2011
BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 48
Bestemmelse om vannledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2012/33970-1/200 - 12.01.2012
JORDSKIFTE
Jordskiftesak 1600-2004-0011
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2013/810358-1/200 - 24.09.2013
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 233 Bnr: 37
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2014/453348-2/200 - 04.06.2014
BESTEMMELSE OM VANNRETT
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 233 Bnr: 38
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2015/844284-1/200 - 15.09.2015
JORDSKIFTE
Sak 1600-2013-0053 Gjevilvassveiene
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1

2020/2662709-1/200 - 29.06.2020
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 65
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 66
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 67
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 68
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 69
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 70
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3444198-1/200 - 07.12.2020
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 1
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 66
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 67
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 68
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 69
Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 237 Bnr: 70
Gjelder denne registerenheten med flere

Med unntak av de to sistnevnte dokumenter, anses tinglyste heftelser å være eiendommen uvedkommende, men har blitt overført fra hovedbruket ved fradeling av eiendommen. Kopi av tinglyste erklæringer vedr. bestemmelse om veg kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på hytte 15.03.2021.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom i loftetasje benevnt som gang og soverom/rom innredet som soverom i salgsoppgaven ikke er i samsvar med godkjente tegninger mottatt fra kommunen. Iht. tegning er etasjen angitt som uoppvarmet loft samt at trapperom er angitt som lukket. Bruksendring til dagens formål er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med ulovligheten.

Det er utstedt ferdigattest på stabbur og anneks 18.03.2021.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Eiendommen er tilknyttet Vognild Vannverk.

Eiendommen er tilknyttet privat avløpsanlegg.

Oversikt over kostnader knyttet til vei, vann og avløp ligger under Økonomi.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsbestemmelser for Veslgjerdet hytteområde, del av gnr/bnr 237/1, med plan-ID 2017027, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøper

5 000 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

125 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

126 240 Omkostninger totalt

141 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

144 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 126 240 Totalpris. inkl. omkostninger

5 141 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 144 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

25.10.2024



Velkommen til Veslgjerdet 50!



Hyttetun med hytte, stabbur og garasje med anneks, alt oppført i 2020



Tomten er hellende/terrassert mot vest, der hytte og stabbur ligger på nedre nivå, mens garasje med annekts ligger på øvre nivå



Utstrakt bruk av naturstein på tomten med støttemurer og trapper samt gangstier og markterrasser med skiferheller



Eiendommen ligger i øvre del av Veslgjerdet Hytteområde, omtrent midtveis mellom grenda Vognill og Skarvatnet



Tomten ligger vestvendt på nær 800 meters høyde

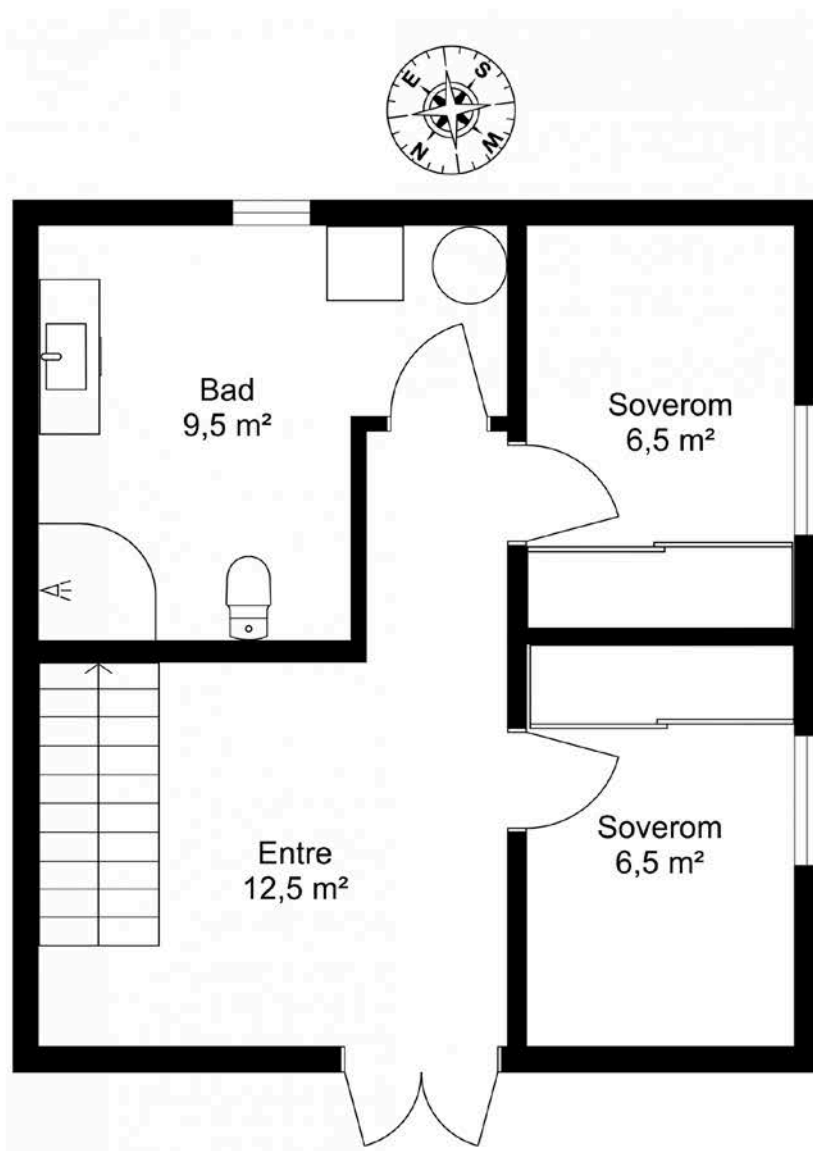


Eiendommen har lang solgang og panoramautsikt mot bl.a. Dindalen og fjellene inne i Gjevilvassdalen



Hytte og stabbur på nedre nivå av eiendommen

Veslgjerdet 50 1. Etasje



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

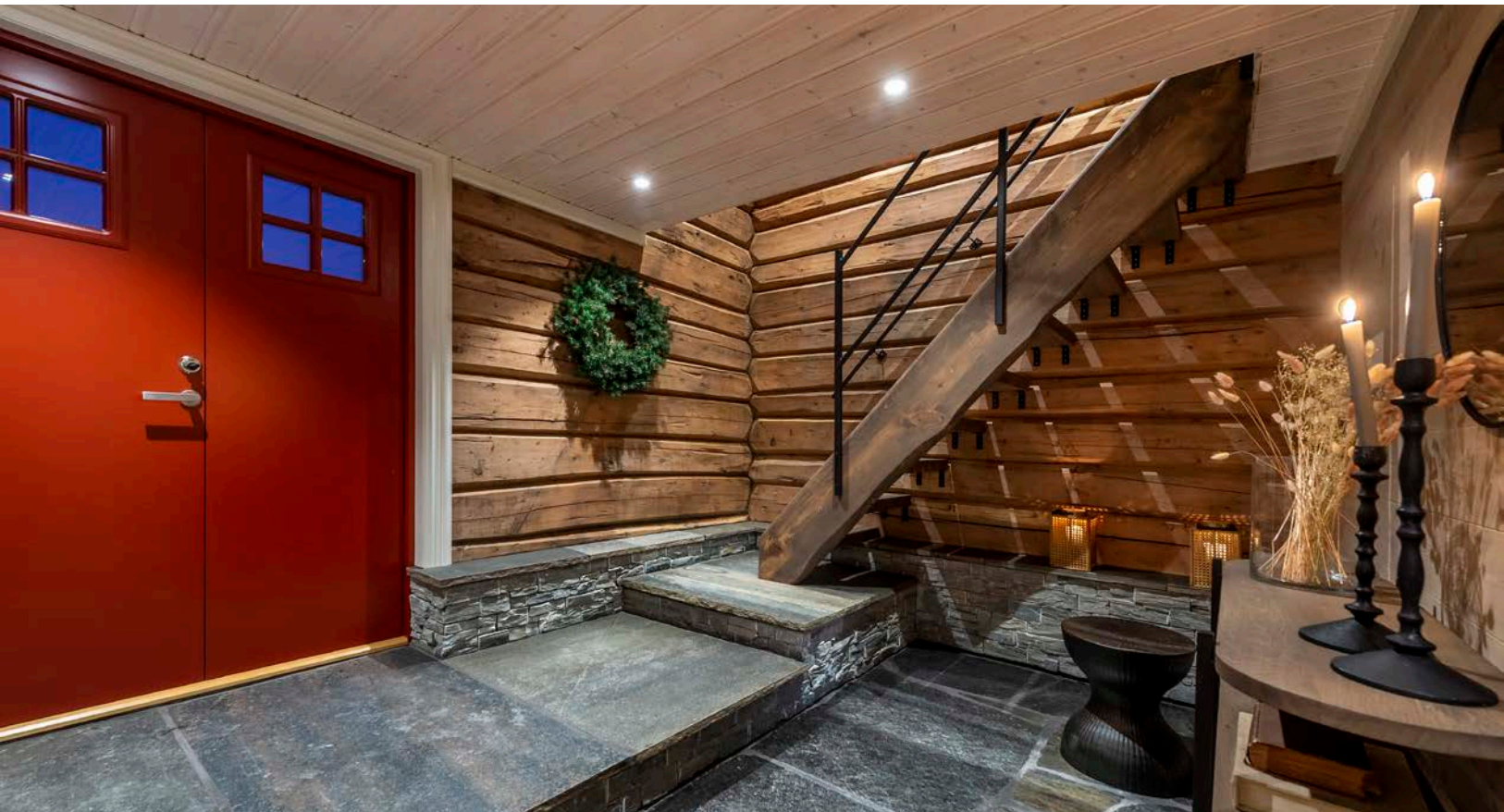
BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn! Entré med inngang til bad og to av hyttas soverom



Entréen har skifergulv med undervarme og trapp til 2. etasje



Badet er utstyrt med wc, eksklusivt dusjkabinett og god innredning



Badet har også opplegg for vaskemaskin (ikke avbildet)

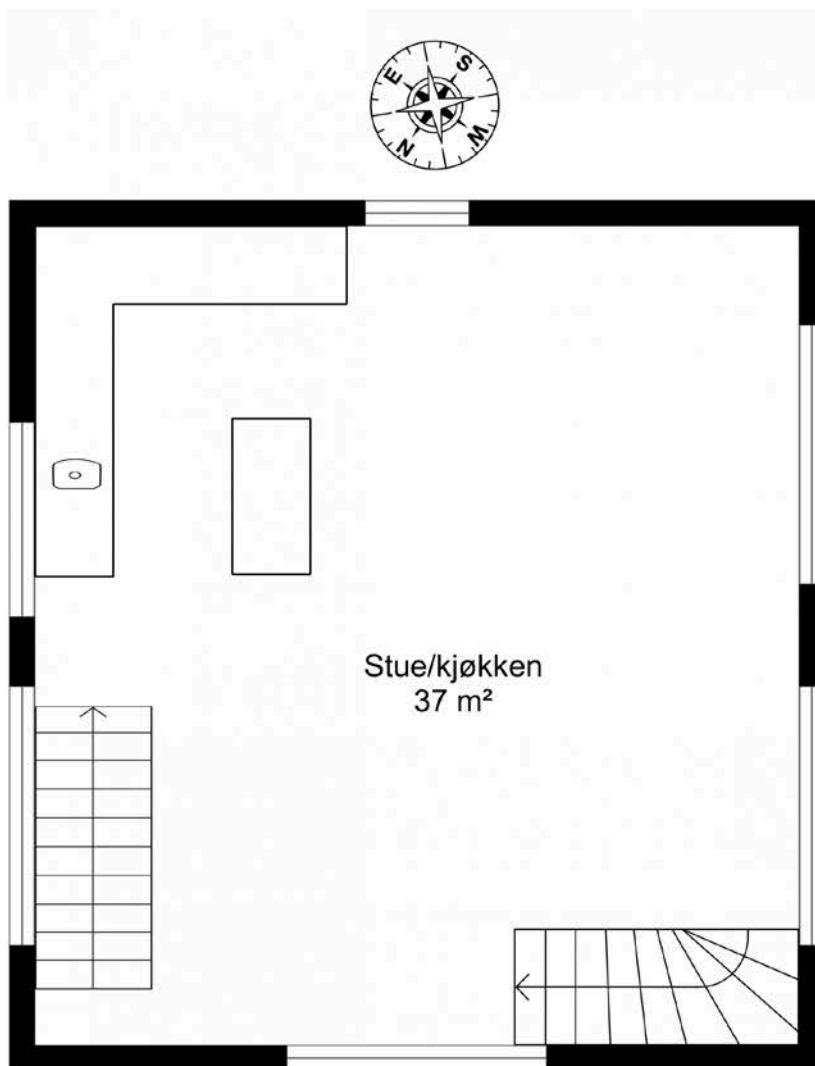


Soverommene i 1. etasje har plassbygde køyer med skuffer under



Det er også plassbygde garderobeskap i begge soverom

Veslgjerdet 50 2. Etasje



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Hyttas 2. etasje består av stue og kjøkken i åpen løsning



Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter som kler hytta godt



Innredningen har integrerte hvitevarer og flyttbar kjøkkenøy



Fra stua har en utsikt både mot Storhornet og fjellene inne i Gjevilvassdalen

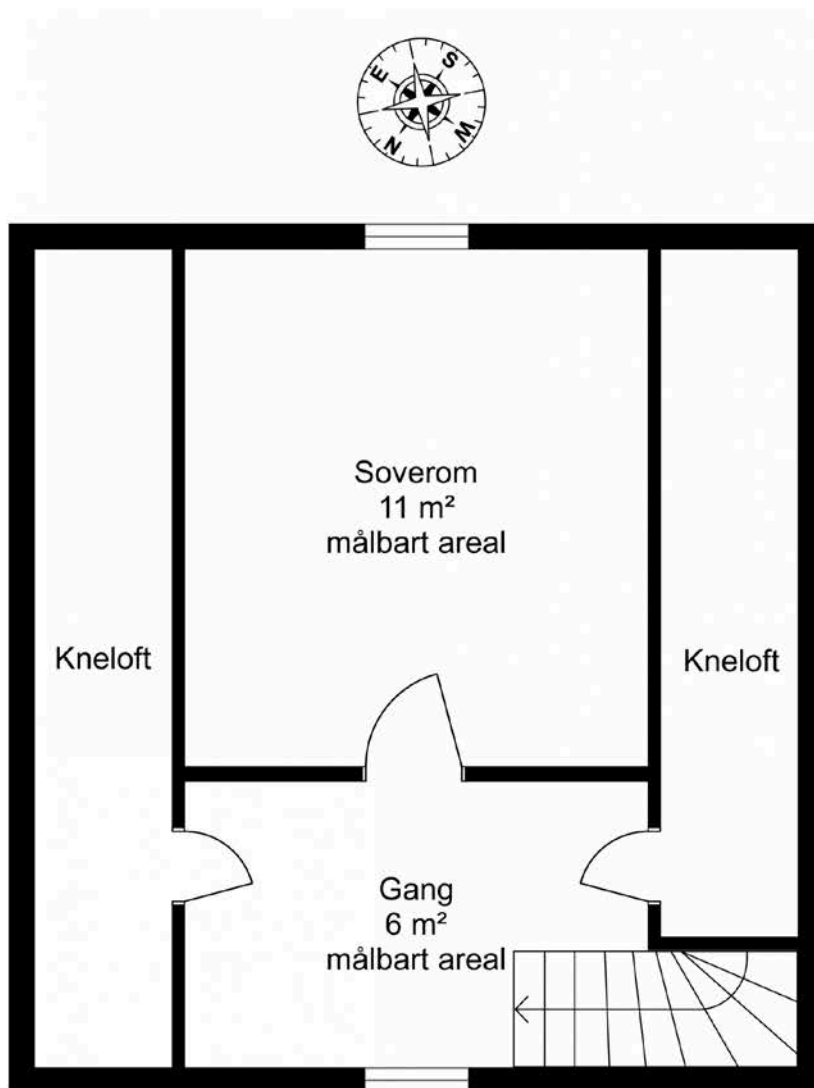


Peisovn med kleberstein sørger både for varme og hyttestemning



Trapp til loftetasje i hjørnet av stua

Veslgjerdet 50 Loffetasje



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Loftsgangen har plass til en liten lesestol

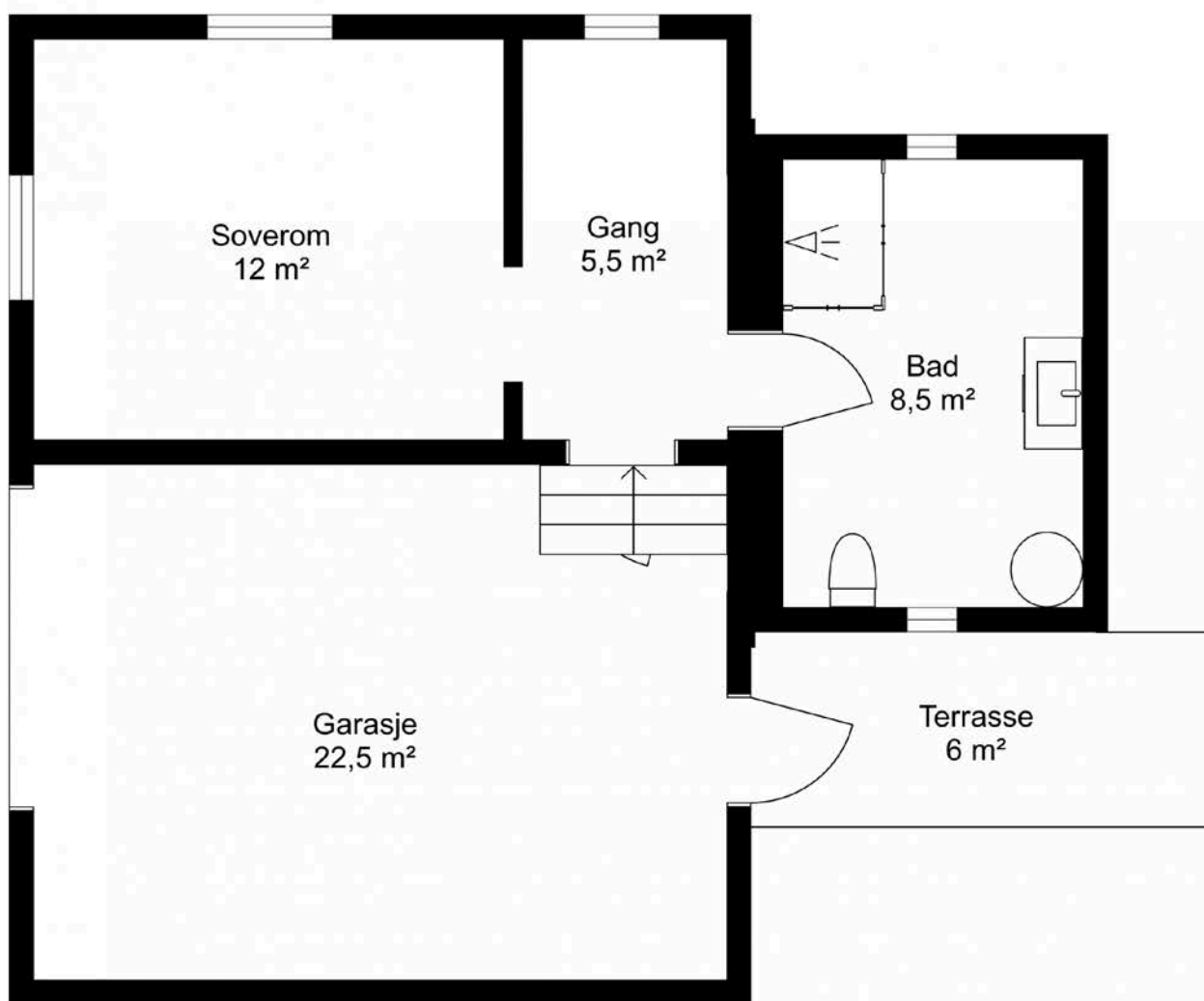


Soverom med god plass til stor dobbelseng i loftetasjen



Fra soverom mot loftsgangen

Veslgjerdet 50 Garasje/anneks



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

BRA - i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn! Garasjerom med inngang til annekset



Annekset inneholder gang, oppholdsrom/soverom og bad



Oppholdsrom på ca. 12 m²



Fra oppholdsrom mot gang og bad



Romslig bad med dushjørne og innredning



Bad med wc og opplegg for vaskemaskin



Fra gangen mot garasje og oppholdsrom



Garasjerommet er 22,5 m² og er utstyrt med elbillader



Veranda med levgg foran annekset



Stabburet har lagerrom i 1. etasje



Oppholdsrom/soverom i stabburets 2. etasje



Stabburet er også utstyrt med peisovn med klebersteinssider



Velkommen til visning i Veslgjerdet 50!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240086	
Selger 1 navn	
John Aksel Stav	
Gateadresse	
Veslgjerdet 50	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Brattskarven AS, dets konkursbo (ikke dødsbo)
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1703240086

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det er i skjemaet krysset av for dødsbo, men salget her skjer fra et konkursbo. Konkursboet har ikke kjennskap til eiendommen og har selv ikke befart eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
john stav	770102c90ca4cc288af2cac aea5908f32f484410	04.10.2024 11:38:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240086

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Veslgjerdet 50, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 237, bnr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 01.10.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 11741-1455

Referansenummer: CM7467

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedhytte: Enkelte avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes lokal råte i tømmer på sørvegg og lokal utbedring anbefales. Det er lite sigemonn over enkelte vinduer og tiltak må påregnes. Ytterdøren må justeres og stigetrinn for feier monteres for å tilfredstille krav.

Innvendig er det enkelte avvik i forbindelse med bad og kjøkken samt noen skjevheter i gulv, spesielt på loft. Montering av pipe/ildsted er ikke innmeldt til kommunen, noe som må påregnes.

Garasje/anneks: Det ble registrert noen avvik i forbindelse med bad samt noen skjevheter i gulv.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten for begge bygningene.

Garasje m/anneks - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Det er skjulte takrenner med taknedløp i metall. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Veggene i hoveddelen har tømmerkonstruksjon. Veggene i tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Takkonstruksjonen i hoveddelen er med skråhimlinger og synlige takåser. Tilbygg har sperrekonstruksjon med mønedrager. Takkonstruksjonen er oppført som en varmtakskonstruksjon hvor isolasjon er lagt over tettesjikt og med torv direkte på isolasjonen. Dette er en vanlig benyttet metode ved tømmerbygninger. Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner i forbindelse med store snømengder. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det anbefales at det etableres beslag over vannbord som felles inn i vegg. Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk poståpner. Ytterdøren og porten fremstår med normal funksjon. Det er etablert en terrasseplatt i forbindelse med inngangspartiet. Plattingen fremstår i god stand.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat samt betong i garasje. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel. Eldre tømmervegger har noe slitasje men ingen synlige skader ut over det som er normalt.

Gulv mot grunnen er i støpt betong med ringmur av ukjent type.

Annekset har tretrapp.

Innvendig har annekset furu fyllingsdør til bad og finerdør mot garasje. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble målt motfall til sluk fra gulv ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved overflatesøk inne på badet ble det ikke indikert fukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran er montert bak luke i knevegg på bad. Det er etablert vannstoppsystem ved stoppekran.

Vannledninger med tilkoblet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.

Annekset har naturlig ventilasjon ved

åpningsvinduer med ventiler.

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i annekset.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2020. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Bygningen har fundamenter i oppmurt naturstein og med støpt plate på mark.

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand og ved en visuell kontroll på loft ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.

Det er skjulte takrenner med nedløp i metall. Veggene har tømmerkonstruksjon av eldre årgang.

Takkonstruksjonen er en åstakkonstruksjon med raftsperre. Det kan se ut som om det er benyttet en varmtaksløsning hvor markplater ligger over membran, og deretter torv på isolasjon. Dette er en vanlig benyttet metode på tømmerhus.

Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringdagen. Det anbefales observasjoner med tanke på nedbøy i forbindelse med store snømengder.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018-2020.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Det er etablert flere steintrappen på eiendommen. Trappene fremstår i god stand.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett og skifer i 1. etasje, ellers furugulv. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på mark mot grunnen.

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

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

Hytta har malt tretrapp som er åpen mellom trinn. Rekkverk og håndløper i metall.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malte panelplater.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivaretatt ved ventil i kjøkkenbenk. Avløp fremstår med normal funksjon.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

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

Sikringssskap med automatsikringer er etablert i entre i 1. etasje.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Ved besiktigelse av tomten ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark og ringmur av ukjent type som er utvendig belagt med stein. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringdagen.

Forstøtningsmurene på eiendommen er av naturstein. Murene fremstår i god stand. Tomten er opparbeidet med plen og har gruset innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er privat avløp felles for hytteområdet via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018. Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for området.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det er oppsatt en skillevegg på loft men dette er ikke søknadspliktig.

Garasje m/anneks

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

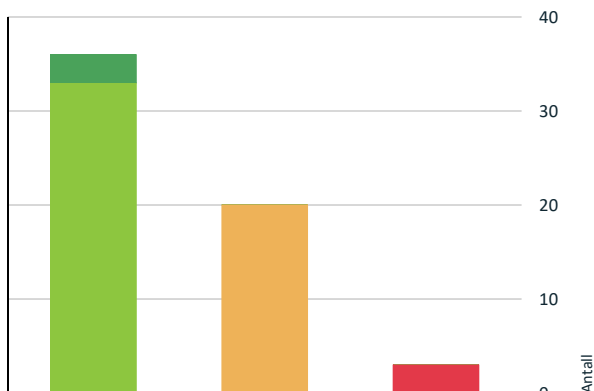
Stabbur

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

Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det er etablert ildsted i bygningen, men er ikke registrert med ildsted. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

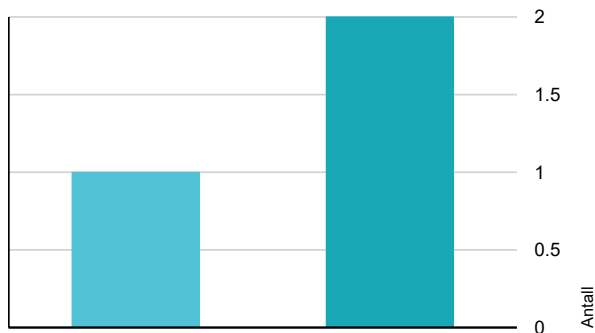
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er foretatt tilstandsvurdering av hovedhytta og garasjen/annekset. Stabburet er kun oppmålt og enkelt beskrevet. Terrasse med Jacuzzi er ikke nærmere vurdert eller beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Garasje m/anneks

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2020

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Kommentar

Ferdigattest gitt 15.03.2021

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen fremstår i god stand og ved en visuell kontroll på loft ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.



TG 2 Nedløp og beslag

Det er skjulte takrenner med nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert stigetrinn for feier, noe som er et krav også ved torvtak. Det registreres at noe takvann ikke fanges opp av takrenne ved hjørne mot nordøst. Det drypper jevnt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres for å tilfredsstille krav. Det anbefales tiltak slik at alt takvann ledes til takrenne.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tømmerkassen fremstår generelt i god stand med tanke på alder. Det bemerkes lokal tegn til råte i forbindelse med sprekk i tømmeret ved sørvegg. Det er også viktig at det er tett mellom tømmer og vannbord ned mot grunnmur. Det registreres stedvis fuktskjolder i forbindelse med innvendige hjørner, men dette kan se ut som om har oppstått før bygningen ble gjenoppsatt der den står i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig med jevnlig overflatebehandling i utvendige sprekker i tømmeret der vann/fukt kan bli stående slik at råte ikke får utvikle seg. Tetting av sprekke-dannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet. Det anbefales at råte i stokk ved sørvegg fjernes og nytt treverk felles inn.



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en åstakkonstruksjon med raftsperrer. Det kan se ut som om det er benyttet en varmtaksløsning hvor markplater ligger over membran, og deretter torv på isolasjon. Dette er en vanlig benyttet metode på tømmerhus. Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner med tanke på nedbøy i forbindelse med store snømengder.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2018-2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bemerkes at vindu på soverom på loft samt i ene soverom i 1. etasje tar i karm ved åpning og har behov for justering. Det registreres at listene og foringene rundt soveromsvinduene i 1. etasje er presset noe ned på grunn av press fra taklist ved sig i tømmeret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig sigemonn over vinduene dette gjelder.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

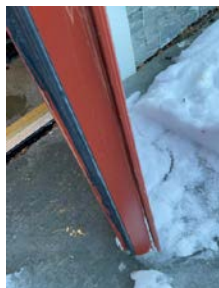
Døren er trang å lukke, og det har på grunn av dette oppstått noen skader i pakning samt i nedre kant av trelist mellom dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og etablering av ny pakning. Feste utvendig list i nedre kant av døren.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert flere steintrappen på eiendommen. Trappene fremstår i god stand.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og skifer i 1. etasje, ellers furugulv. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis bom i skifergulv i 1. etasje samt en del krymp i furugolvne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik dette fremstår på befaringdagen da det ikke ble registrert løse skiferheller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på mark mot grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noen skjevheter i gulv og da spesielt på loft. Det ble målt ca 35mm høydeforskjell innenfor en lengde på 2m i gang på loft. I soverom ble det målt ca 45mm gjennom rommet. I 2. etasje ble det ikke registrert vesentlige skjevheter. I 1. etasje registreres det en høydeforskjell på ca 18mm innenfor en lengde på 2 m i 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Pipe og ildsted

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe og ildsted fremstår uten skader. TG 2 er satt på grunn av at bygningen ikke er registrert med pipe/ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablering av pipe/ildsted må innmeldes til kommunen. Det må påregnes kontroll av pipe/ildsted.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp som er åpen mellom trinn. Rekkverk og håndløper i metall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår i god stand.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og tømmer. Taket har malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av tømmer, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere. Det ble ikke registrert tegn til skader på berfaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel//tømmer/panelplater er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjkabinett er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av tett dusjkabinett, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i rommet. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet i rommet er tilnærmet flatt. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en fare for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak med fuktsikring ved dør.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har begrenset mulighet for kontroll, da dusjkabinettet er av en størrelse som gjør dette tungt å flytte på. Det bemerkes også at det ikke er forskriftsmessig tettet i vegg bak avløpsrør fra servant. Dokumentasjon på utførelse av membran er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluket går å rengjøre uten at dusjkabinettet flyttes. Det anbefales at åpning i flis bak avløpsrør fra servant tettes. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse av membran om mulig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje og funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes fuktskjolder under avtrekksviften. Ukjent om dette er noe som har oppstått nå eller er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales observasjoner med tanke på fuktskjolder ved avtrekksviften.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres at det det er for liten klaring mellom kjøl/fryseskap og himling. Dette har ført til at himling ber presset opp over kjøleskapet. Dette kan skyldes sig i tømmeret. Selve innredningen fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres tilstrekkelig klaring mellom overskap og himling.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

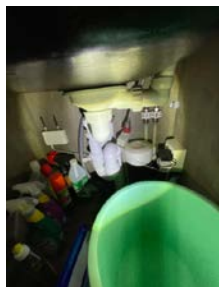
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ivarettatt ved ventil i kjøkkenbenk. Avløp fremstår med normal funksjon.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TG 1 Varmtvannstank

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

Årstill: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2021 Anlegget var nytt i 2020/21.

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

Ja Elinst Oppdal AS

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

Ja Samsvarserklæring er fremlagt.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?

Nei

Generell kommentar

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til at utvidet el.kontroll er nødvendig.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen opplysninger om drenering er etablert. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Ved besiktigelse av tomten ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark og ringmur av ukjent type som er utvendig belagt med stein. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringdagen.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurene på eiendommen er av naturstein. Murene fremstår i god stand.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og har gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- På generelt grunnlag anbefales det å etablere 1:50 fall 3m bort fra grunnmur. Dette for å sikre god avrenning fra grunnmur og dermed unngå unødvendig fuktbelastning mot denne.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2018. Det er privat avløp felles for hytteområdet via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast

Tilstandsrapport

(PEL) og er fra 2018. Eiendommen er tilknyttet felles privat vannforsyning for området.

GARASJE M/ANNEKS

**Byggeår**

2020

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Kommentar

Selve tømmerkassen er av eldre dato.

UTVENDIG

📍 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.



📍 TG 1 Nedløp og beslag

Det er skjulte takrenner med taknedløp i metall. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i hoveddelen har tømmerkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tømmerveggene fremstår i generelt god stand med tanke på alder. 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. Det registreres at det stedvis er foretatt utvendig tetting av sprekker med tettemiddel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting av sprekkdannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet. Jevnlig overflatebehandling av glipper hvor fukt kan ha sen uttørking må påregnes.



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene i tilbygget del har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Det ble ikke registrert vesentlige avvik.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen i hoveddelen er med skråhimlinger og synlige takåser. Tilbygg har sperrekonstruksjon med mønedrager. Takkonstruksjonen er oppført som en varmtakskonstruksjon hvor isolasjon er lagt over tettesjikt og med torv direkte på isolasjonen. Dette er en vanlig benyttet metode ved tømmerbygninger. Takåsene har mindre dimensjon enn dagens krav men det ble ikke registrert tegn til skader/nedbøy på befaringsdagen. Det anbefales observasjoner i forbindelse med store snømengder.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det anbefales at det etableres beslag over vannbord som felles inn i vegg.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags glass. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk poståpner. Ytterdøren og porten fremstår med normal funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasseplatt i forbindelse med inngangspartiet. Plattingen fremstår i god stand.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat samt betong i garasje. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel. Eldre tømmervegger har noe slitasje men ingen synlige skader ut over det som er normalt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen er i støpt betong med ringmur av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis noen høydeforskjeller i gulv og da spesielt i garasje. Det bemerkes også noen svinnsprekker i garasjegelvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringdagen. Observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.



TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Innvendige trapper

Annekset har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har annekset furu fyllingsdør til bad og finerdør mot garasje. Dørene fremstår med normal funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Badet har en våtsone i dusj hvor øvre del av veggen samt skråhimling er i tre. dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet.

Ved forsiktig bruk uten at treverk utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Det må påses jevnlig overflatebehandling av treverket samt god tetting med egnet tettemiddel i alle overganger.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt motfall til sluk fra gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt en høydeforskjell på ca 12mm fra gulv ved dør og til sluk i nedsenket dusjsone. Det måles ca 5mm motfall fra gulv ved dør og frem til åpning i dusjvegg. Ellers tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig fuksikring ved dør for at vannsikkerheten skal være ivaretatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

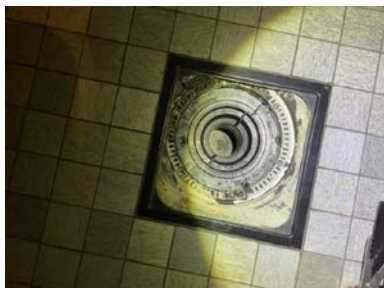
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør innhentes dokumentasjon på arbeid med skjult membran om det er mulig.

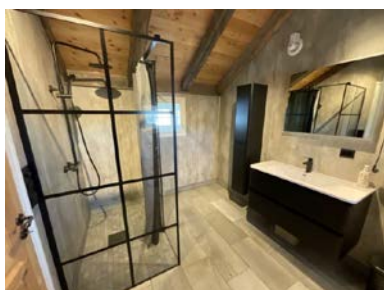
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved overflatesøk inne på badet ble det ikke indikert fukt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad. Stoppekran er montert bak luke i knevegg på bad. Det er etablert vannstoppssystem ved stoppekran. Vannledninger med tilkoblet utstyr fremstår med normal funksjon.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Annekset har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

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

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang.

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.
2021 Bygningen var ny i 2020/2021.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ellnst Oppdal AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæringer er fremlagt.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til at utvidet el.kontroll er nødvendig.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i annekset.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2020. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har fundamenter i oppmurt naturstein og med støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

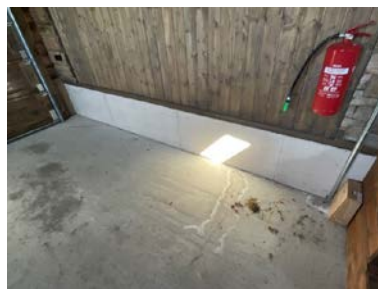
- Det er avvik:

Det ble som tidligere nevnt noen høydeforskjeller på innvendige gulv samt enkelte svinnsprekker i betonggulvet i garasje. Dety ble ikke registrert synlige skader i utvendig mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen. Observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av høydeforskjeller anbefales.



Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Soverom og lager

Byggeår

2020

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noen mindre innvendig gjenstående arbeider.

Kommentar

Selve tømmerkassen er av eldre årgang.

Beskrivelse

Stabburet er oppført i 2 etasjer over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i tømmer og taket har saltaksform, tekket med torv. Innvendig er det tregulv og tømmervegger samt åstak med panel. Vinduer med 2-lags glass. Det er innlagt strøm samt etablert vedovn med stålpipe i 2. etasje.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

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?

Aralet 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 garasje plass 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	37			37			37
2.Etasje	37			37			37
Loft	17			17		6	23
SUM	91					6	97
SUM BRA	91						

Romfordeling

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

Kommentar

Innkassing ned mot gulv i 1. etasje er inkludert i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det er oppsatt en skillevegg på loft men dette er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hytta er bygget i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra loft. Høyde fra vinduskarm og ned til terreng er like over kravet på 5 m (5,18) Det er etablert brannstige, men ved høyder over 5 m er det påbudt med ryggbøyle. Dersom terrenget heves 18 cm under brannstige vil rømningsveien være godkjent.

Garasje m/anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		52		52	6
SUM		52			6
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke brannkrav mot egen boenehet, men det skal være gassetett dør og adkomst til anneksdelen via sluse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bygningen er oppført i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Stabbur

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		13		13	
2.Etasje		19		19	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det er etablert ildsted i bygningen, men er ikke registrert med ildsted. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	91	0
Garasje m/anneks	27	24
Stabbur	19	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	237	58		0	1019.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Veslgjerdet 50

Hjemmelshaver

Brattskarven AS

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
950 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		På grunn av salgsform er egenerklæring ikke utfyllt.	Eksisterer Ikke		Nei
Ordrebekreftelse	24.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	02.10.2024		Gjennomgått	15	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

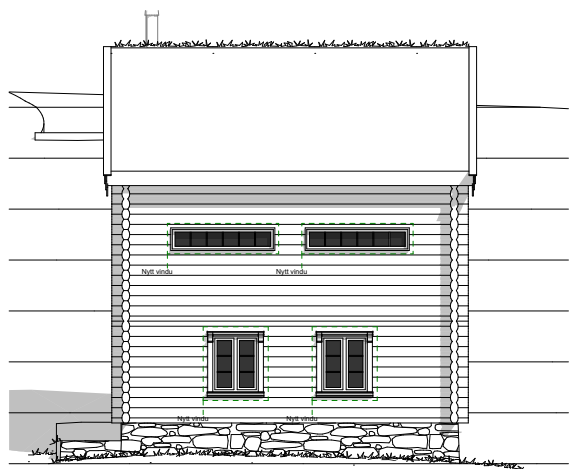
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CM7467>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

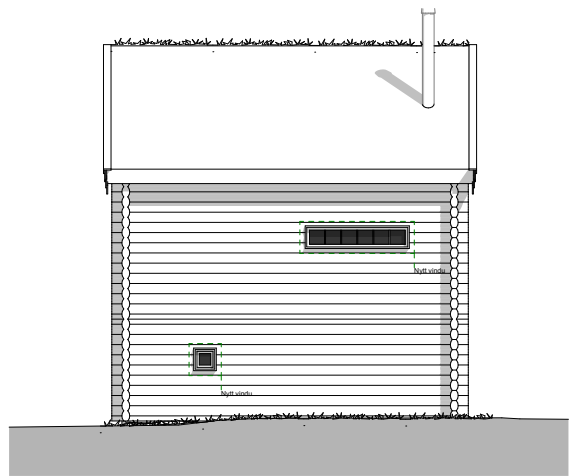
TROLL
arkitekter.

Gjermund Landro
arkitekt MMAL
900 18 075
gjermund@trollarkitekter.no
arkitektur fra fellet
www.trollarkitekter.no

Tiltakshaver: Brattskarven AS		Arealer: BYA: 40,8 m ² BRA: 89,1 m ²	
Prosjekt: Hytte Vettgjerdet			
Fase: Skisse/byggesak		Dato: 25.09.2018	
Adresse, beliggenhet: Vettgjerdet, 7340 Oppdal		H12	
Filnavn: Brattskarven Vettgjerdet 25.09.18.pin		Målestokk: 1:100 Ark: A4	
Prosjektnr.: 18185	Tegningsnr.: E5	Kontroll prosjekt	
Type tegning: Fasade Nord og Vest		Sign.:	Kontroll:



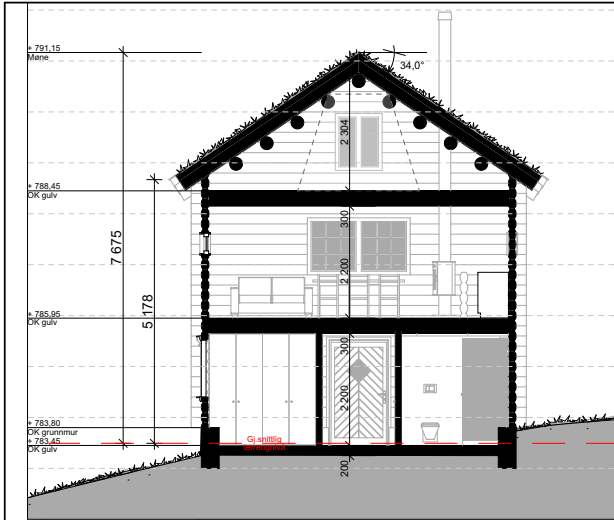
1:100 Fasade Sør



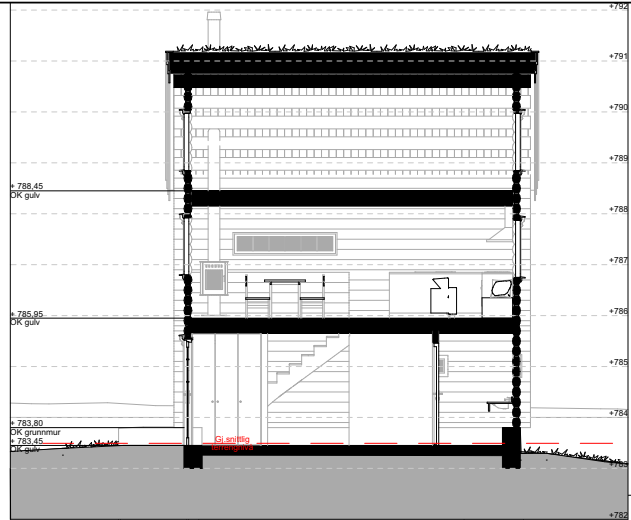
1:100 Fasade Øst

TROLL arkitekter.
 Gjeremund Landro
 arkitekt MAA
 900 18 075
 gjeremund@trollarkitektur.no
 arkitektur fra fellet
 www.trollarkitektur.no

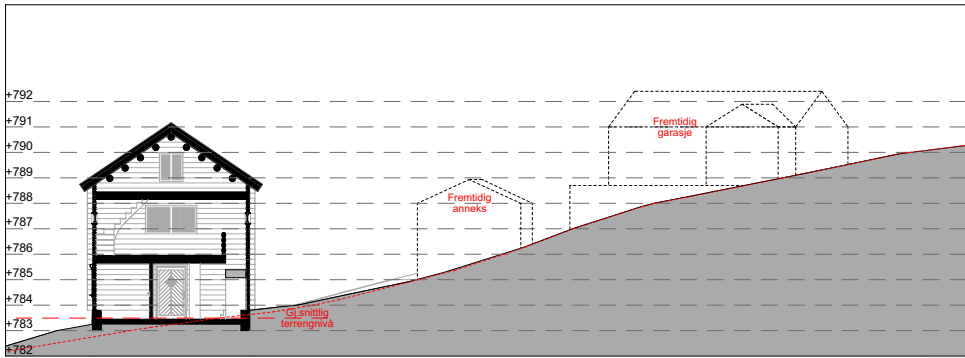
Tiltakshaver: Brattskarven AS		Arealer: BYA: 40,8 m ² BRA: 89,1 m ²	
Prosjekt: Hytte Vettgjerdet		Dato: 25.09.2018	
Fase: Skisse/byggesak		Adresse, beliggenhet: Vettgjerdet, 7340 Oppdal	
Filnavn: Brattskarven Vettgjerdet 25.09.18.pin		Målestokk: 1:100 Ark: A4	
Prosjektnr.: 18185	Tegningsnr.: E6	Kontroll prosjekt	
Type tegning: Fasade Sør og Øst		Sign.:	Kontroll:



1:100 Snitt A



1:100 Snitt B



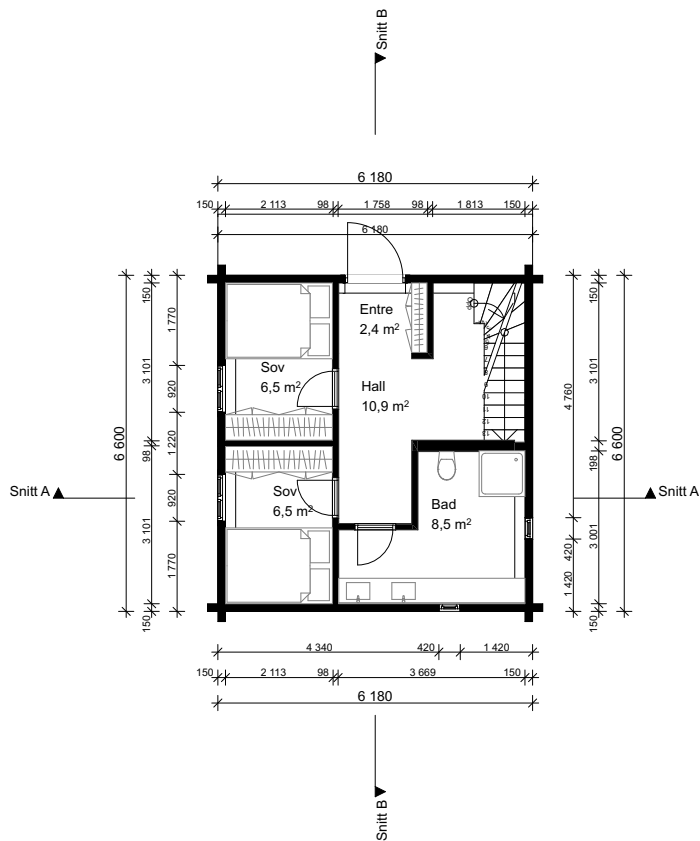
1:200 Terrengprofil

TROLL
arkitekter.

Gjermund Landro
arkitekt MMAL
sag 18 375
gjermund@trollarkitektur.no
arkitektur fra fellet
www.trollarkitektur.no

Tiltakshaver: Brattskarven AS		Arealer: BYA: 40,8 m ² BRA: 89,1 m ²	
Prosjekt: Hytte Vettgjerdet		Fase: Skisse/byggesak	
Adresse, beliggenhet: Vettgjerdet, 7340 Oppdal		Dato: 25.09.2018	
Filnavn: Brattskarven Vettgjerdet 25.09.18.pin		Målestokk: 1:100, 1:200 Ark: A4	
Prosjektnr.: 18185	Tegningsnr.: E4	Kontroll prosjekt	
Type tegning: Snitt A og B		Sign.:	Kontroll:

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: /Volumes/felles/Troll Arkitekter/1. Prosjekter/2017-2018/Brattskarven AS - Fritidsbolig Vettgjerdet H12/2. Arkitektur/2. Tegninger/1. Skisseprosjekt, byggesak/Tegnefil/Brattskarven Vettgjerdet 25.09.18.pin

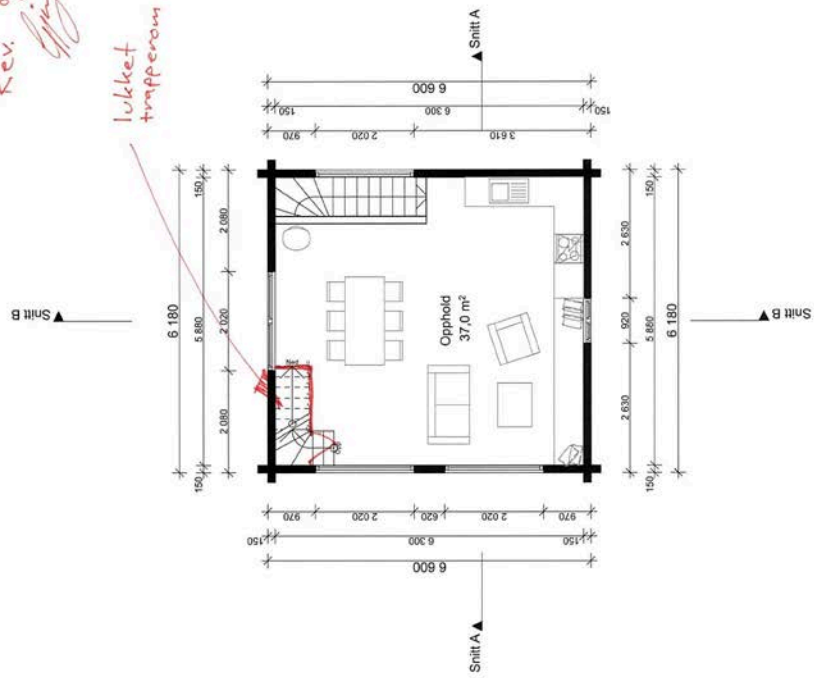


1:100 1. etasje

<h1>TROLL</h1> arkitekter.		<small>Gjermund Landre arkitekt MMAL 900 18 275 gjermund@trollarkitektur.no</small>	
		<small>arkitektur fra fellet www.trollarkitektur.no</small>	
Tiltakshaver: Brattskarven AS		Arealer: BYA: 40,8 m ² BRA: 89,1 m ²	
Prosjekt: Hytte Vettgjerdet		Fase: Skisse/byggesak	
Adresse, beliggenhet: Vettgjerdet, 7340 Oppdal		Dato: 25.09.2018	
Filnavn: Brattskarven Vettgjerdet 25.09.18.pin		Målestokk: 1:100	
Prosjektnr.: 18185		Ark: A4	
Tegningsnr.: E1		Kontroll prosjekt	
Type tegning: Plan 1, Etasje		Sign.:	Kontroll:

Rev. 8/19
[Signature]
TROLL
 arkitekter
 Opplysningsvesenistoppen
 Postboks 4771
 0407 Stovner

lukket
 trapperom



1:100 2. etasje

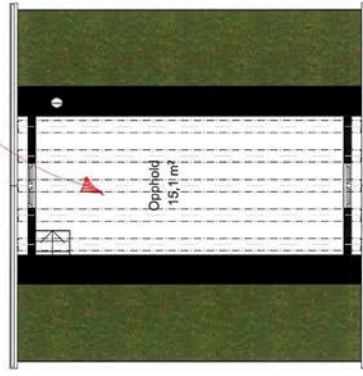
TROLL arkitekter. <small>Glemmed Lande arkitektur, AS 10000 www.trollarkitektur.no</small>	
Tiltakshaver: Bratskavren AS	Arealer: BYA: 40,8 m ² BRA: 89,1 m ²
Prosjekt: Hytte Velgendet	Dato: 25.09.2018
Filnr: Sørvesthytteak	H12
Adresse, beliggenhet: Velgendet, 740 Oppdal	Målestokk: 1:100
Etasje: Bratskavren Velgendet 25.09.18 p.n	Art. A4
Prosjektør: 18185	Tegningst.: EZ
Type tegning: 2. Etasje	Kontroll prosjekt Sign.:
18185	Kontroll Sign.:

BM-modell/ArntC/D.15.NDR - Fjellstasjon /Nume-stiller/Troll Arkitektur 1. Prosjekt/2017-2018@bratskavren/AS - Fjellstasjon Velgendet H122 - Arkitektur 2. Tegningst. Skisser/projekt. bygnings/tegning/Bratskavren Velgendet 2.09.18 p.n

Rev. 8/1/19
Signatures
TROLL
 arkitekter
 Opplysningsvesenetsveien 10
 0657 Oslo
 Tlf: +47 22 37 37 75
 www.trollarkitektur.no

vopparmet
 loft

Snitt B



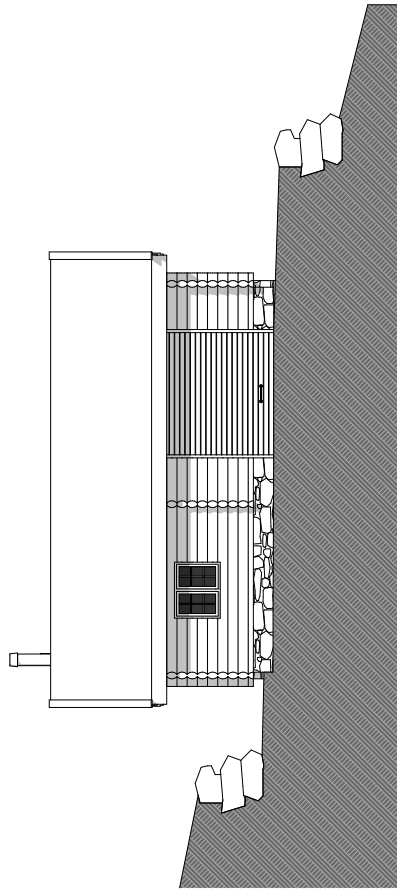
Snitt A

Snitt A

1:100 Loft

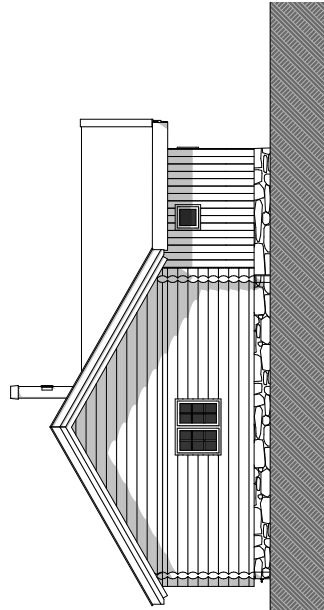
TROLL arkitekter. <small>Gjemsrud Landre arkitekt AS 0657 Oslo www.trollarkitektur.no</small>	
Tilskriver:	Arnekerf:
Brunskjærveien AS	BVA, 40,8 m²
Prosjekt:	BRA, 89,1 m²
Hytte Veilgerdet	
Fase:	Dato:
Skissebyggesak	25.09.2018
Adresse, delgjennomt.: Veilgerdet, 7340 Oppdal	H12
Finans:	Målestokk: 1:100
Brunskjærveien Veilgerdet 25.09.18 ph	Ark. A4
Prosjekt nr.: 18185	Tegningsnr.: E3
Kontroll prosjekt	
Type tegning: Type loft	
Sign.: Kornell	

BIM model AutoCAD 15 NOR - Effiløstasjon; Volumstiler; Træl Arkitektur1; Prosjekt/2017-2018; Brunskjærveien AS - Frieboeg; Veilgerdet H122; Arkitektur2; Tegningnr1; Skisseprosjekt; byggesak; Tegning/Brunskjærveien Veilgerdet 25.09.18 ph



1:100

Fasade Nord



1:100

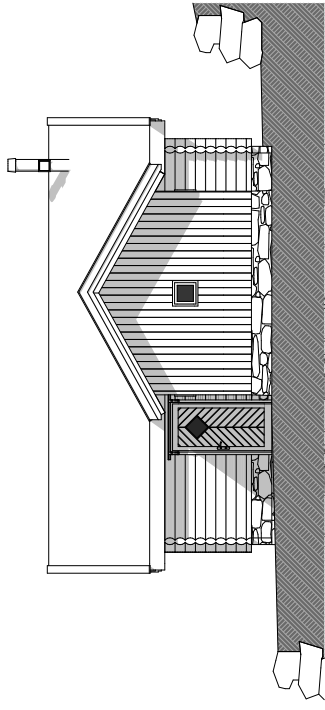
Fasade Vest

TROLL
arkitekter.

Gjermund Lande
arkitektW&L
www.trollarkitekter.no
www.trollarkitekter.no

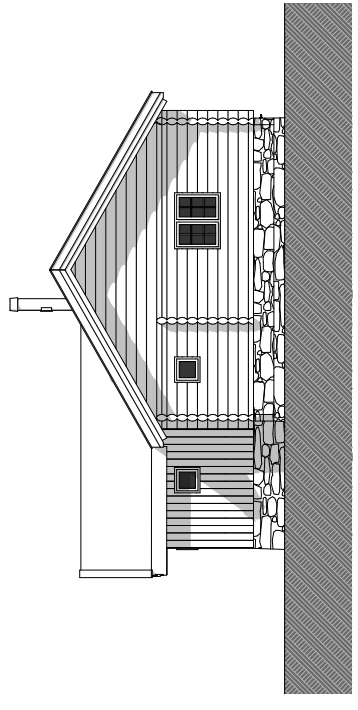
Tilrådgiver: Brattskarven AS		Arealer:	
Prosjekt: Hytte Veigjerdet Gnr: 237, Bnr58		BYA: 56,5 m ² BRA: 49,8 m ²	
Fase: Skisse/byggesak		Dato: 11.05.2020	
Adresse, beliggenhet: Veigjerdet 7340 Oppdøl		H12	
Filnavn: Brattskarven Veigjerdet 23.07.19- Arneis.pjn		Målestokk: 1:100	
Prosjekt nr: 18185		Ark: A4	
Type tegning: E3-1		Kontroll prosjekt	
Type tegning: Fasade Nord og Vest Veigjerdet 23.07.19		Sign: _____	
		Konst: _____	

BIM-modell: ArchiCAD 18 NOR - Filnavn: A:\blumesFellesTroll_Arkitektur\1_Prosjekt\2017_2018_2019\Brattskarven AS - Entledelse Veigjerdet H122_Arkitektur2_Tegninger\1_Skisseprosjekt_byggesak\Tromsfil\Brattskarven Veigjerdet 23.07.19_Arneis.pjn



Fasade Sør

1:100

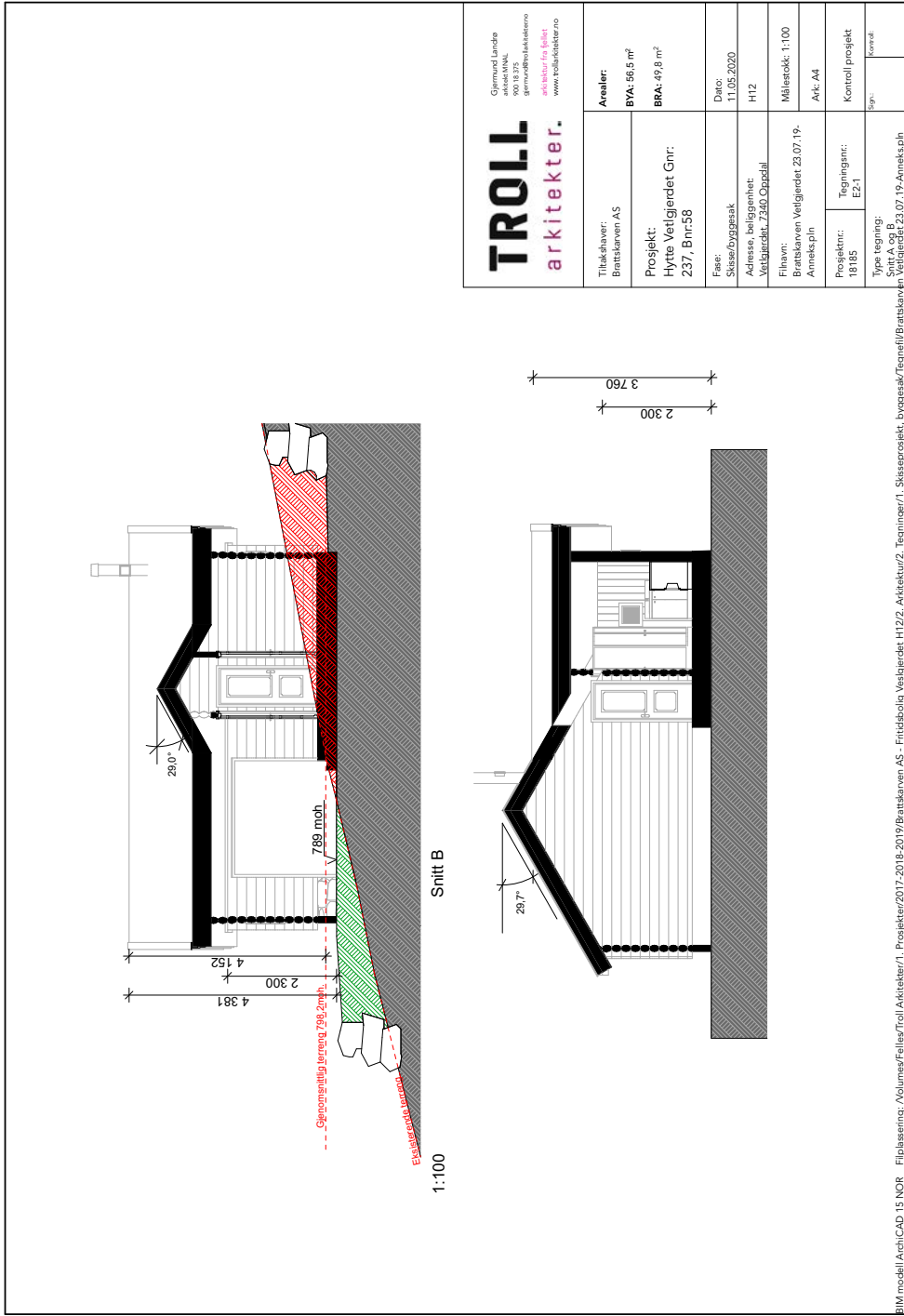


Fasade Øst

1:100

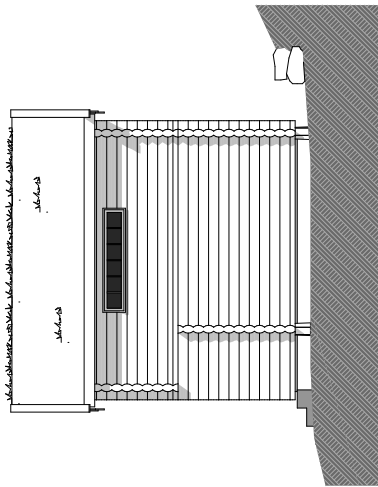
<p>Gjennomført Landde arkitektfirma AS 1701 Sandnessjøen 6600 Sandnessjøen www.trollarkitektur.no</p> <p>TROLL arkitektur.</p>		<p>Arealer: BVA: 56,5 m² BRA: 49,8 m²</p>
<p>Tilrådd av: Brattskarven AS</p>	<p>Prosjekt: Hytte Veigjerdet Gnr: 237, Bnr:58</p>	
<p>Fase: Skisse/byggesak</p>	<p>Dato: 11.05.2020</p>	
<p>Adresse, beliggenhet: Veigjerdet 7340 Oppdøl</p>	<p>H12</p>	
<p>Filnavn: Brattskarven Veigjerdet 23.07.19- Annetts.pjn</p>	<p>Målestokk: 1:100</p>	
<p>Prosjekt nr: 18185</p>	<p>Tegning nr: E32</p>	<p>Ark: A4</p>
<p>Type tegning: Fasade Sør Øst</p>		<p>Kontroll prosjekt</p>
<p>BIM-modell: ArchiCAD 18.NCR</p>		<p>Sign: _____</p>
<p>Filnavn: Brattskarven Veigjerdet 23.07.19-Annetts.pjn</p>		<p>Kontroll: _____</p>

BIM-modell: ArchiCAD 18.NCR - Filnavn: Brattskarven Veigjerdet 23.07.19-Annetts.pjn - Tegning nr: E32 - Arkitektur 2 - Tegning nr: 1 - Skisseprosjekt, bygesak/Tilbud/Brattskarven Veigjerdet 23.07.19-Annetts.pjn

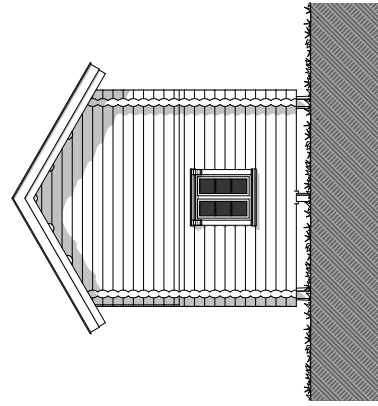


TROLL arkitekter.		Ansøker: Brettelarsen AS BYA: 56.5 m ² BRA: 49.8 m ²
Tilrådd av: Brettelarsen AS	Prosjekt: Hytte Veilgjerdet Gnr: 237, Bnr:58	Dato: 11.05.2020
Fase: Skisse/byggesak	Adresse, beliggenhet: Veilgjerdet 7340 Oppdøl	H12
Filnavn: Brettelarsen Veilgjerdet 23.07.19- Annsak.epn	Målestokk: 1:100	Ark: A4
Prosjekt nr: 18185	Tegningsnr: E2.1	Kontroll prosjekt
Type tegning: Snitt A og B	Sign.:	Konrad:

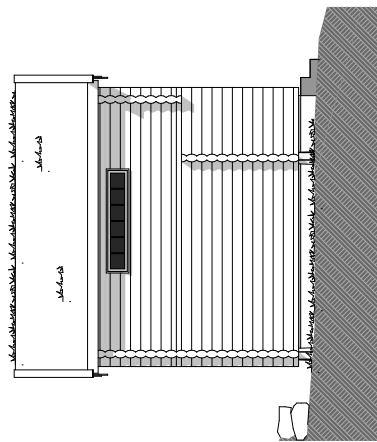
B:\M_model\Arch\CAD_15_NCR_Elfhøysvatn\X\Volume\FellesTroll_Architektur\1_Prosjekt\2017_2018_2019\Brettelarsen AS_Elfhøysvatn_Veilgjerdet_H122_Architektur2_Tegninger\1_Skisseprosjekt_byggesak\Trossnitt\Brettelarsen Veilgjerdet 23.07.19_Ansak.epn



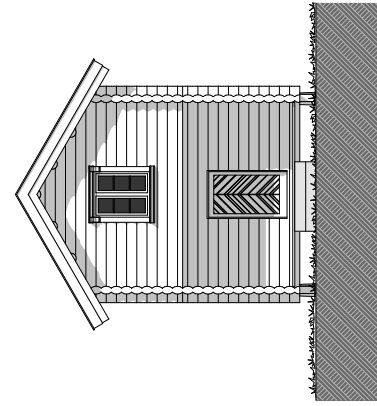
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest



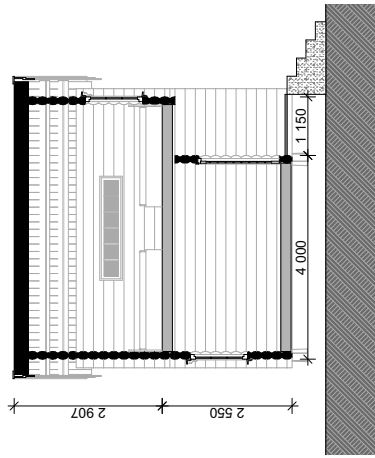
1:100 Fasade Sør



1:100 Fasade Øst

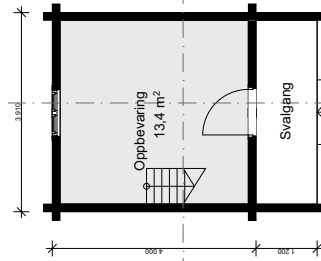
<p>Gjermund Landro arkitekt AS Postboks 100 4001 Kvernberget gjermundlandro@trollarkitektur.no www.trollarkitektur.no</p> <p>TROLL arkitektur.</p>	
Tilskjøter: Brattskarven AS	Areaer: BYA: 20,5 m ²
Prosjekt: Hytte Velgerdødet Gnr:237, Bnr:56	BRÅ: 4 del: 12,6 m ² 2 del: 12,6 m ² Overbygd: 4,3 m ² BRÅ: total: 35,3 m ²
Fase: Slussbyggesak	Dato: 2020.06.05
Adresse, beliggenhet: Velgerdødet 50, 7340 Oppdal	H12
Flisenum: 2020.04.30.ph	Målestokk: 1:100
Prosjekt nr.: 18185	Ark: A4
Type tegning: Snitt A og B	Tegning nr.: E2
	Kontroll prosjekt Dag: / Måned: / År: /

BIM modelt ArchiCAD 15 NDR - Filplassering: \Volume\Filer\Troll Arkitektur\1. Prosjekt\2017-2018-2019\Brattskarven AS - Fjellstøl Velgerdødet H122. Arkitektur\2. Tegninger\1. Slussprosjekt. byggesak\Tegnefil\2020.04.30.ph



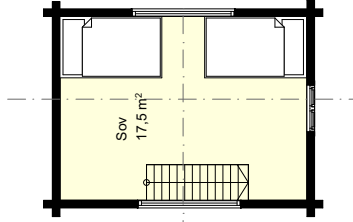
<p>TROLL arkitekter.</p> <p>Gjermund Landro assosiert Arkitekt AS www.trollarkitekter.no</p>	
<p>Titel: Brattskanen AS</p>	<p>Arealet: BYA: 20,5 m²</p>
<p>Prosjekt: Hytte Velgårdet Gnr:237, Bnr:56</p>	<p>BRN: 4 del. 12,6m² 2 del. 12,6m² Ovebyggt: 4,3m² BRA: total: 35,3m²</p>
<p>Phase: Skissebyggesak</p>	<p>Dato: 2020.06.05</p>
<p>Adresse, beliggenhet: Velgårdet 50, 7340 Oppdal</p>	<p>H12</p>
<p>Filnavn: 2020.04.30.ph</p>	<p>Målestokk: 1:100</p>
<p>Prosjekt nr.: 18 185</p>	<p>Ark: A4</p>
<p>Type tegning: Snitt A og B</p>	<p>Kontroll prosjekt</p>
<p>Byggingen: E2</p>	<p>Byggingen: Kontroll</p>

BIM modelt ArchiCAD 15 NDR - Filnavn: F:\Arb\Troll Arkitekter\1. Prosjekt\2017-2018-2019\Brattskanen AS - Fritidsbolig Velgårdet H122. Arkitektur\2. Tegninger\1. Skisseprosjekt. byggesak\Tegnefil\2020.04.30.ph



1. etasje (1)

1:100



2. etasje

1:100

 <p>Gjermund Landre arkitekt AS www.trollarkitektur.no gjm.no@trollarkitektur.no www.trollarkitektur.no</p>	
Titelshaver: Brattskarven AS	Arealet: BYA: 20,5 m ²
Prosjekt: Hytte Velgjerdet Gnr:237, Bnr:56	BRÅ: 4 del: 13,6 m ² 2 del: 17,9 m ² Oybyggt: 4,3 m ² BRÅ: total: 35,3 m ²
Fase: Skissebyggesak	Dato: 2020.06.05
Adresse, beliggenhet: Velgjerdet 50, 7340 Oppdal	H12
Filnavn: 2020.04.30.ph	Målestokk: 1:100
Prosjekt nr.: 18185	Ark: A4
Type tegning: Snitt A og B	Kontroll prosjekt
	Oppr.: Korset

BIM model ArchiCAD 15 NDR - Filplassering: \\\nummer\Filer\Troll Arkitektur\1. Prosjekt\2017-2018-2019\Brattskarven AS - Fritidsbolig Velgjerdet H122_Arkitektur\2. Tegninger\1. Skisseprosjekt_byggesak\Tegnefil\2020.04.30.ph

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Troll arkitekter AS Att: Eline Ekrann Aarak Losråket 75 7345 Driva	Tiltakshaver (navn og adresse) Brattskarven AS c/o Bjørn Stensheim Tranevegen 56 7340 Oppdal
--	---

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr	Dok.nr		
	2018/2376	22		
	Eiendom/byggested Veslgjerdet 50, 7340 Oppdal			
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
237	58			

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Ett-trinns søknad	19.11.2018


Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Oppføring av eldre fritidsbygning med bygningsnummer 300723543		
Vedtak fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 05.03.2019	Vedtaksnr 18/716
Dato sluttkontroll 21.12.2020	Kontrollansvarlig Troll Arkitekter AS	
Vedtaksnr. 21/123		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader I henhold til rapport for tilsyn med kvalifikasjoner av 19.02.2021 var ferdigattest av 30.12.2020 var opphevet, jf. forvaltningsloven § 35 c). jf. PBL. § 23-8 og SAK10 § 6-9 c). Tilsynet er nå avsluttet og det foreligger ikke merknader fra bygningsmyndighetene.		

Kopi til
BRATTSKARVEN AS
c/o Bjørn Stensheim Tranevegen 56
7340
Oppdal

Oppdal, 15.03.2021
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Troll arkitekter AS Att: Eline Ekrann Aarak Losråket 75 7345 Driva	Tiltakshaver (navn og adresse) Brattskarven AS c/o Bjørn Stensheim Tranevegen 56 7340 Oppdal
--	---

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2020/875		Dok.nr 9	
	Eiendom/byggested Veslgjerdet 50, 7340 Oppdal			
	Gnr 237	Bnr 58	Festenr	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Ett-trinns søknad	26.05.2020

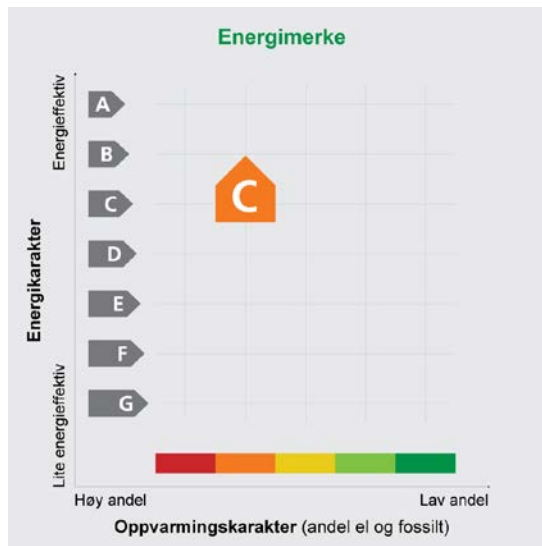
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Stabbur med bygningsnummer 300815079 og anneks med bygningsnummer 300815072		
Vedtak fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtak dato 06.07.2020	Vedtaksnr 20/345
Dato sluttkontroll 03.03.2021	Kontrollansvarlig Troll Arkitekter AS	
Vedtaksnr. 21/136		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Kopi til
Brattskarven AS
c/o Bjørn Stensheim Tranevegen 56
7340
Oppdal

Oppdal, 18.03.2021
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

Adresse	Veslgjerdet 50
Postnr	7340
Sted	Oppdal
Leilighetsnr.	
Gnr.	237
Bnr.	58
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1227566
Dato	18.02.2021



Innmeldt av STEIN ROGER STENE

Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

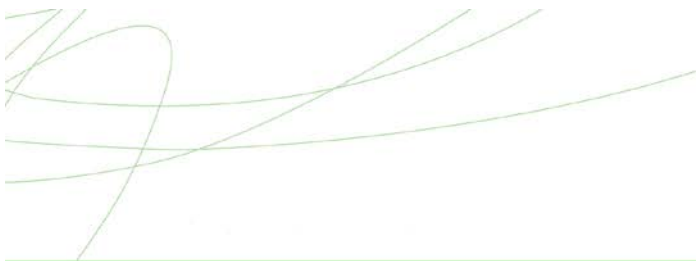
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

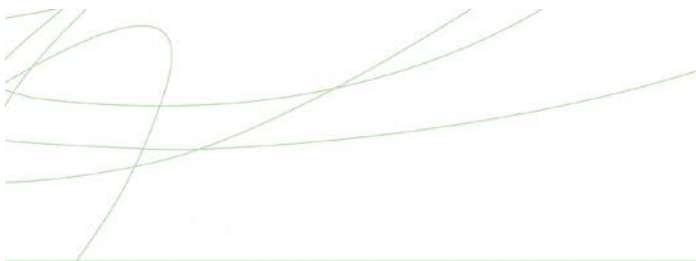
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Annet småhus	
Byggeår:	2020	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	83	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	Energiregler 2016	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: **5021 - OPPDAL** Utskriftsdato/klokkeslett: 19.09.2018 kl. 13:56
Gårdsnummer: **237** Produsert av: Rune Lufall
Bruksnummer: **58** Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: Tomt H12
 Etableringsdato: 17.09.2018
 Skyld: 0
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På <http://www.ra.no/> finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetstr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
104201	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
174718	Kokegroplokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
174721	Kokegroplokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
174724	Kokegroplokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
174727	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
174729	Kokegroplokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225389	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225390	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225391	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225392	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225395	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225397	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225403	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225408	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225410	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225411	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225413	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225414	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225420	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225421	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225425	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225446	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225448	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225449	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225453	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225455	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225457	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225460	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
225461	Fangstlokalitet	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

225473 Fangstlokalitet

Automatisk fredet

Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 237 / 58

Areal (m2) Kommentar

1 019,9

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Status

Føds.d./org.nr

140658

Navn

WOGNILD SIVERT

Bruksenhet

SUNNDALSVEGEN 689

Andel

1 / 1

7343 VOGNILL

Forretninger

Forretningsstype **Årsak til feilretting** **Tinglysingsstatus** **Tinglysingsstatusdato** **Forretningsdato** **Matrikkelføringssdato** **Signatur**

Oppmålingsforretning

Tinglyst

17.09.2018

17.09.2018

17.09.2018

1634lur

Rolle

Arealendring

5021 - 237/1

-1 019,9

Mottaker

5021 - 237/58

Matrikkelenhet

5021 - 237/1

5021 - 237/58

1 019,9

Adresser

Adresstype

Vegadresse

Adressenavn

Veslgjerdet

Adressekode

5026

Adressekode

50

Kretser

Grunnkrets

Valgkrets:

Kirkesogn:

Postnr.område:

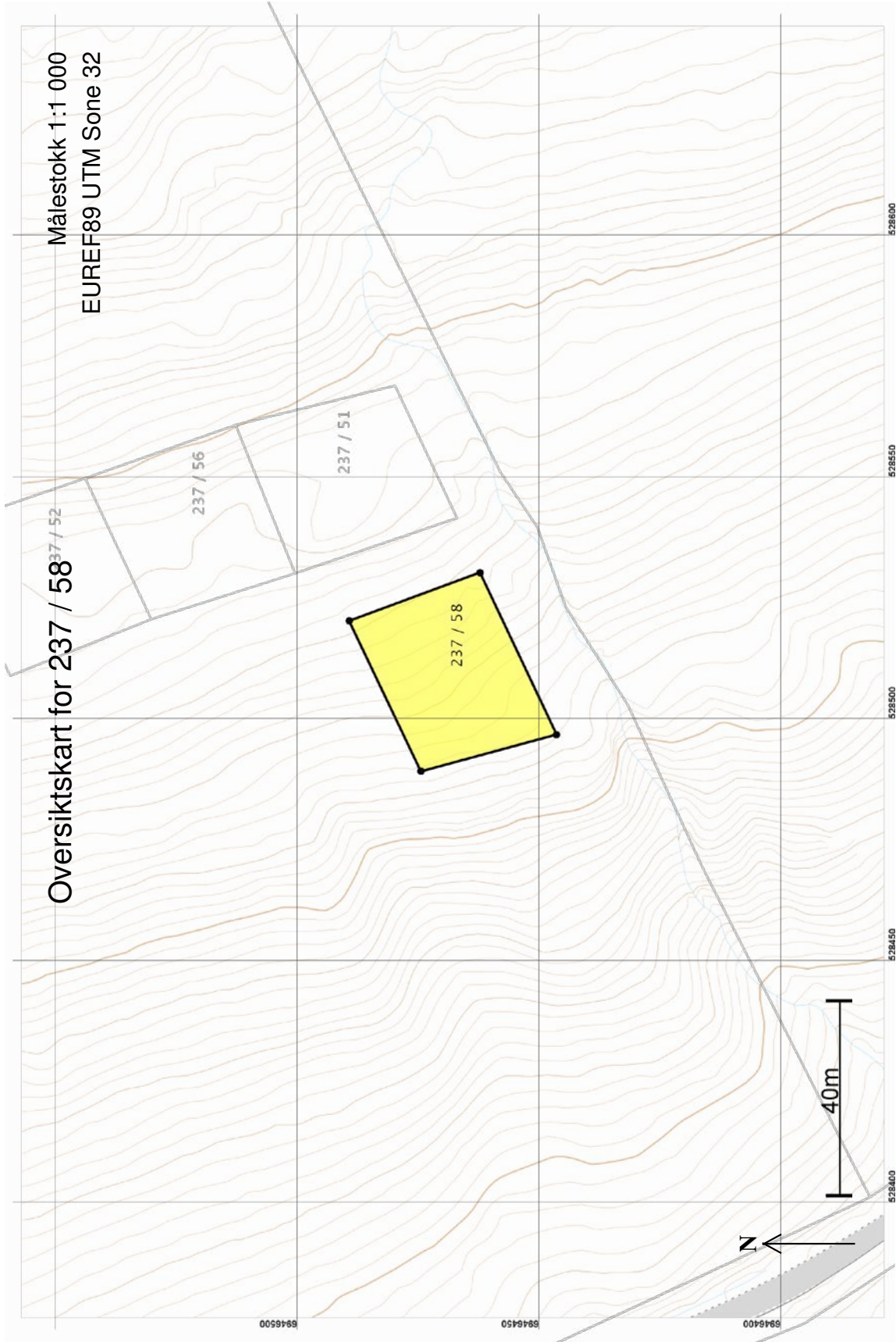
Tettsted:

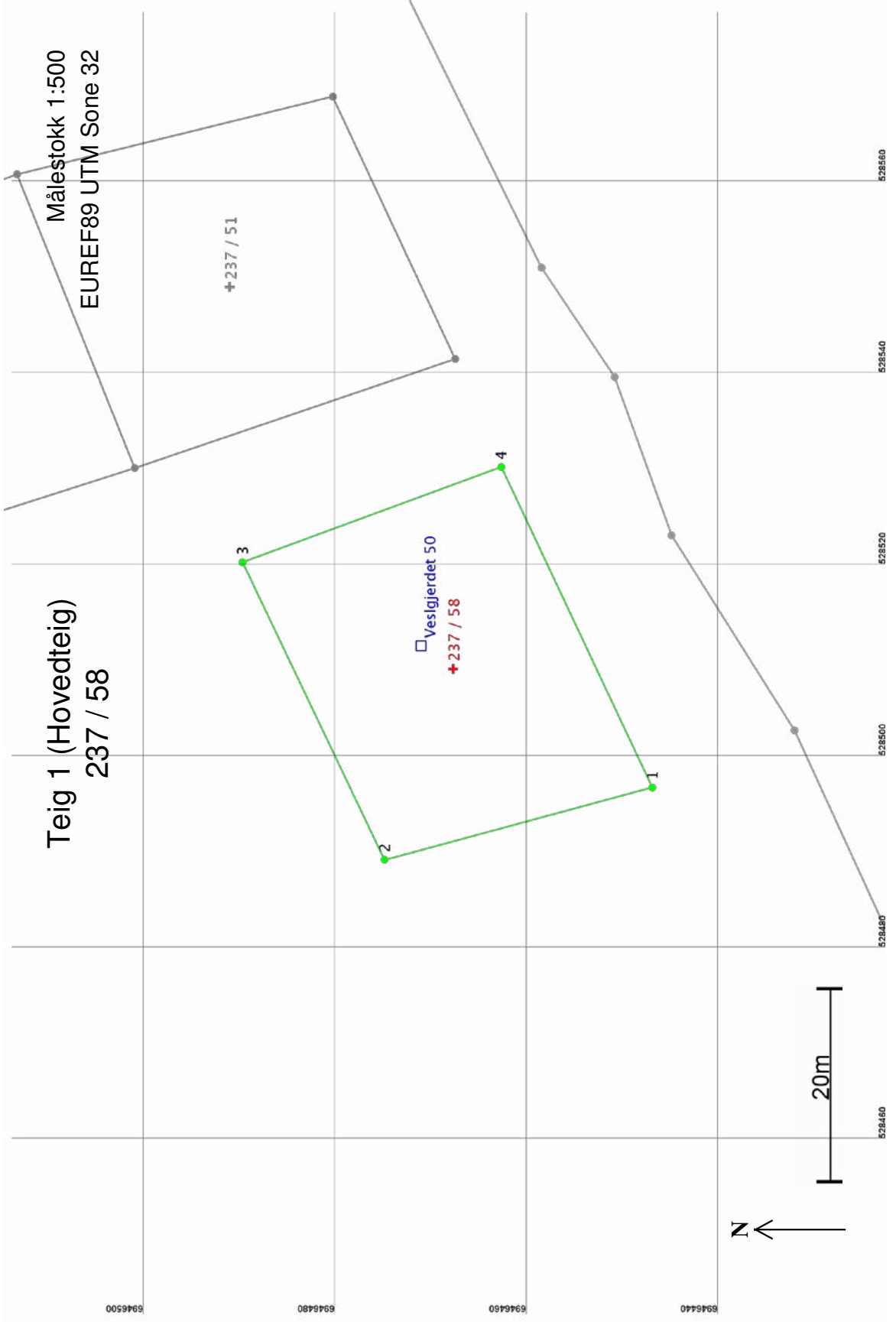
0105 SKARDALEN

2 Lønset og Midtbygda

09070501 Oppdal

7340 OPPDAL





Areal og koordinater

Areal: 1 019,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6946468

Øst: 528509

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensning**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6946447,27	528496,60	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6946475,23	528489,06	28,96	Ikke hjelpelinje			
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6946490,05	528520,11	34,41	Ikke hjelpelinje			
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6946463,04	528530,04	28,78	Ikke hjelpelinje			
			Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			36,97	Ikke hjelpelinje			

Eiendomskart for eiendom 5021 - 237/58//



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

----- Eiendomsgromtvistet	----- Eiendomsgromtvistet	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrom mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrom middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrom nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrom uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

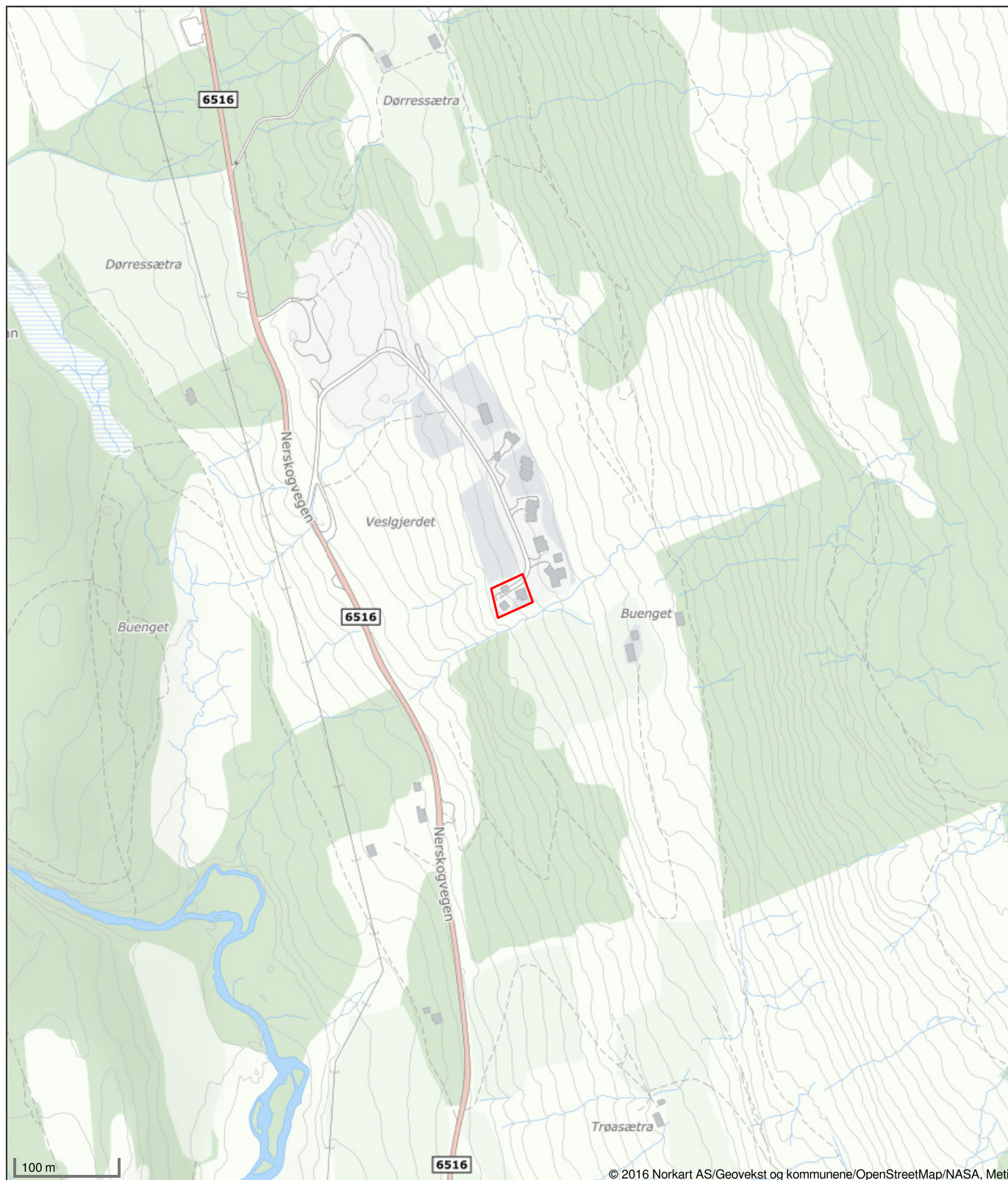
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 019,90 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6946468,07	Øst	528508,98

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6946463,04	528530,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,97	
2	6946490,05	528520,11	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,78	
3	6946475,23	528489,06	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,41	
4	6946447,27	528496,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,96	



Oversiktskart for eiendom 5021 - 237/58//



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



Oppdal kommune

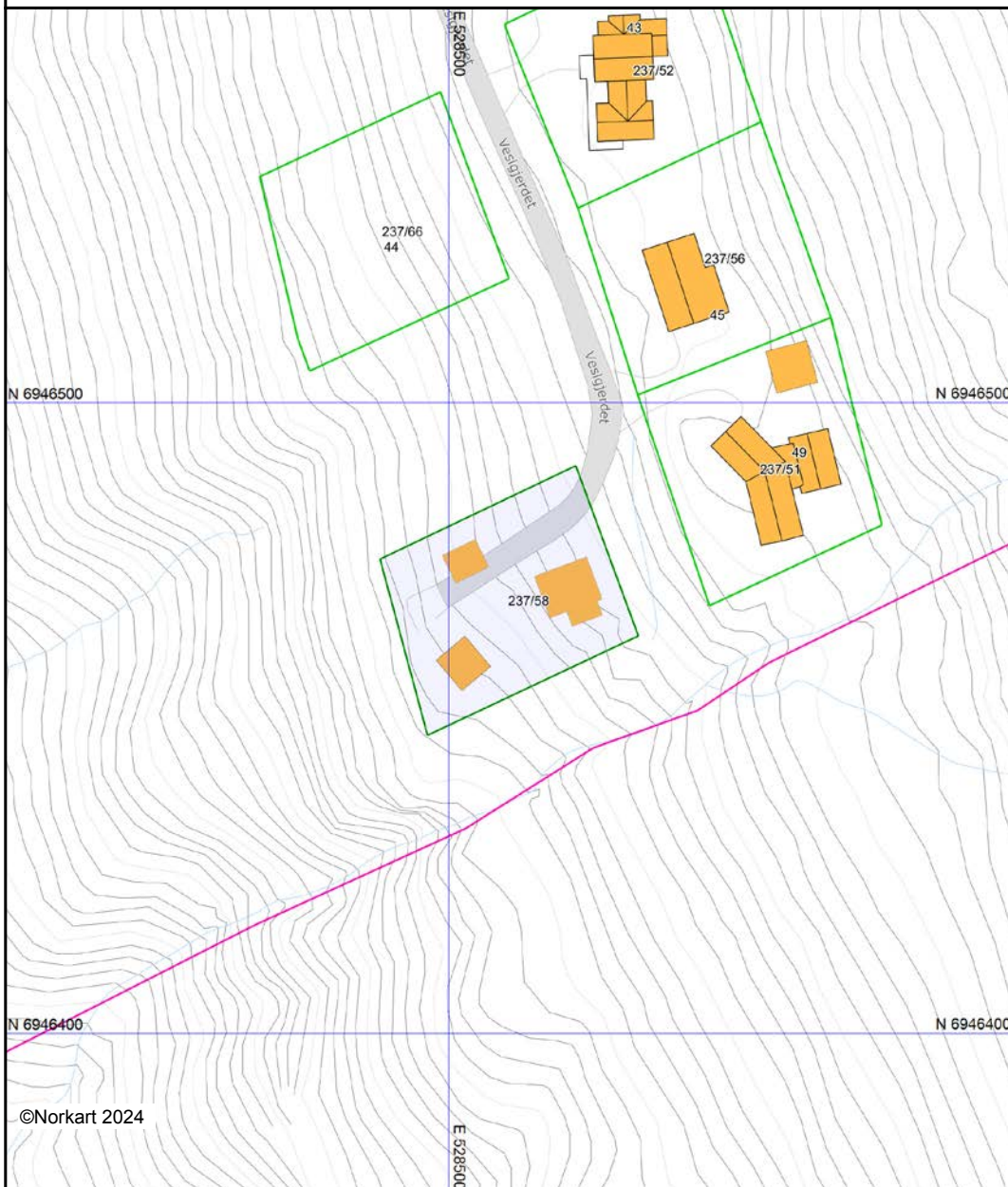
Grunnkart

Eiendom: 237/58
Adresse: Veslgjerdet 50
Dato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

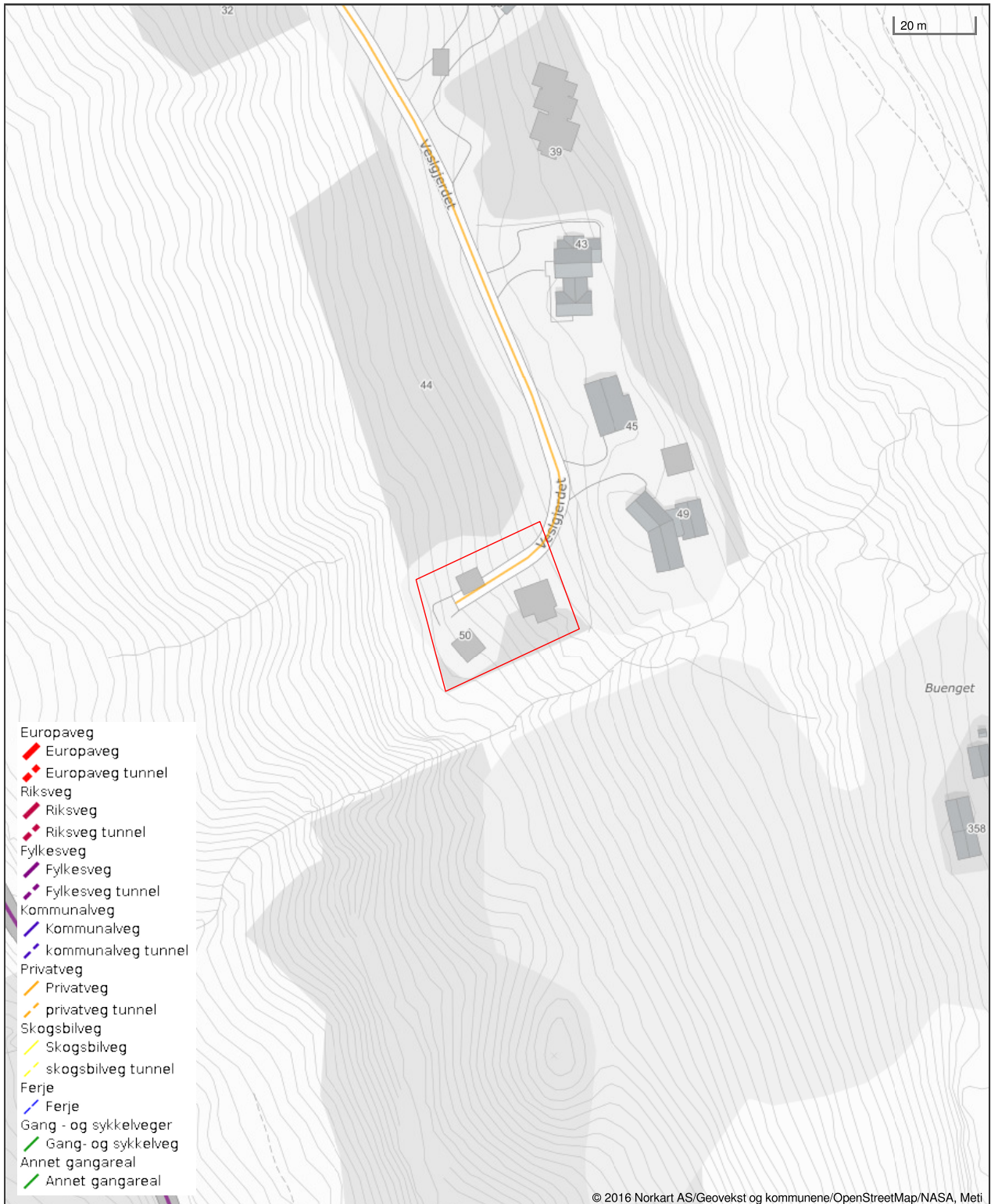
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



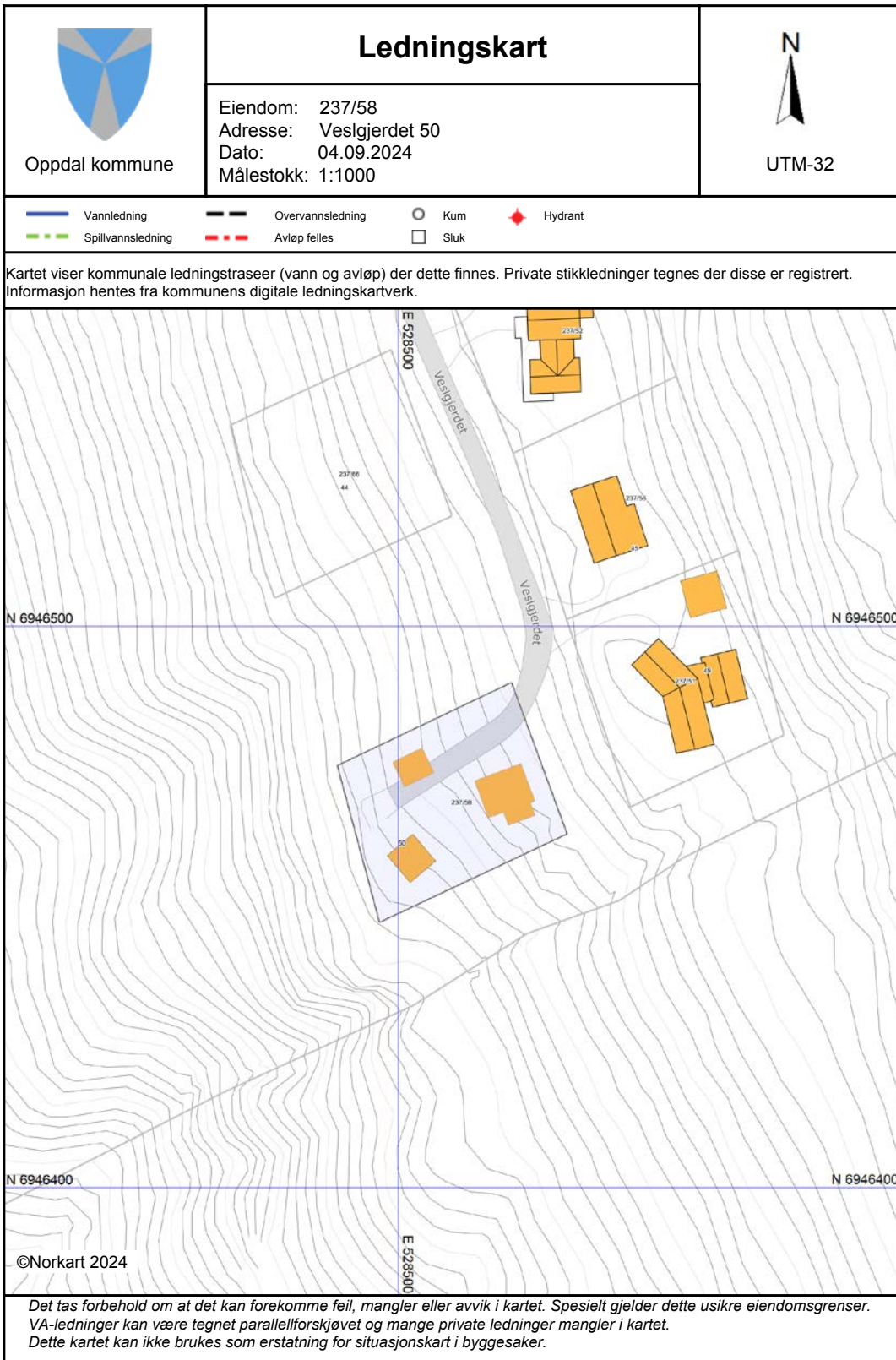
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 5021 - 237/58//



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





Ortofotorapport for eiendom 5021 - 237/58//

Beste



10 m

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

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

2019



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

2014



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

2014



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

2009



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

2008



20 m

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

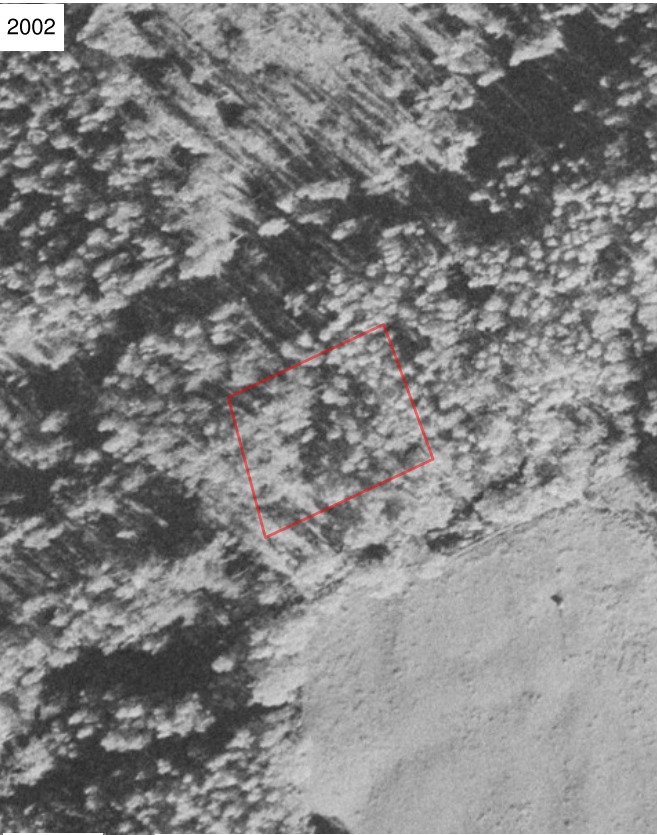
2008



20 m

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

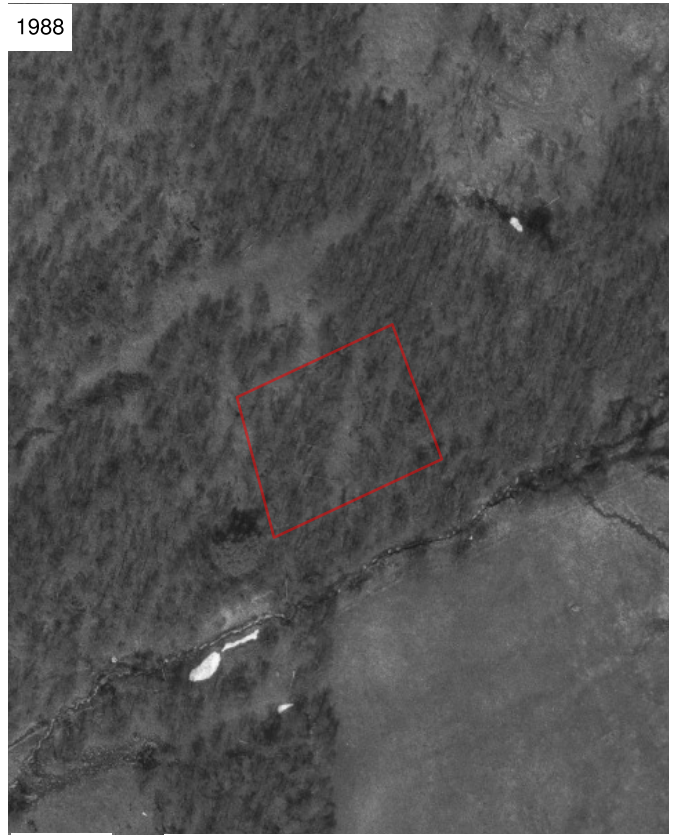
2002



20 m

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

1988



20 m

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

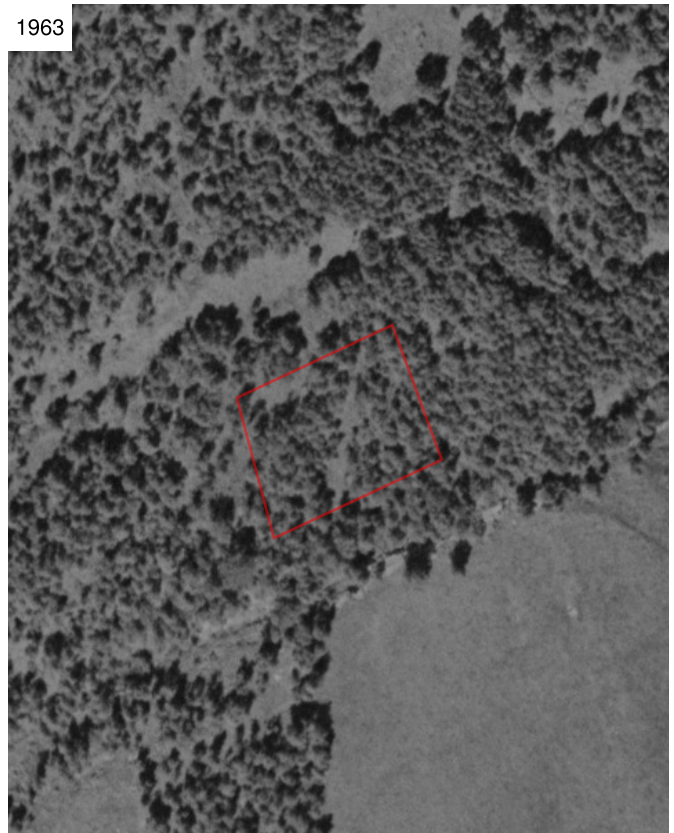
1987



20 m

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

1963



20 m

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

1958



20 m

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



Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 237/58
Adresse: Veslgjerdet 50
Utskriftsdato: 04.09.2024
Målestokk: 1:1000






UTM-32






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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Fritidsbebyggelse
-  Skiløype
-  Annet uteoppholdsareal


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
-  Veg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Turdrag


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevaras
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtatt detaljreguleringsplan for VESLGJERDET HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr. 237/1.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESLGJERDET HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr. 237/1.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Vognild Utvikling AS	10.01.2019		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	07.05.2019	19/34	ARST
Offentlig ettersyn og høring	08.05 – 05.07. 2019		ARSR
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	26.08.2019	19/66	ARST
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser	29.08. 2019		OF
Siste revisjon av plankart			
Siste revisjon av VA - plankart			
		Plan-ID 2017027	
		Dato: 28.03 2019	

Ny plan vil erstatte gjeldende detaljreguleringsplan med plan-ID 2012019.

§1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er oppføring av frittliggende fritidsboliger med garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg og annen nødvendig infrastruktur.

§2 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

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

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

2.3. Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB.

2.4. Bebyggelsen skal til en hver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

2.5. Ny bebyggelse skal kobles til felles avløpsanlegg (AVL1) og vannforsyning fra Vognill vannverk. Utbygging skal skje i henhold til gjeldende VA-norm.

Siv.Agric. Ola Fjøsne
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal
Dato: 29.08. 2019

1

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

§3.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbolig (H1 – H27).

3.1.1. På tomtene H1- H13 tillates oppført 1 fritidsbolig pr. tomt. I tillegg kan det oppføres garasje og anneks/uthus med tilhørende anlegg. På de øvrige tomtene tillates oppført 1 fritidsbolig med inntil 2 boenheter pr. tomt.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved situasjonsplan som viser atkomst og plassering av bebyggelse.

3.1.2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

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

3.1.4. På fasader skal det kun benyttes jordfarger som harmonerer med omgivelsene.

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

3.1.6. Bygninger skal ha takteking av ikke reflekterende materialer. Bygningene kan ha saltak, pulttak eller to takflater med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For pulttak tillates takvinkel ned til 10 grader. Flatt tak på deler av bygningene (inngangsparti/carport) kan tillates. Solceller på tak kan tillates, men skal integreres i taket.

3.1.7. Bebyggelsen skal i størst mulig grad tilpasses terrenget. Ved opparbeidelse av tomtene skal massebalanse tilstrebes.

3.1.8. Inngjerding av hele tomta tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal maks 40 % av tomtearealet. Bruk av elektriske gjerder er ikke tillatt.

3.1.9. Skiløypetraseen **SL1** skal ha en min. bredde på 5 meter.

3.1.10. Infiltrasjonsareal (**AVL1**) utformes slik at beiteområde kan opprettholdes.

3.1.11. Byggegrense mot bekk sør i planområdet er 20 meter.

3.1.12. Byggegrense mot Nerskogvegen er 25 meter.

Vedtatt detaljreguleringsplan for VESLGJERDET HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr. 237/1.

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

3.2.1 Kjøreveg (V1)

3.2.1.1. Kjøreveg/avkjørsel V1 gir atkomst til eksisterende/ny bebyggelse i Veslgjerdet hytteområde, samt til grunneiendommen gnr/bnr. 137/1.

3.2.2 Energianlegg (EA1)

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

3.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer STV1 og STV2 - støyvoll)

3.2.3.1. Under arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det gjøres støydempende tiltak slik at fritidsbebyggelsen har tilfredsstillende støyforhold på fasade og uteoppholdsareal i henhold til støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016, tabell 3.

§3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

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

§4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7, nr. 4 og 11-8)

4.1 Sikringssone frisikt (H140), faresone – høyspenningsanlegg, (H370), inkl. høyspenningskabler).

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

4.1.2. I område på plankartet vist som faresone – høyspenningsanlegg, tillates ikke utført andre byggetiltak enn det som er nødvendig for strømforsyningen i planområdet.

Vedtatt detaljreguleringsplan for VESLGJERDET HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr. 237/1.

(Pbl §12-6, §12-7, nr. 6)

4.2 Sone med angitte særlige hensyn – bevaring naturmiljø (H560).

4.2.1. Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring naturmiljø utenom fradelte tomter tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon.

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

4

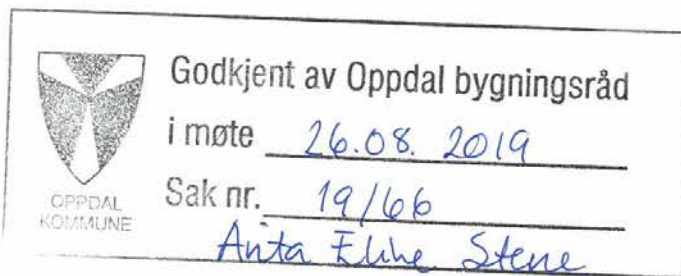
§5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på fritidsboligene. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til VA-plan/plankart og gjeldende VA – norm.

5.2. Uttak for slokkevann skal etableres før det gis brukstillatelse/ferdigattest på de nye fritidsboligene.

5.3. Det kan ikke gis byggetillatelse på tomtene i planområdet før det er anlagt ferist i atkomstvegen. Feristen skal opparbeides etter statens vegnormaler.

5.4. Revegetering av grustak skal skje i forbindelse med opparbeiding av atkomstvei og avløpsanlegg (AVL1).



Siv.Agric. Ola Fjøsne
Dovrevegen 297, 7340 Oppdal
Dato: 29.08. 2019

4



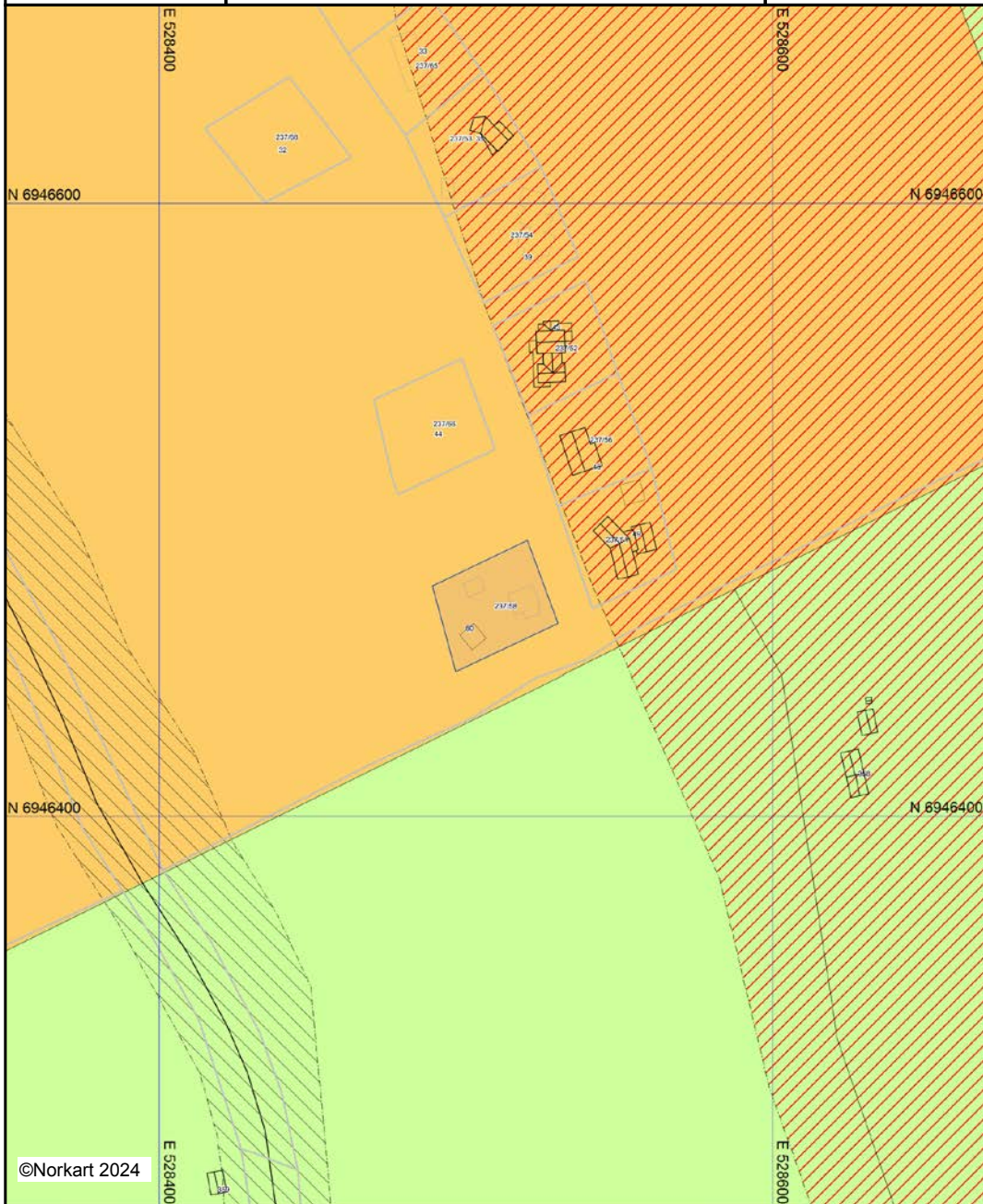
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 237/58
Adresse: Veslgjerdet 50
Utskriftsdato: 04.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024




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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn reindrift
-  Fritidsbebyggelse - nærværende
-  LNFR-areal - nærværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nærværende
-  Turveg/turdrag - nærværende

VEDTEKTER

FOR VETLGJERDET HYTTEEIERFORENING

§ 1.

Foreningens navn er Vetlgjerdet hytteeierforening.

§ 2.

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer innenfor planområdet, slik som dette framstår i detaljreguleringsplan for Vetlgjerdet hytteområde. Den enkelte eiendom er fradelt fra gnr 237 bnr 1 i Oppdal kommune. Alle eiere av hytteeiendommer innenfor hyttefeltet har ved kjøp av hyttetomt forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter de vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av disse vedtekter.

§ 3.

Foreningens styre består av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også 1 vara medlem. Styremedlemmene og vara medlem velges for 2 år, dog slik at første gang velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem for 1 år.

Styret konstituerer seg selv, herunder velger leder og kasserer. Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer møter. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

§ 4.

Hytteeierforeningen skal være den offisielle kontakt mellom hytteeierne og grunneier. Foreningen opptrer i fellesskap og skal primært drifte vei, vann og avløpsanlegg.

Følgende oppgaver tilligger hytteeierforeningen v/styret:

- a) Inngå avtaler om brøyting, veivedlikehold og annet av felles interesse.
- b) Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøtet.
- c) Innkreve årlig vei- og vannavgift.
- d) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- e) Innkalle til årsmøte og mulig ekstraordinært årsmøte.
- f) Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme.

§ 5.

På ellers like vilkår som andre tilbydere, skal grunneier av gårds- og bruksnummer 233/1 ha førsterett til sommer og vintervedlikehold av veien i hyttefeltet. Bestemmelsen her kan ikke endres av hytteeierforeningen.

§ 6.

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet. Eier av hytteeiendom har en stemme. Dersom det finnes flere eiere til samme hytteeiendom og disse eierne ikke blir enige om bruk av sin stemme, skal vedkommende stemme settes ut av betraktning.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 50 % av hytteeiendommene er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mai måned. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når det kreves av styret eller minst 50 % av medlemmene, og skal da behandle de saker som kreves behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med to ukers varsel. Innkallingen skal være ledsaget av dagsorden, årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år, forslag til årsavgift og forslag til nytt styre.

Ordinærtårsmøte skal:

- a) Godkjenne innkalling og dagsorden.
- b) Godkjenne årsregnskap og årsberetning.
- c) Godkjenne budsjett for påfølgende år, herunder årsavgiftens størrelse.
- d) Behandle saker fremmet av styret.
- e) Behandle saker innkommet til styret senest 4 uker før årsmøtet.
- f) Velge nye medlemmer til styret.

Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelse i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelig økonomisk medvirkning fra den enkelte hytteeier krever 2/3 flertall blant de møtende. Se dog § 5 og § 7 som ikke kan endres.

§ 7.

Styret og årsmøtet kan ikke treffe vedtak som vil være mer belastende for usolgte tomter innen hyttefeltet enn for de øvrige. Bestemmelsen her kan ikke endres av hytteeierforeningen.

§ 8.

Hvert medlem plikter å betale årsavgift fastsatt av årsmøtet. Medlemmene plikter videre å holde sin eiendom i ordentlig og ryddig stand, samt unngå unødig bråk slik at hyttefeltet gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Medlemmene plikter å rette seg etter avgjørelse styret treffer for å skjømte sine oppgaver.

§ 9.

Den enkelte tomt, samt fellesanlegg skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner o.l.

Vedtekter Vetlgjerdet Hytteeierforening 01.04.2017.


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekipient): Sivert Wognild		Plass for tinglysningsstemmel  Doknr: 2662709 Tinglyst: 29.06.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Sunndalsvegen 689		
Postnummer: 7340	Poststed: Oppdal	
Fødselsnr./Org.nr. 140658 [redacted]	Ref nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sivert Wognild	Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 140658 [redacted]

2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr. 5021	Kommunenavn Oppdal	Gnr. 237	Bnr. 1	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	5021	Oppdal	237	51	
	5021	Oppdal	237	52	
	5021	Oppdal	237	53	
	5021	Oppdal	237	54	
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn				Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)

Dato 24/6-20	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-----------------	--


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹


Innsenders navn (rekvirent): Sivert Wognild	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Sunndalsvegen 689	
Postnummer: 7340 Poststed: Oppdal	
Fødselsnr./Org.nr. 14065845599 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Sivert Wognild	Fødselsnr./org nr. (11/9 siffer) 140658 

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr. 5021	Kommunenavn Oppdal	Gnr. 237	Bnr. 1	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5021	Oppdal	237	58		
	5021	Oppdal	237	56		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)				

Date 24/6	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
--------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Rett til adkomst (vegrett) i henhold til reguleringsplan. Gnr/bnr. 237/1 gir rett til adkomst (vegrett) til gnr/bnr som er listet opp under pkt. A	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei 	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Vogneil 24/6 20	

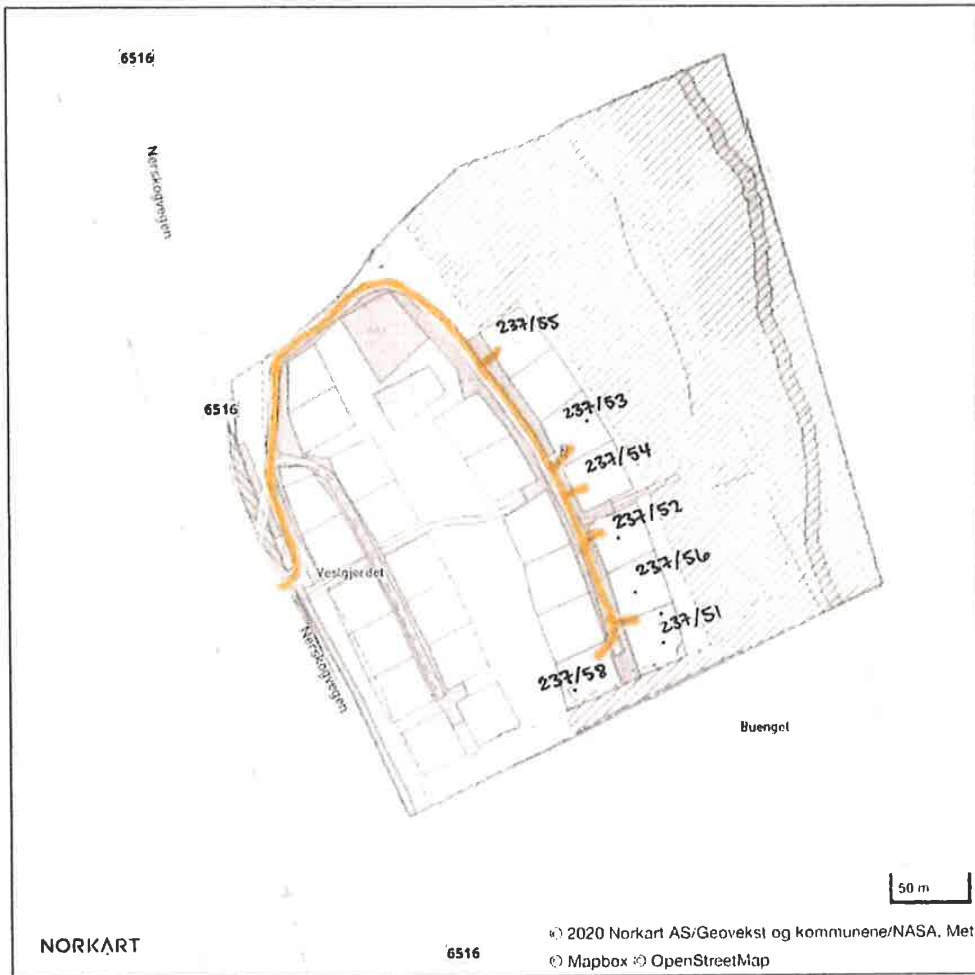
Noter.

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den legges inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

22.6.2020

Utskrift

Oppdal kommune



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Oppdal kommune, POF, v/Rune Lufall		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 3444198 Tinglyst: 07.12.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Inge Krokanns veg 2		
Postnummer: 7340	Poststed: Oppdal	
Fødselsnr./Org.nr. 964983003	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Ingunn Løvsletten	020283 [REDACTED]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5021	Oppdal	237	1		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servtutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5021	Oppdal	237	51, 52		
	5021	Oppdal	237	53, 54		
	5021	Oppdal	237	55		
	5021	Oppdal	237	56		
	5021	Oppdal	237	58		
B	Rettighet for person (personleg servtutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
01.12.20	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Rettigheten er rett til adkomst (vegrett) over avgivereiendommen gnr. 237 bnr. 1 etter eksisterende veg ihht reguleringsplan. Vegrett mellom A og B:

Vedlegg: Kart/skisse som Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Eier av gnr. 237 bnr. 1 har veirett uten vedlikeholdsplikt som motytelse til fri veigrunn.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁶
Oppdal 01.12.20	Ingunn Lovstøl

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) eller tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Veslgjerdet 50

Høyde over havet

776 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 16 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	12 min	🚗 10.9 km
🚆 Midtbygda skole Linje 580	4 min	🚗 4 km
🚆 Vognillan Linje 580, 901	5 min	🚗 4.2 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 32 min	🚗
Trondheim	1 t 56 min	🚗

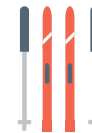
Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Oppdal	11 min	🚗
🚗 Oppdal Supercharger	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 700 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 9 min
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

Gondolen	11 min	🚗
Oppdal Kulturhus	11 min	🚗
Oppdal Bowling	13 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	15 min	🚗
Oppdal Golfklubb	15 min	🚗
Småbruket besøksgård	18 min	🚗

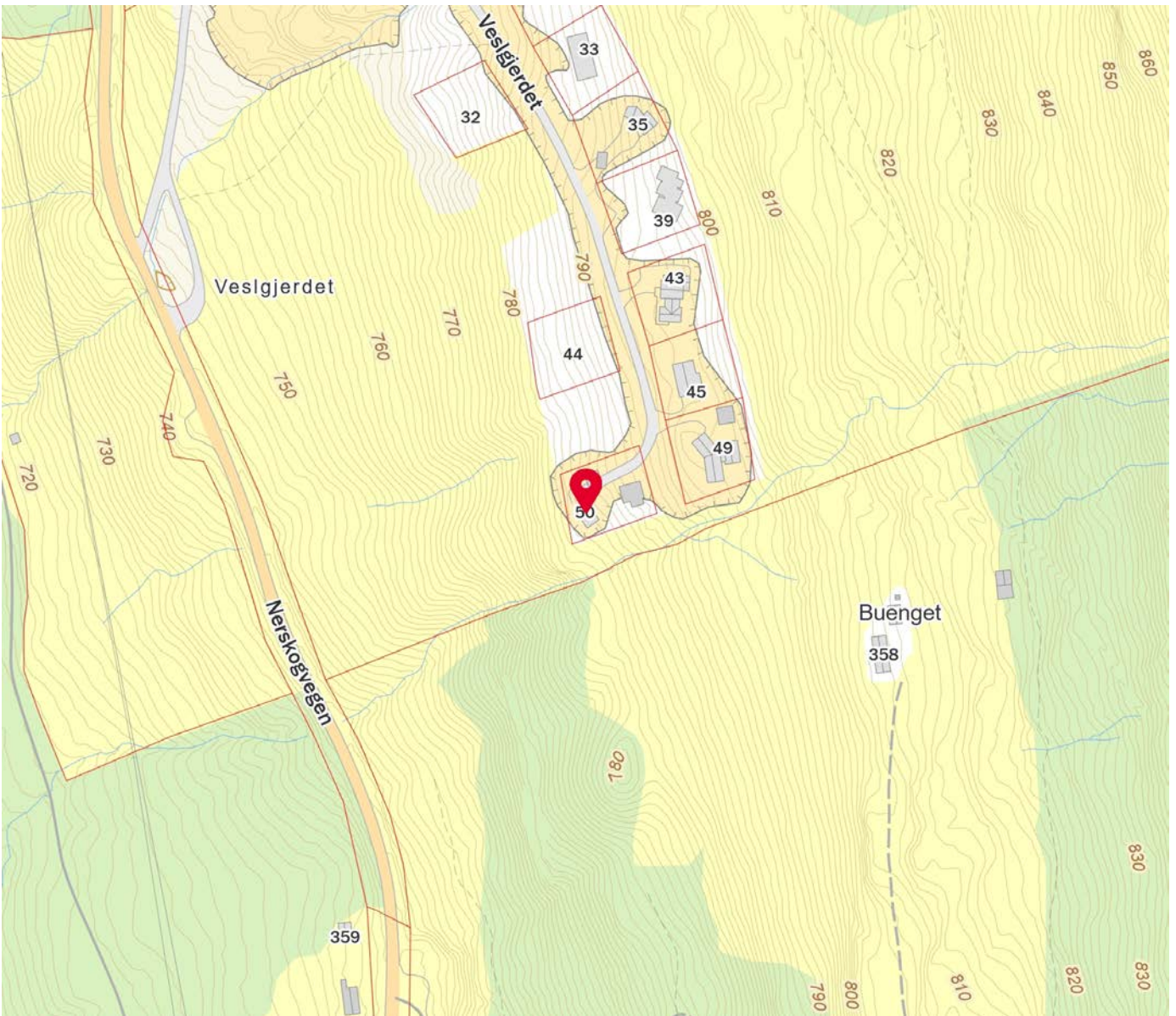
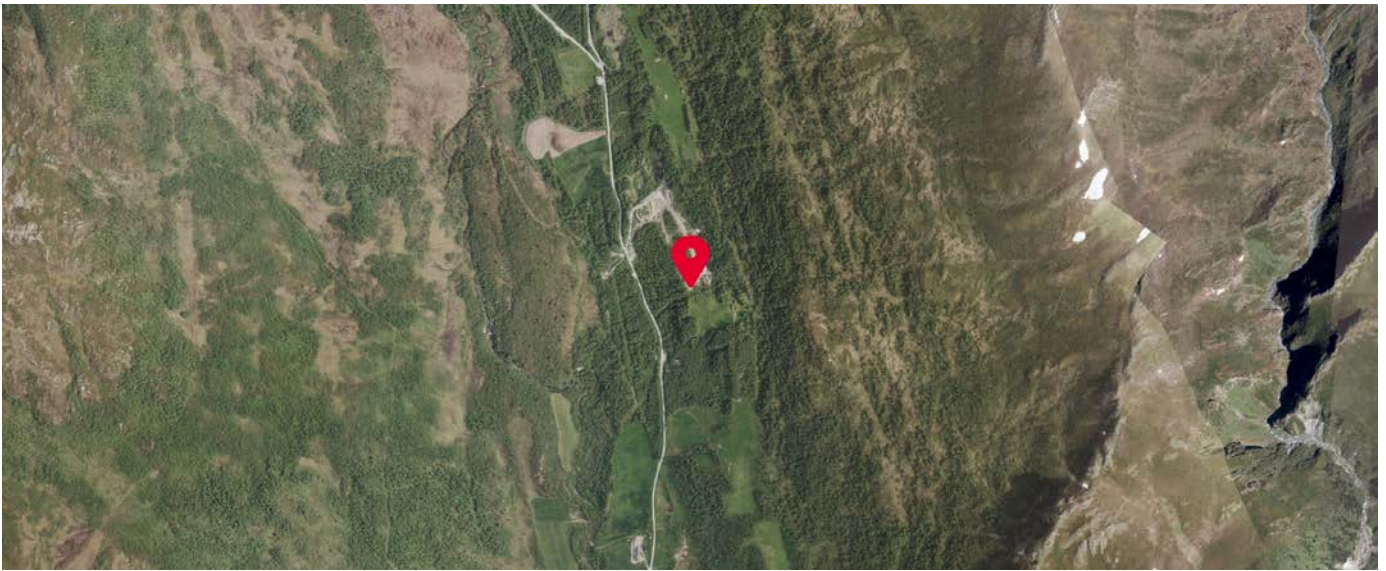
Sport

🏀 Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚗 3.7 km
🏀 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	11 min	🚗 10.7 km
🏊 Spenst Oppdal	12 min	🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	12 min	🚗

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	9 min	🚗 9 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	11 min	🚗 10.6 km

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



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

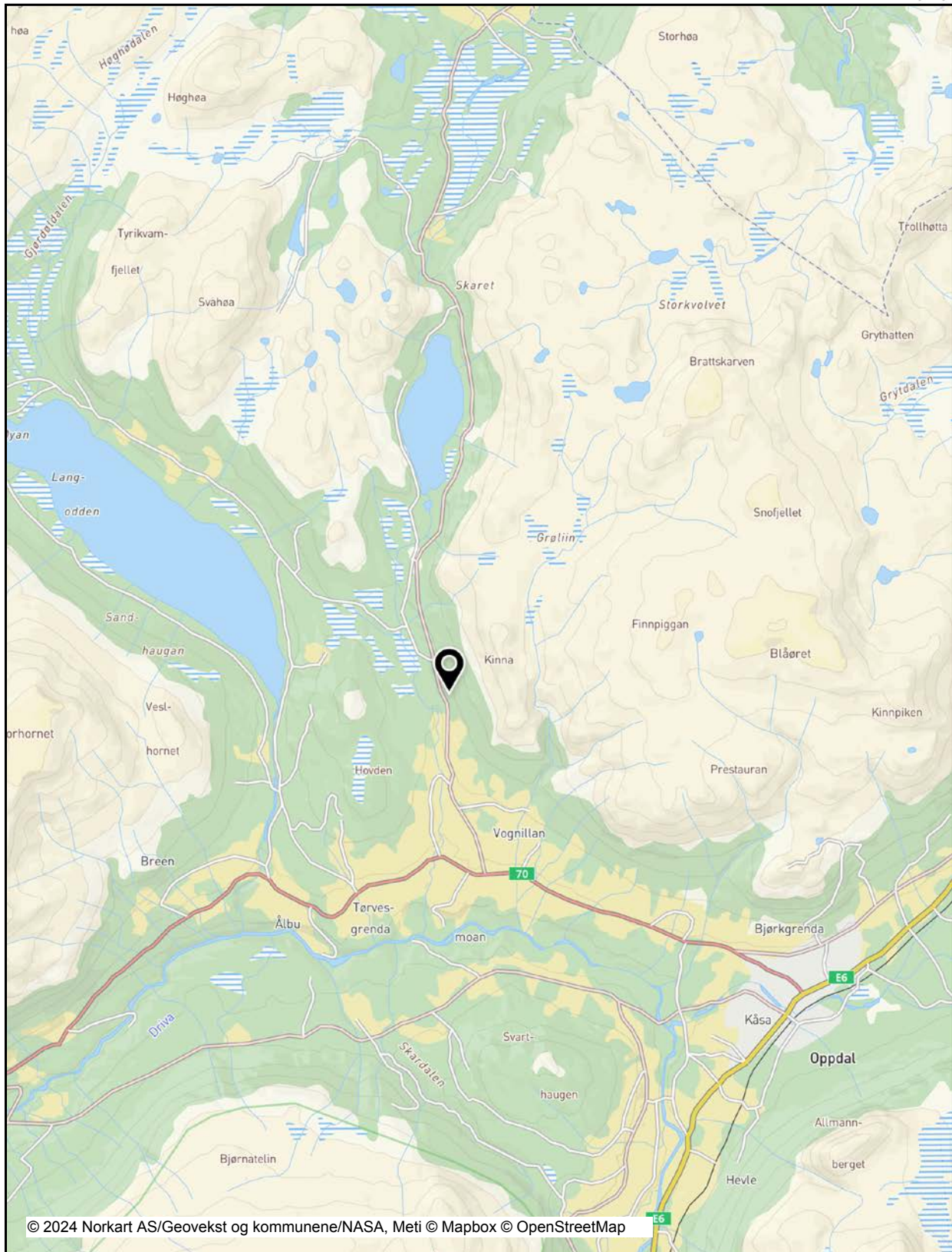


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.09.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

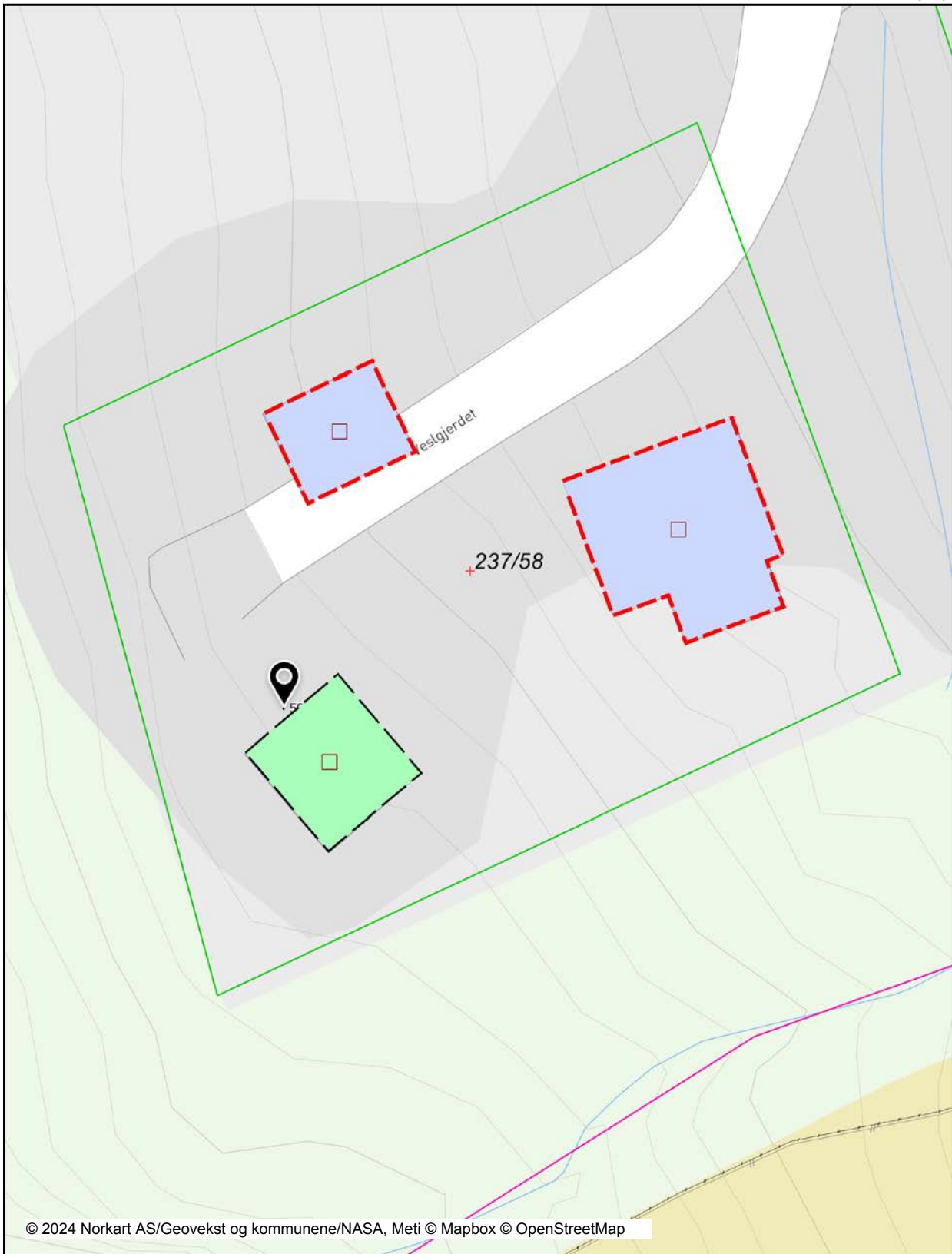


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.09.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



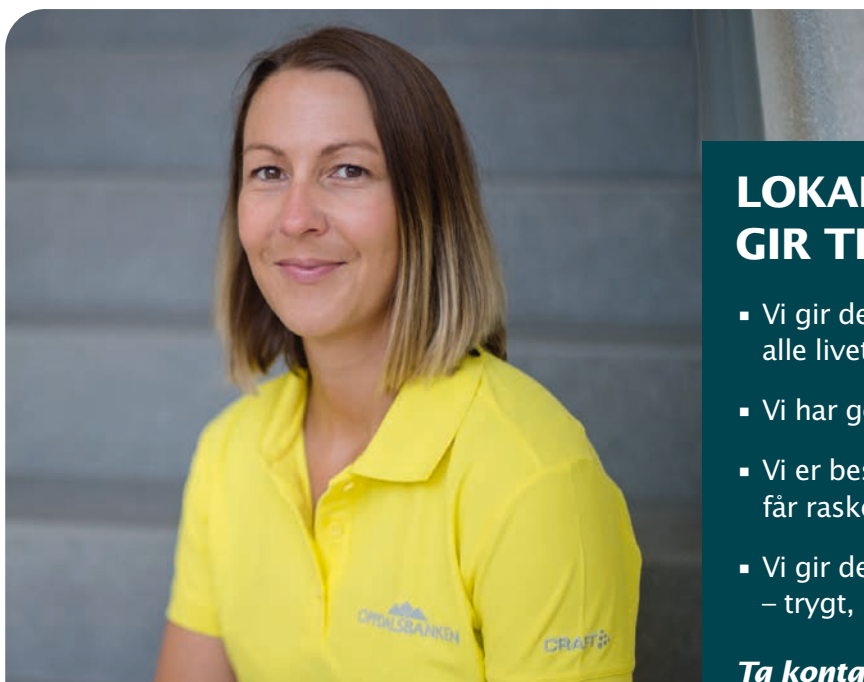
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika.**



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Veslgjerdet 50
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre