

aktiv.



Vangshaugvegen 29, 7340 OPPDAL

Nyere tømmerhytte med behagelig vannbåren varme og meget attraktiv beliggenhet i Vangslia



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 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 740,-
Total ink omk.: Kr 4 613 740,-
Selger: Jon Einar Oldernes

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 90/91 kvm
Tomtstr.: 427 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 271, bnr. 226
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1703240094

Nyere tømmerhytte med behagelig vannbåren varme og meget attraktiv beliggenhet i Vangslia

Denne eiendommen ligger sørvendt i øvre rekke i Vangshaug Hyttegrend. Herfra har en praktfull panoramautsikt utover dalen og fjellene. Eiendommen har meget gode solforhold med lang solgang.

Beliggenheten, knappe 100 meter nedenfor alpinanlegget i Vangslia og drøye 100 meter ovenfor preparerte skiløyper, er meget gunstig for den skiglade hytteoppdaling.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrumskjernen av alpinbygda Oppdal med et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud innenfor gåavstand eller en kort kjøretur unna.

Hytta går over to plan og inneholder vindfang, bod, gang, bad, badstu, tre soverom og tv-stue samt utvendig bod og felles teknisk rom i 1. etasje samt kjøkken og stue i åpen løsning i 2. etasje. Hytta har terrasse på bakkeplan og balkong i 2. etasje.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	18
Selgers egenerklæring	36
Tilstandsrapport	40
Bygningstegninger og situasjonsplan med terrengsnitt	65
Ferdigattest	73
Energiattest	74
Eiendomskart og matrikkelbrev	80
Seksjonering	88
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	93
Ortofotorapport	97
Reguleringsplan med bestemmelser	102
Reguleringsplankart	106
Kommuneplankart	108
Vedtekter, årsmøteprotokoll og årsregnskap for veilaget ..	110
Protokoll fra årsmøte og årsregnskap for 2023	112
Tinglyst erklæring - Bestemmelse om vei	119
Nabolagsprofil og kart	122
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 90 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 1 m²

BRA totalt: 91 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 18 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² - Vindfang, bod, gang, bad, badstu, tre soverom og tv-stue

BRA-e: 1 m² - Utvendig bod

TBA: 14 m² - Terrasse

2. etasje

BRA-i: 42 m² - Kjøkken og stue

TBA: 4 m² - Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA:

Teknisk rom i skillet mellom hyttene.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Utvendig bod er ikke innmeldt med byggesøknad, men dette er innmeldt til Oppdal Kommune nå i følge selger. Fritidsboligen forøvrig fremstår som på byggemeldte tegninger datert 20.01.2016.

Info: Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge. Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 427,8 m² iht. eiendomskart og matrikkelbrev mottatt fra kommunen.

Tomtearealet som ikke er bebygd består i hovedsak av naturtomt/gressbakke samt gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tomten er felles for de to seksjonene. Megler er ikke kjent med at det foreligger noen skriftlig avtale vedrørende disponering av felles tomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sørvendt i øvre rekke i Vangshaug Hyttegrend. Herfra har en praktfull panoramautsikt utover dalen og fjellene. Eiendommen har meget gode solforhold med lang solgang. Beliggenheten knappe 100 meter nedenfor alpinanlegget i Vangslia og drøye 100 meter ovenfor preparerte skiløyper er meget gunstig for den skiglade hytteoppdaling. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrumskjernen av alpinbygda Oppdal med et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud innenfor gåavstand eller en kort kjøretur unna.

Adkomst

Kjør Sunndalsvegen/Riksvei 70 vestover fra E6 i Oppdal sentrum. Ta til høyre opp Kjerkvegen mot skiheisene i Vangslia etter ca. 2,8 km og følg veien ca. 450 meter. Ta til høyre inn på Vangshaugvegen og hold til venstre ved veiskille. Hold til høyre på toppen av bakken, og du vil få eiendommen på venstre side ovenfor veien.

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

Bebyggelsen

Vangshaug Hyttegrend består av ti duplexhytter/parhytter, tre øvrige fritidsboliger samt to ubebygde tomter. Området for øvrig består hovedsakelig av spredt fritids- og boligbebyggelse, gårdsbruk, heisanlegg m.m.

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 2017 av Øverbygg AS. Denne er en del av to fritidsboliger som er seksjonert. Disse skilles med bod og felles teknisk bod mellom byggene. Bygningen er fundamentert på isolerte støpte ringmurer og støpt betongplate mot grunn. Yttervegger er i maskinlaftet tømmer. Taket har saltaks form og taktekking av torv. Vinduer har tolags isolerglass. Etasjeskille med trebjelkelag.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 08.10.2024 utført av Roar Sørlien samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Ingen bygningsdeler er gitt TG3.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

Utvendig

- Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det kontrollert for høydeavvik i begge etasjer. På loftsplan ble det registrert ca. 15mm høydeavvik i hele rommet med høyeste punkt ved trapp.

- Radon

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

- Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Innhold

1. etasje: Vindfang, bod, gang, bad, badstu, tre soverom og tv-stue samt utvendig bod og felles teknisk rom.

2. etasje: Kjøkken og stue.

Øvrig: Terrasse i 1. etasje og balkong i 2. etasje.

Standard

1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Bod:

Flislagt gulv, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Plassbygde hyller.

Gang:

Flislagt gulv med undervarme, beisede tømmer-/panelvegger, beiset panelhimling med downlights. Trapp til 2. etasje. Sikringsskap. Sentral for brannvarsling.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, beisede tømmer-/panelvegger/flisvegger i dusj, beiset panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med hvite fronter, heldekkende servant, skuffer og speilskap med belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, regndusj og hånddusj. Vegghengt wc med innbygd systerne. Opplegg for vaskemaskin. Fordelingskap for vann og varme. Badstudør i sotet glass. Avtrekksvifte.

Badstu:

Flislagt gulv, panelvegger, panelhimling. Badstubenk. Elektrisk badstuovn.

Soverom 1:

Parkettgulv med undervarme, beisede tømmer-/panelvegger, beiset panelhimling.

Soverom 2:

Parkettgulv med undervarme, beisede tømmer-/panelvegger, beiset panelhimling.

Soverom 3:

Parkettgulv med undervarme, beisede tømmer-/panelvegger, beiset panelhimling.

TV-stue:

Parkettgulv med undervarme, beisede tømmer-/panelvegger, beiset panelhimling. Utgang til terrasse via terrassedør.

Utvendig bod:

Flislagt gulv, uisolerte vegger, uisolert himling.

Felles teknisk rom:

Flislagt gulv, tømmer-/beisede panelvegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Varmesentral. Sikringsskap. Fordelingskap for vannbåren varme. Fibersentral.

2. etasje

Kjøkken:

Parkettgulv med undervarme, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert koketopp, stekovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kombiskap (kjøl/frys). Vegghengt ventilator. Trapp til 1. etasje.

Stue:

Parkettgulv med undervarme, beisede tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser. Peisovn tilkoblet stålpipe. Utgang til balkong via tofløyet terrassedør.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen har fibersentral fra Vitnett, men selger har benyttet mobilt bredbånd. Se vitnett.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement på fiberbredbånd.

Parkering

Biloppstillingsplass ved inngangsparti.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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 for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Energi

Oppvarming

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

Boligen har vannbåren varme fra energibrønn.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

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 4 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 10 717,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 065 000,- pr. 31.12.2022

Andre utgifter

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr 10 700,-
- Veilag: ca. kr 7 000,-
- Forsikring: ca. kr 4 200,-
- Strøm vannbåren varme: ca. kr 6 000,-
- Strøm øvrig: ca. kr 3 000,-

Totalt: ca. kr 30 900,-

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

Tilbud 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.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Sameiet

Om sameiet

Eierseksjonen hører til et boligsameie bestående av to enheter (Vangshaugvegen 29 og 31) med felles tomt med felles gårds- og bruksnummer, men med forskjellige seksjonsnummer for hver enhet. Felles teknisk rom mellom hyttene er fellesareal. I følge opplysninger fra selger, er det ikke etablert forretningsførsel for sameiet. Det foreligger heller ingen vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett eller årsberetning. Sameiet har p.t. ingen felles utgifter ut over det som fremkommer av salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler inneholder normalt bestemmelser om bruken av sameiets eiendom, herunder disponering av sameiets tomt. Da det ikke er etablert vedtekter eller husordensregler for sameiet, er opplysninger om sameiet i denne salgsoppgaven gitt av selger.

For øvrig vil eierseksjonslovens bestemmelser være gjeldende.

Dyrehold

Det foreligger ikke vedtekter eller husordensregler med bestemmelser om dyrehold.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf eierseksjonsloven § 30.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 271, bruksnummer 226, seksjonsnummer 2 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:

2016/40875-1/200 - 15.01.2016

BESTEMMELSE OM VEG

Gjensidig veirett

Gjelder også fremtidige fradelte fritidstomter

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 271 Bnr: 226

For øvrig gjelder følgende seksjonering:

2017/914158-1/200 - 24.08.2017

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.10.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Eiendommen er tilknyttet Vangshaug Panorama Veilag SA. Veilaget sørger for brøyting/strøing og vedlikehold av vei. Årlig avgift er p.t. kr 7 000,-. Medlemskapet er i utgangspunktet pliktig men det finnes unntak i følge vedtektene. Vedtekter, årsmøteprotokoll og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven. Det er tinglyst gjensidig veirett for eiendommene tilknyttet veilaget.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status om fritidsbolig.

Detaljereguleringsplan for Vangshaug Hyttegrend med plan-ID 2015009 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten, ifølge kommuneplanens arealdel, ligger innenfor følgende hensynssoner:

- Delareal 402 m² - Hensynssone H310, Ras- og skredfare
- Delareal 252 m² - Hensynssone H110_24, Nedslagsfelt drikkevann

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

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.

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

4 500 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

112 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

113 740 Omkostninger totalt

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 740 Totalpris. inkl. omkostninger

4 628 840 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

4 631 640 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 900,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 500,-. 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

09.10.2024



Velkommen til Vangshaugvegen 29!



En nyere tømmerhytte med meget attraktiv beliggenhet i Vangslia

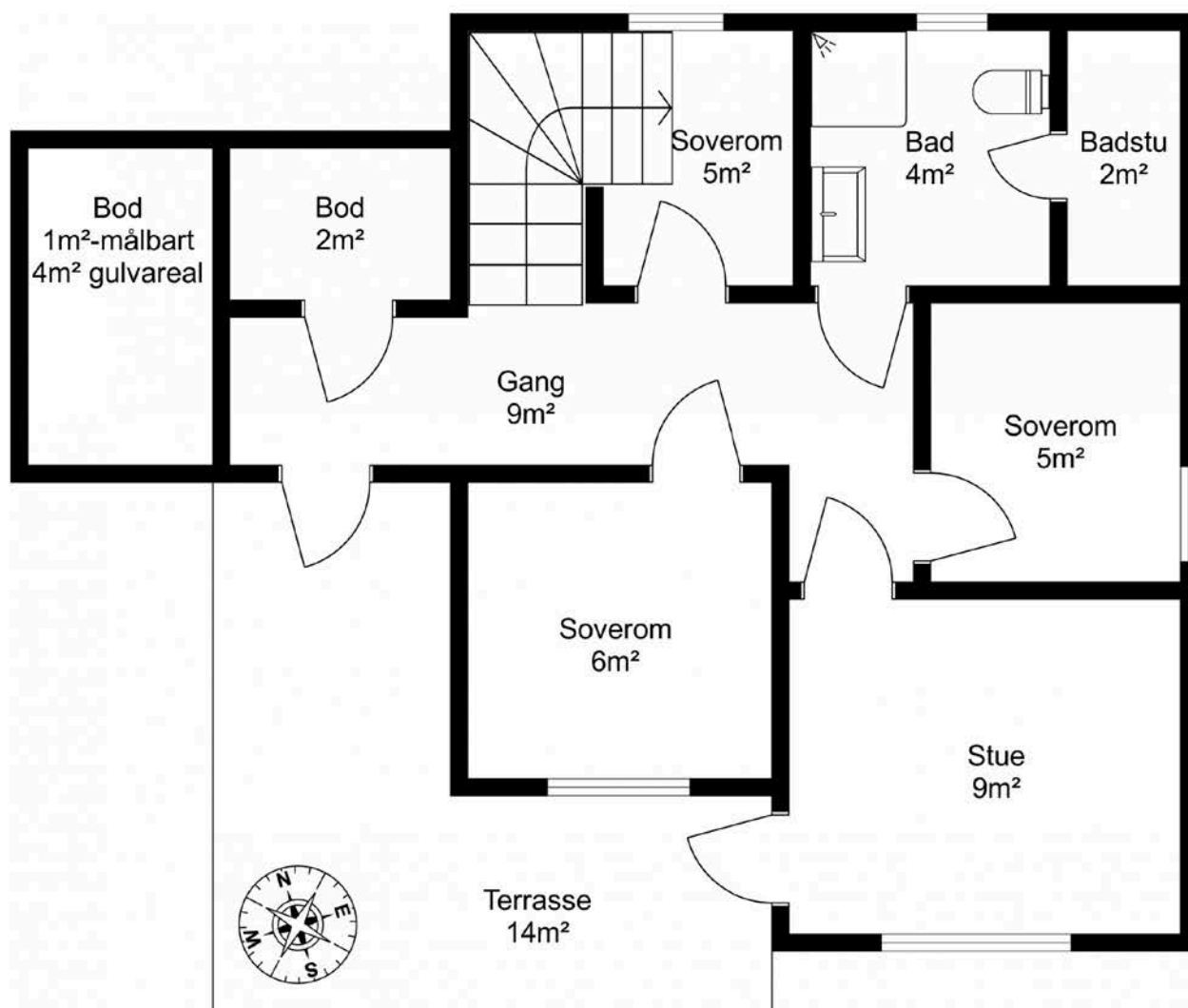


Eiendommen ligger sørvendt i øvre rekke i Vangshaug Hyttegrend
Hytta ligger knappe 100 meter fra alpinanlegget og drøye 100 meter fra oppkjørte skiløyper



Hytta er oppført i 2017 og ligger som den vestre av to seksjoner på sameiet tomt med nabohytte i øst

7340 Oppdal Vangshaugvegen 29, seksjon 2
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!
Vindfang med garderobeplass og praktisk innvendig bod



Fra gangen innenfor vindfanget har en tilgang til etasjens øvrige rom samt trapp til 2. etasje



Hytta har tre soverom, dette ligger på nordsiden av hytta



Bad med flislagt gulv, baderomsinnredning, dusjhjørne og veggengt wc
Badet har også opplegg for vaskemaskin



Badstu med inngang fra bad



Hyttas andre soverom ligger mot øst



Hyttas tredje og største soverom ligger mot sør og har god plass til dobbelseng



TV-stue i 1. etasje som også kan benyttes til soverom ved behov for ekstra sengeplasser
Gulvene i hytta har behagelig vannbåren varme

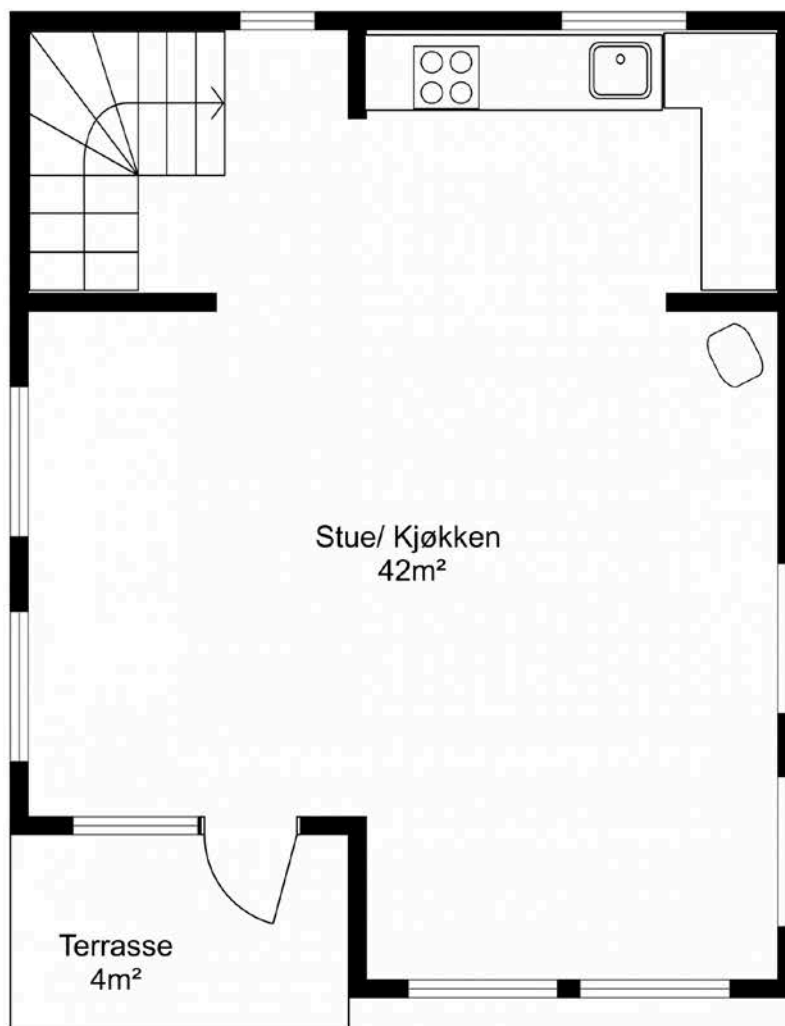


Gulvene i hytta er gjennomgående énstavs parkett eller flis



Utgang til terrasse fra tv-stue
Store vindusflater gir godt med lys og utsyn utover dalen

7340 Oppdal Vangshaugvegen 29, seksjon 2
Loftsplan



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 opp i hyttas 2. etasje som inneholder kjøkken og stue i åpen løsning



Kjøkkenet har innredning fra Drømmekjøkkenet med medfølgende hvitevarer



Peisovn i hjørnet av stua gir både ekstra varme og god hyttestemning



Store vindusflater mot sør slipper utsikten inn i rommet



Her er det god plass til sofagruppe



Utsikten fra sofaen er upåklagelig



Sosial og åpen planløsning



Fra spisestua har en utgang til balkongen via tofløyet dør



Utsikt mot sør fra balkongen



Utsikt mot Almannberget og sentrumsområdet i øst



Balkong med glassrekkverk under høstens første snøfall

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240094	
Selger 1 navn	
Jon Einar Oldernes	
Gateadresse	
Vangshaugvegen 29	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	00019601047

Document reference: 1703240094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JEO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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





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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vangshaugvegen 29, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 271, bnr. 226, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 08.10.2024

Oppdragsnr.: 11278-1350

Referansenummer: SG6046

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

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 foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer.

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 vaskerom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Fritidsboligen er oppført av Øverbygg AS. Denne er en del av 2 fritidsboligen som er seksjonert. Disse skiller med bod og felles teknisk bod mellom byggene.

Den er fundamentert av isolerte støpte ringsmurer og støpt betongplate mot grunn.

Yttervegger er med maskinlaftet tømmer. Taket er med saltaksform og takteking av torv.

Vinduer med 2-lags isolerglass. Etasjeskille av trebjelkelag.

Fritidsbolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med underliggende takmembran. Utvendig bod fremstår med pappshingel.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taknedløp er med stål.

Veggene har maskinlaftet tømmerkonstruksjon.

Utvendig bod fremstår med bindingsverk.

Takkonstruksjon er med rundetakåser med overliggende taktro. Det er isolert og bygget opp som et kompakt-tak.

Utvendig bod fremstår med sperretak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er etablert terrasseplattning ved inngangsparti. Denne er anlagt rett ned på bakkeplan og bygget opp av impregnerte materialer.

Ut fra stue- loftsplan- er det etablert veranda.

Denne er bygget opp med impregnerte materialer og opphengt i veggliv og med hovedbærer i front. Det er etablert støpte fundamenter. Rekkverk er med glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er underliggende vannbåren varme i alle gulv.

Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av støpt betongdekke ned mot grunn og trebjelkelag opp til loftsplan.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Veggene har fliser i dusj-sone og panel/tømmer.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner med tømmervegger.

Inn mot badstue er det varmerør og vannrør slik at det ikke er mulig/ forsvarlig å foreta hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvask-kum. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu- Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegg. Det er etablert sittebenk.

Badstuoovn er med effekt 6,6kwh.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er plassert inne på bad.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe i felles teknisk rom som deles med hyttenabo.

Det er sentralanlegg for varmt vann sammen med hyttenabo i teknisk bod. Bereder ligger integrert i varmepumpe.

Det er vannbåren varme i alle gulv i følge selger.

fordelingskap ligger inne på bad og teknisk bod.

Sikringskap er plassert i gang 1. etasje.

Det ble observert brannmeldere i hver etasje og 1 stk 6 kg pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2017.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Det er etablert støttemur av gråsteinsmur bak hytta inn mot skråning. Denne er etablert med 1 høyde av gråsteiner.
Det er skrående terreng bak hytta, her er det foretatt terrengjustering inn mot grunnmur.
Oppkjørsel og parkering er med oppgruset vei.
Vann og avløpsrør er med plast.
Vannet er levert fra Skjødøla vannverk, avløpet er tilkoblet kommunalt avløpsnett.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Utvendig bod er ikke innmeldt med byggesøknad, men dette er innmeldt til Oppdal Kommune nå i følge selger.

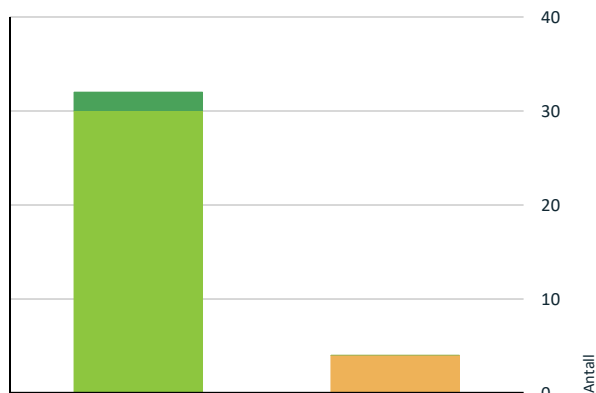
Fritidsboligen forøvrig fremstår som på byggemeldte tegninger datert 20.01.2016

Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.
Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

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.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar
Kilde: Matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	Utvendig bod
2019	Modernisering	Platting ved inngangsdør

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv med underliggende takmembran. Utvendig bod fremstår med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Taknedløp er med stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

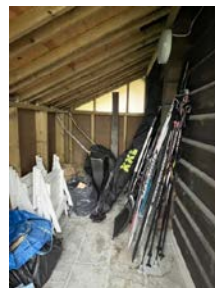
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport

📍 TG 1 Veggkonstruksjon

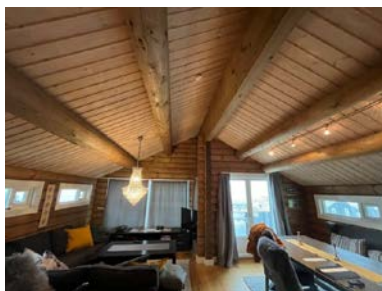
Veggene har maskinlaftet tømmerkonstruksjon. Utvendig bod fremstår med bindingsverk.



📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon er med rundetakåser med overliggende taktro. Det er isolert og bygget opp som et kompakt-tak. Utvendig bod fremstår med sperretak.



📍 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasseplattning ved inngangsparti i 2019. Denne er anlagt rett ned på bakkeplan og bygget opp av impregnerte materialer. Ut fra stue- loftsplan- er det etablert veranda. Denne er bygget opp med impregnerte materialer og opphengt i veggliv og med hovedbærer i front. Det er etablert støpte fundamenter. Rekkverk er med glass.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er underliggende vannbåren varme i alle gulv. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betongdekke ned mot grunn og trebjelkelag opp til loftsplan.

Vurdering av avvik:

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

Det kontrollert for høydeavvik i begge etasjer.

På loftsplan ble det registrert ca. 15mm høydeavvik i hele rommet med høyeste punkt ved trapp.

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.

Tilstandsrapport

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.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusj-sone og panel/tømmer. Taket har panel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Frem til dusj-sone er det ca. 5mm fall fra dør. Dørterskel er hevet med 10mm og det forventes at membran ligger helt oppunder terskel.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner med tømmervegger. Inn mot badstue er det varmerør og vannrør slik at det ikke er mulig/ forsvarlig å foreta hulltaking.

Fuktsøk er utført på flisoverflate med skjult membran uten å finne avvik. TG 1 settes siden det er tilstrekkelig info til å sette til tilstandsgrad på fuktsøk grunnet kjent alder på skjulte tettesjikt i våtrommet.



Tømmervegger og vegg mot badstue.

KJØKKEN

LOFTSPLAN > KJØKKEN

📍 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvask-kum. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Tilstandsrapport



LOFTSPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

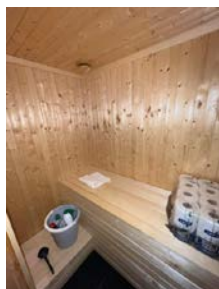


SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu- Rommet fremstår med flis på gulv og panel på vegg. Det er etablert sittebank.



1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstu- Badstuovn er med effekt 6,6kwh.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert inne på bad.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i felles teknisk rom som deles med hyttenabo.

Tilstandsrapport



Felles teknisk rom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann sammen med hyttenabo i teknisk bod. Bereder ligger integrert i varmepumpe.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i alle gulv i følge selger. Fordelingskap ligger inne på bad og teknisk bod.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i gang 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.

2017

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

Ja Elektro 1, Oppdal. Nyvold Installasjon AS

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no. Dette er samme samsvarserklæring som for nabohytte, datert 17.05.2017
Samsvarserklæring datert 11.09.2024 på deler av anlegget- montert lys i utebod, bryter.**

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, brantilløp 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? Sjøkk 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

Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.



TG 0 Branntekniske forhold

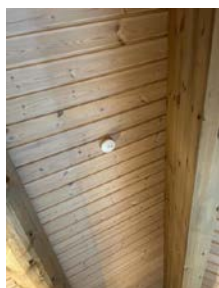
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det ble observert brannmeldere i hver etasje og 1 stk 6 kg pulverapparat.

Tilstandsrapport

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 Brannslukker bør pakkes ut og monteres.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent,



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2017.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Det er etablert støttemur av gråsteinsmur bak hytta inn mot skråning. Denne er etablert med 1 høyde av gråsteiner.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghold

Det er skrående terreng bak hytta, her er det foretatt terrengjustering inn mot grunnmur. Oppkjørsel og parkering er med oppgruset vei.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er med plast.

Vannet er levert fra Skjøvdøla vannverk, avløpet er tilkoblet kommunalt avløpsnett.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	48	1		49	14
Loftsplan	42			42	4
SUM	90	1			18
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , TV-stue , Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad	Utvendig Bod	
Loftsplan	Kjøkken , Stue		

Kommentar

TBA= Terrasser på bakkeplan og ut fra loftsplan.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Utvendig bod er ikke innmeldt med byggesøknad, men dette er innmeldt til Oppdal Kommune nå i følge selger. Fritidsboligen forøvrig fremstår som på byggemeldte tegninger datert 20.01.2016

Info:

Meld fra til kommunen når du er ferdig med å bygge.

Dersom tiltaket er unntatt søknadsplikt etter plan og bygningsloven § 20-5, må du sende inn «melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt» til kommunen når du er ferdig med å bygge. Meldingen skal også inneholde målsatt situasjonsplan der tiltaket er inntegnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

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	87	3

Kommentar

Fritidsbolig

P-rom: Gang, bad, badstue, stue, 3 soverom.

1.etasje:

Loftsplan: Stue, kjøkken.

S-rom: Bod, Utvendig bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Roar Sørlien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	271	226		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Vangshaugvegen 29

Hjemmelshaver

Oldernes Jon Einar

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 550 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest	28.10.2020		Gjennomgått	2	Nei
Byggemeldte tegninger	20.01.2016		Gjennomgått	4	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 slitasje: 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/SG6046>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

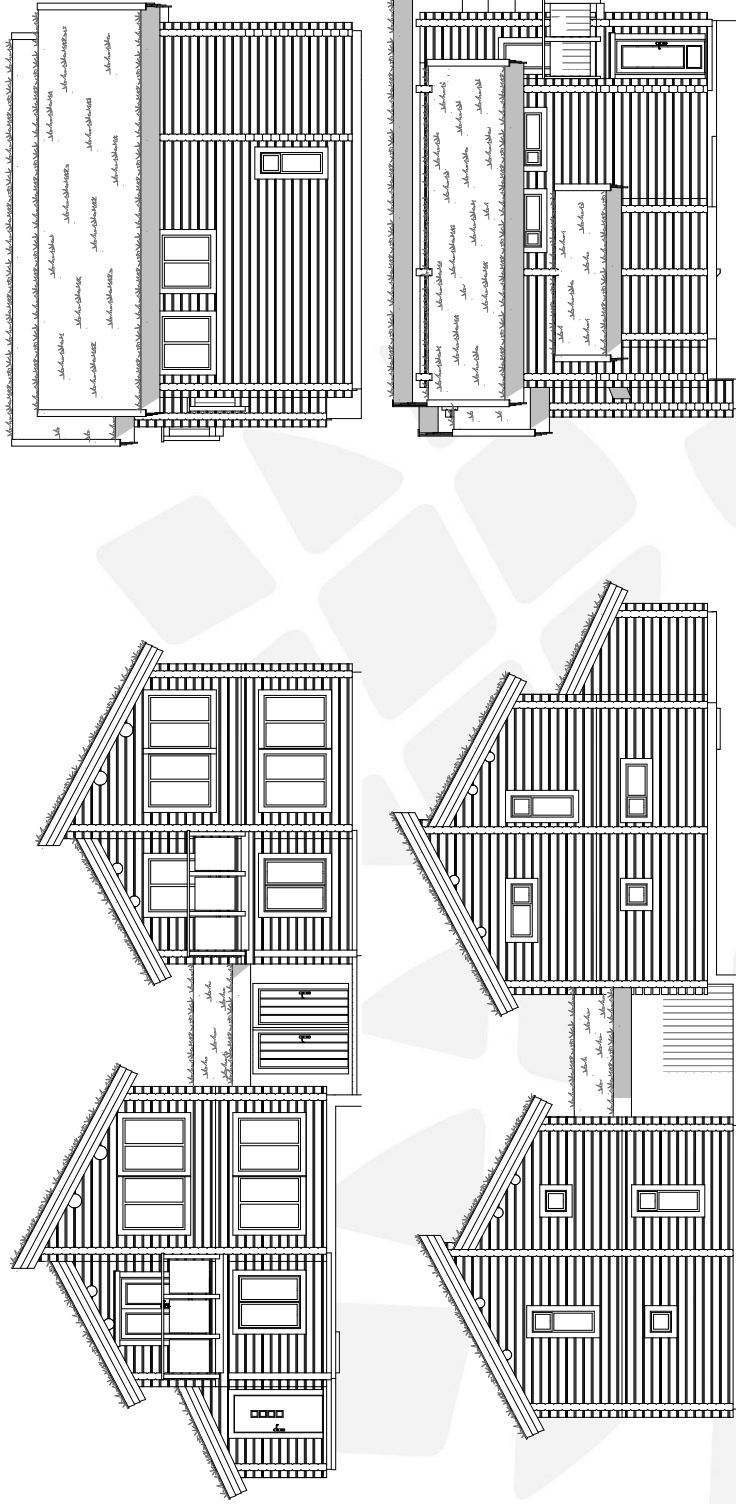
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon


E-1



		Navn: Øverbygg Norge AS	
		Modell: Kjernemodell Duplex 1 og 3 SPV	
Dato: 20.03.2016	Mål: 1:100	Tegning: Perspektiv	
Prosjektnr.:	Tegn.nr.:	Tegn.nr.:	
	KI		

E-2



 ØVERBYGG <small>INTERIØR UTTERIØR FASADER</small>		Navn: Øverbygg Norge AS	
Dato: 20.01.2016 Prosjekt nr.:		Model: Kjernemodell Duplex 1 og 3 SPV	
Tegnet av: KJ		Tegning: Fasader	
Prosjekt nr.:		Tegning nr.:	

E-3

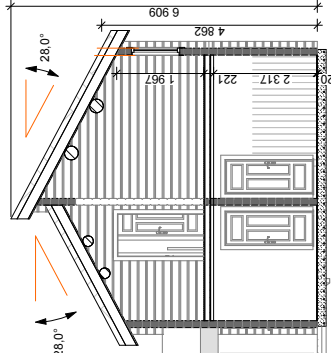
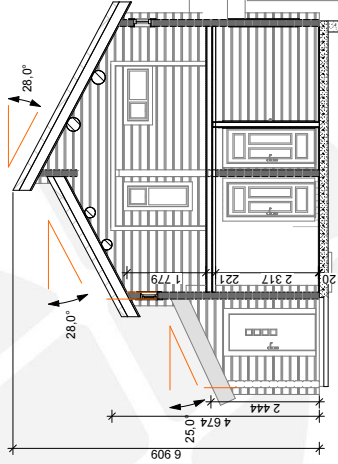
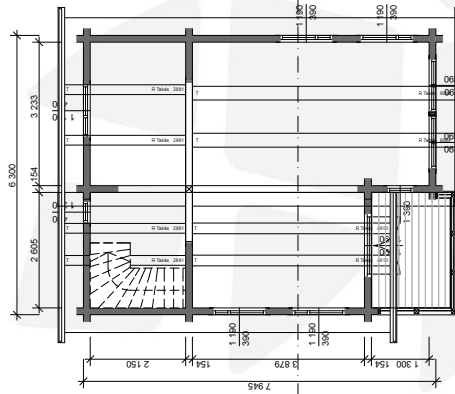
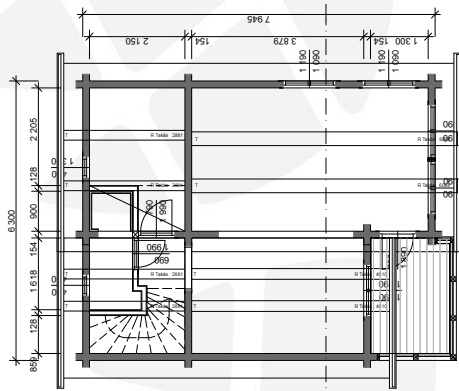
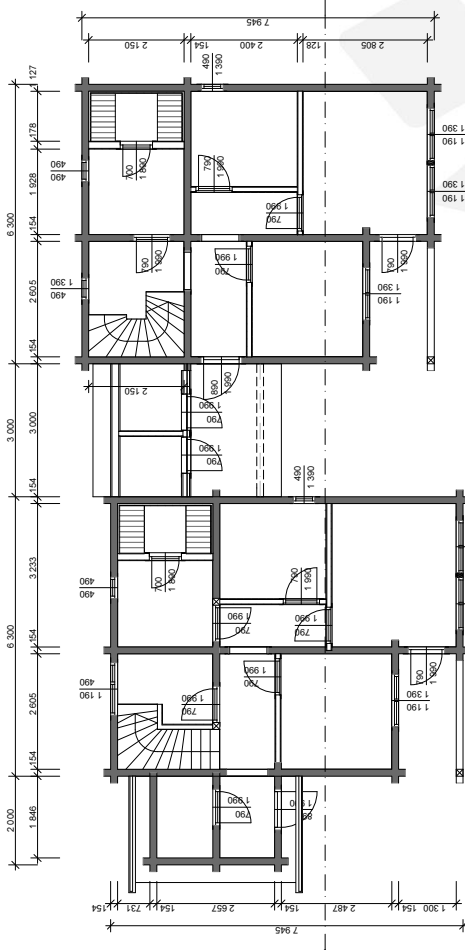
ALLE MÅL PÅ SNITT ER FØR SIGING
VI BEREGNER NORMALT 3% SIG.


ENHET A : BRA: 1.ETG.: 48M2
BRA: 2.ETG.: 42M2

BYA: 56M2

ENHET B : BRA: 1.ETG.: 49M2
BRA: 2.ETG.: 42M2

BYA: 57M2




		Navn: Øverbygg Norge AS	
ØVERBYGG <i>overbygg</i>		Modell: Kjernemodell Duplex 1 og 3 SPV	
Dato: 20.01.2016 Prosjekt:		Tegning: Plantegning og snitt	
Mål: 1:100 Tegnav:		Tegnr.:	
Prosjekt:		KJ	

Øverbygg Norge AS, 7700 Skjold, Tlf: 47 74 18 00, E-mail: firmapost@overbygg.no, www.oebygg.no, Forbelskr: NO 914 663 701


E-4



		Navn: Øverbygg Norge AS	
Målestokk: 1:75		Målestokk: Kjemmemodell Duplex 1 og 3 SPV	
Tegning: 175		Tegning: Møbelplan	
Dato: 20.01.2016		Tegner:	
Prosjekt:		Tegning:	
Prosjekt:		Tegning:	
Prosjekt:		Tegning:	

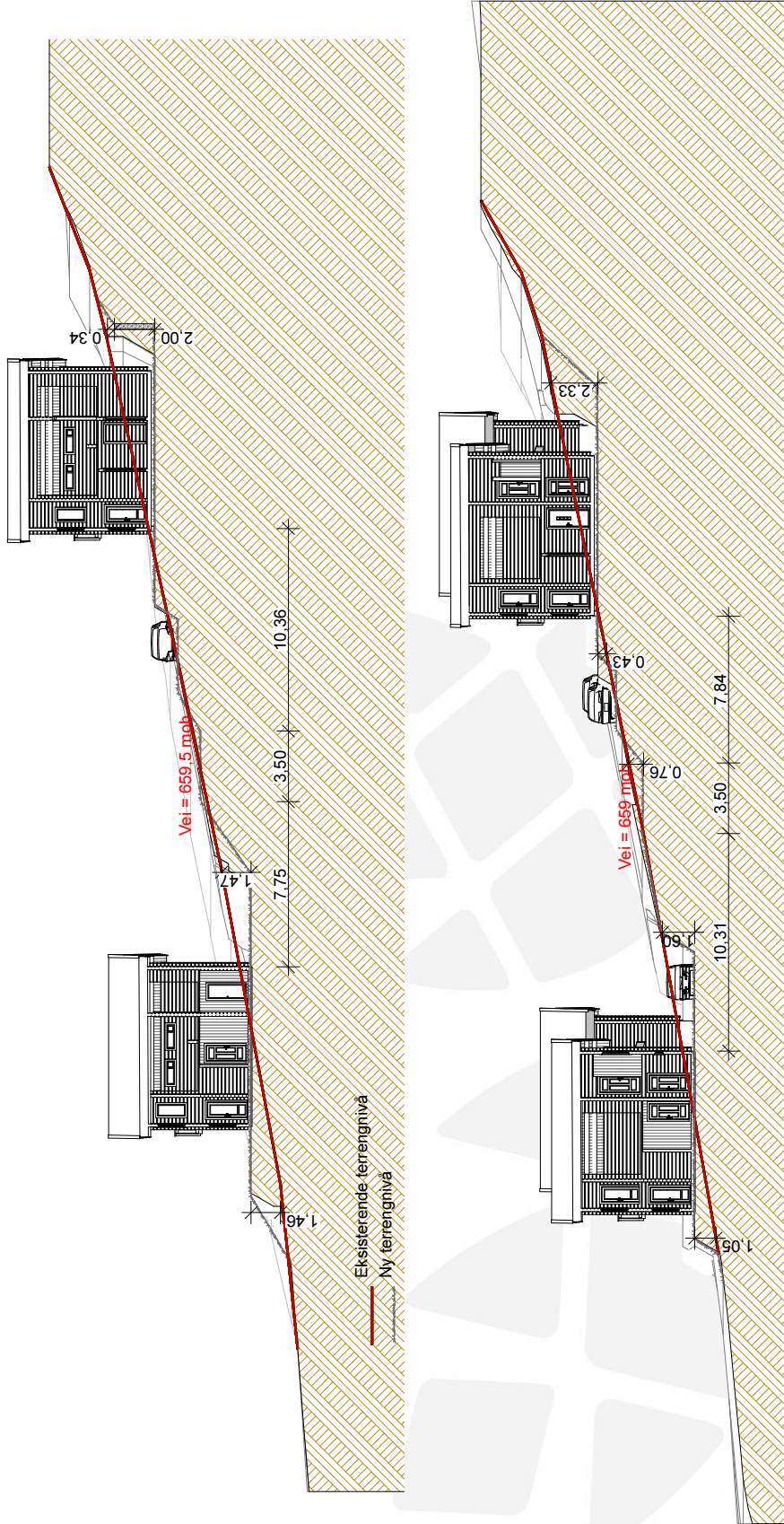
D-1




	Navn: Øverbygg Norge AS	
	Målestokk: Vangshaug hyttegrend	
Dato: 13.07.2016	Mål: 1:500	Tegner: KJ
Prosjekt nr.: 160003	Tegnet av:	Tegnet av:
Prosjekt nr.: 160003	Tegnet av:	Tegnet av:

Øverbygg Norge AS, 7160 Sævi, tlf: +47 74 1381 00, E-mail: firmepost@overbygg.no, www.overbygg.no, Forreksnr: NO 914 085 701

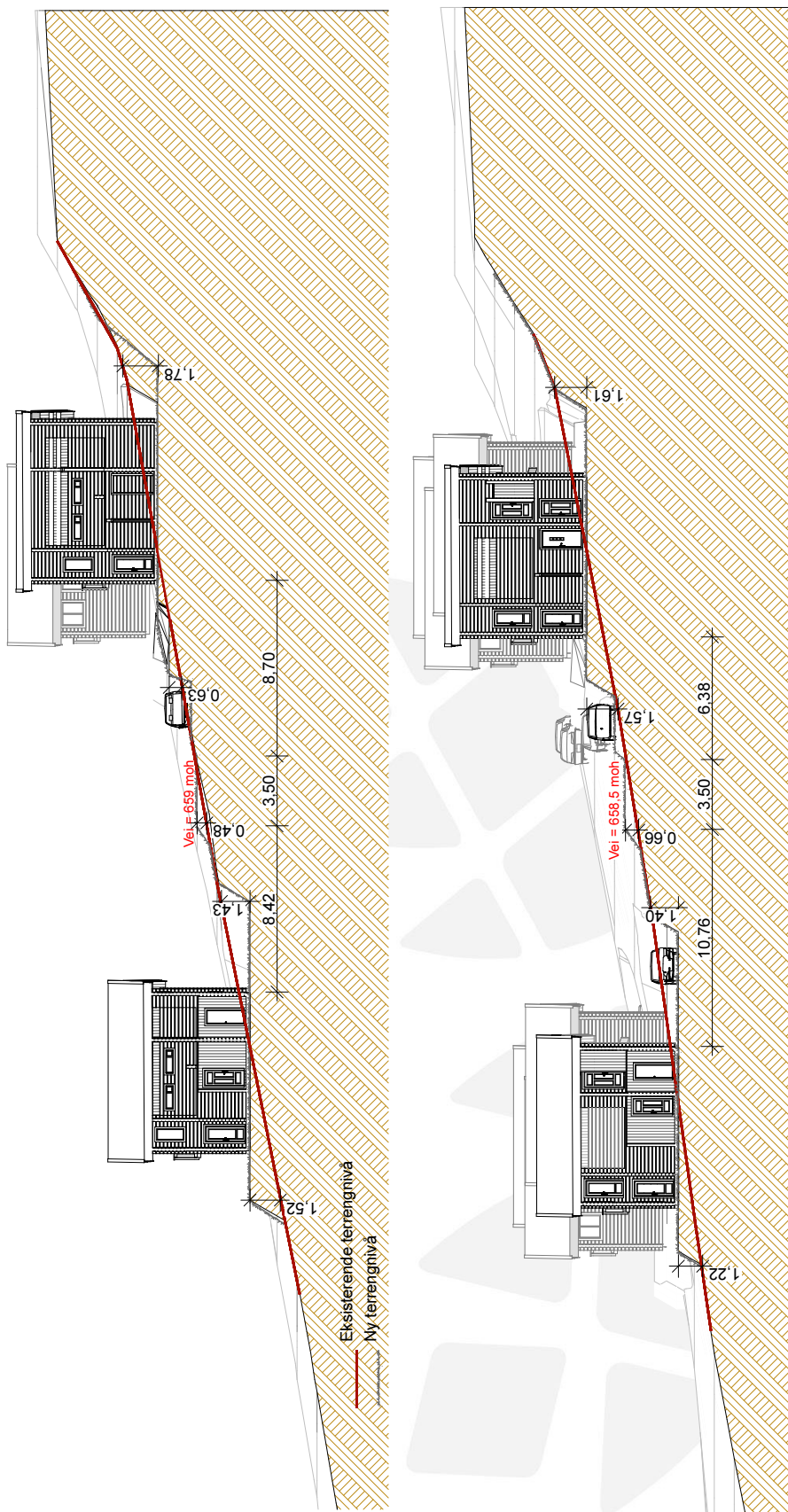
D-2.0




 ØVERBYGG <small>overbygg.no</small>	Navn: Øverbygg Norge AS	
	Model: Vangshaug hyttegrend	
Dato: 13.07.2016	Mål: 1:200	Tegning: Terrengsnitt 0 og 1
Prosjekt nr.: 160003	Tegn av: KJ	Tegn nr.:

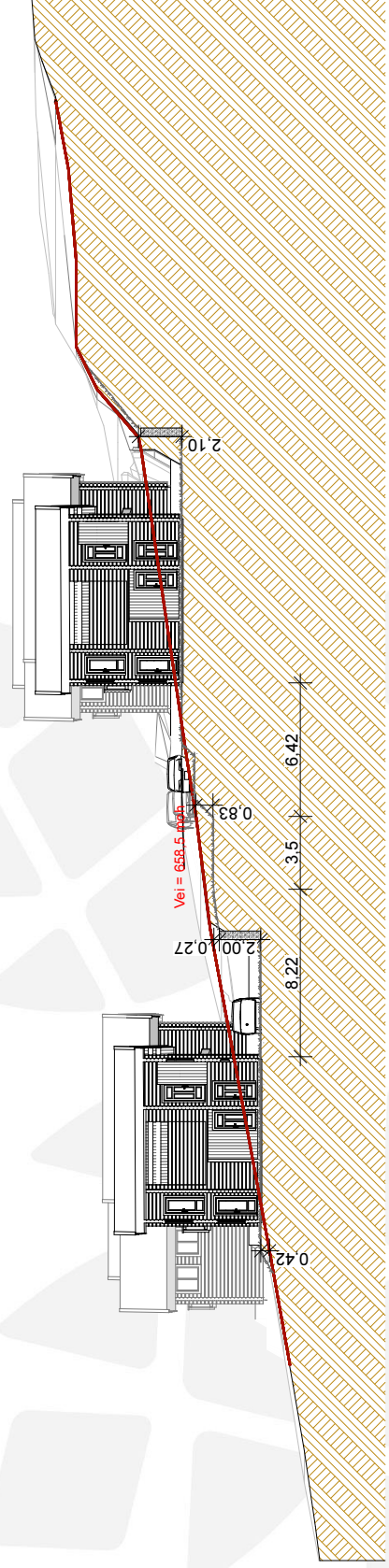
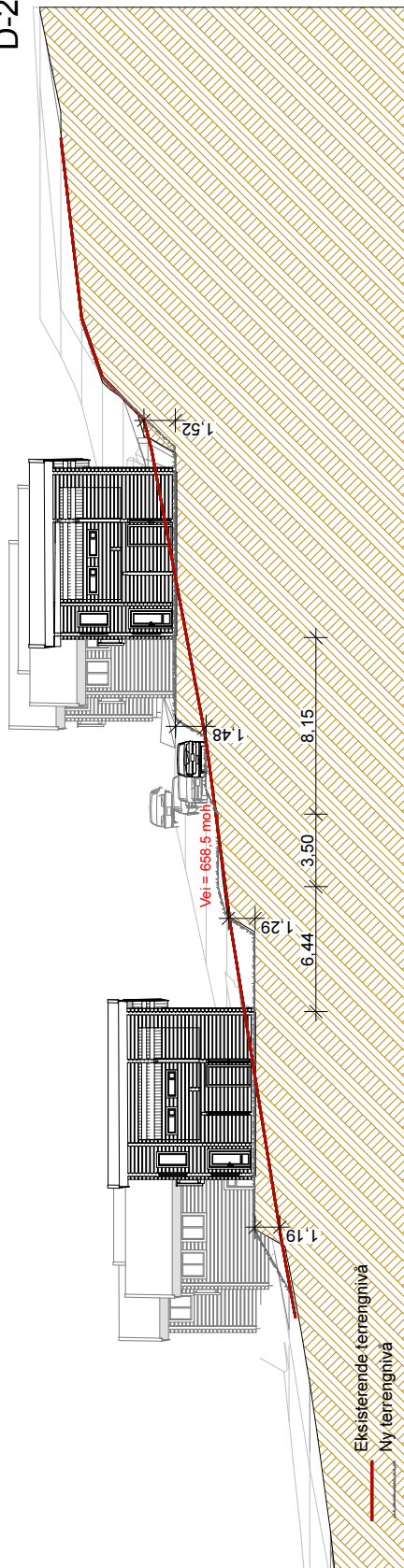
Øverbygg Norge AS, 7163 Sjøaset, tlf +47 74 13 81 00, E-mail: fmpost@overbygg.no, www.overbygg.no, Forbaksnr: NO 914 0637 01


D-2.1



 ØVERBYGG <small>Bygghjelp til alle</small>		Navn: Øverbygg Norge AS	
Mål: 1:200		Model: Vangshaug hyttegrennd	
Dato: 13.07.2016		Tegning: Terrengsnitt 2 og 3	
Prosjekt nr.: 160003		Tegning nr.:	

D-2.2




 ØVERBYGG <small>Bygg og Anlegg AS</small>	Navn: Øverbygg Norge AS	
	Mønst: Vangshaug hyttegrennd	
Date: 13.07.2016	Mål: 1:200	Tegning: Terrengsnitt 4 og 5
Prosjektnr: 600003	Tegn.nr.: KU	Tegn.nr.:

Øverbygg Norge AS, 7160 Sjøha, Tel +47 74131100, E-mail: info@overbygg.no, www.overbygg.no, Fretalssr. NO 914 683 701

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) ØVERBYGG AS Industrivegen 250 7760 SNÅSA	Tiltakshaver (navn og adresse) VANGSHAUG PANORAMA AS Jørstad Industriområdet 7760 SNÅSA
---	--

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2020/1330 (opprinnelig sak nr. 16/1310)		Dok.nr 2	
	Eiendom/byggested Vangshaugvegen 25, 27, 29, 31, 33, 35, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 7340 OPPDAL			
	Gnr 271	Bnr 225, 226, 227, 232, 233, 234	Festenr	Seksjonsnr

Vedtaket/tillatelse	Søknad datert
Ett-trinns søknad	01.09.2016

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art 6 Fritidsbygg (duplex) Bygningsnr. 300 613 695, 300 613 742, 300 614 017, 300 614 019, 300 614 024, 300 614 035		
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling (igangsettingstillatelse)	Vedtaket dato 24.10.2016	Vedtaksnr 16/586
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling (endringstillatelse)	Vedtaket dato 25.01.2019	Vedtaksnr 18/758
Dato sluttkontroll 02.09.2020	Kontrollansvarlig Øverbygg Norge AS	
Vedtaksnr. 20/616		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

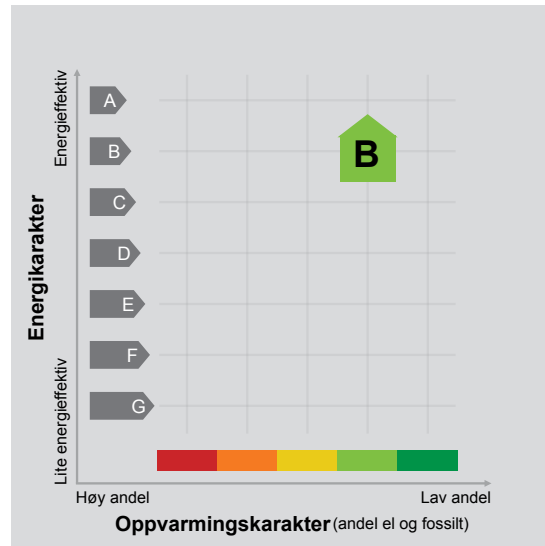
Oppdal, 28.10.2020

Andreas Rise
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Vangshaugvegen 29
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	271
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300613695
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36164
Dato	08.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

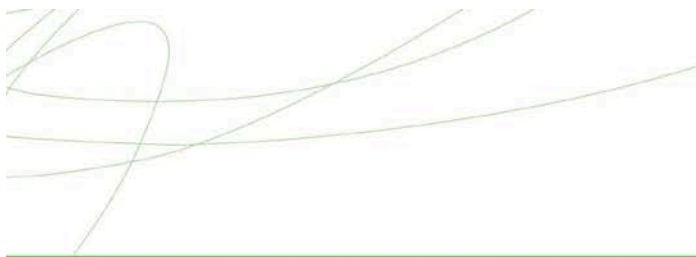
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Luft kort og effektivt

- Bruk varmtvann fornuftig
- Vask med fulle maskiner

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

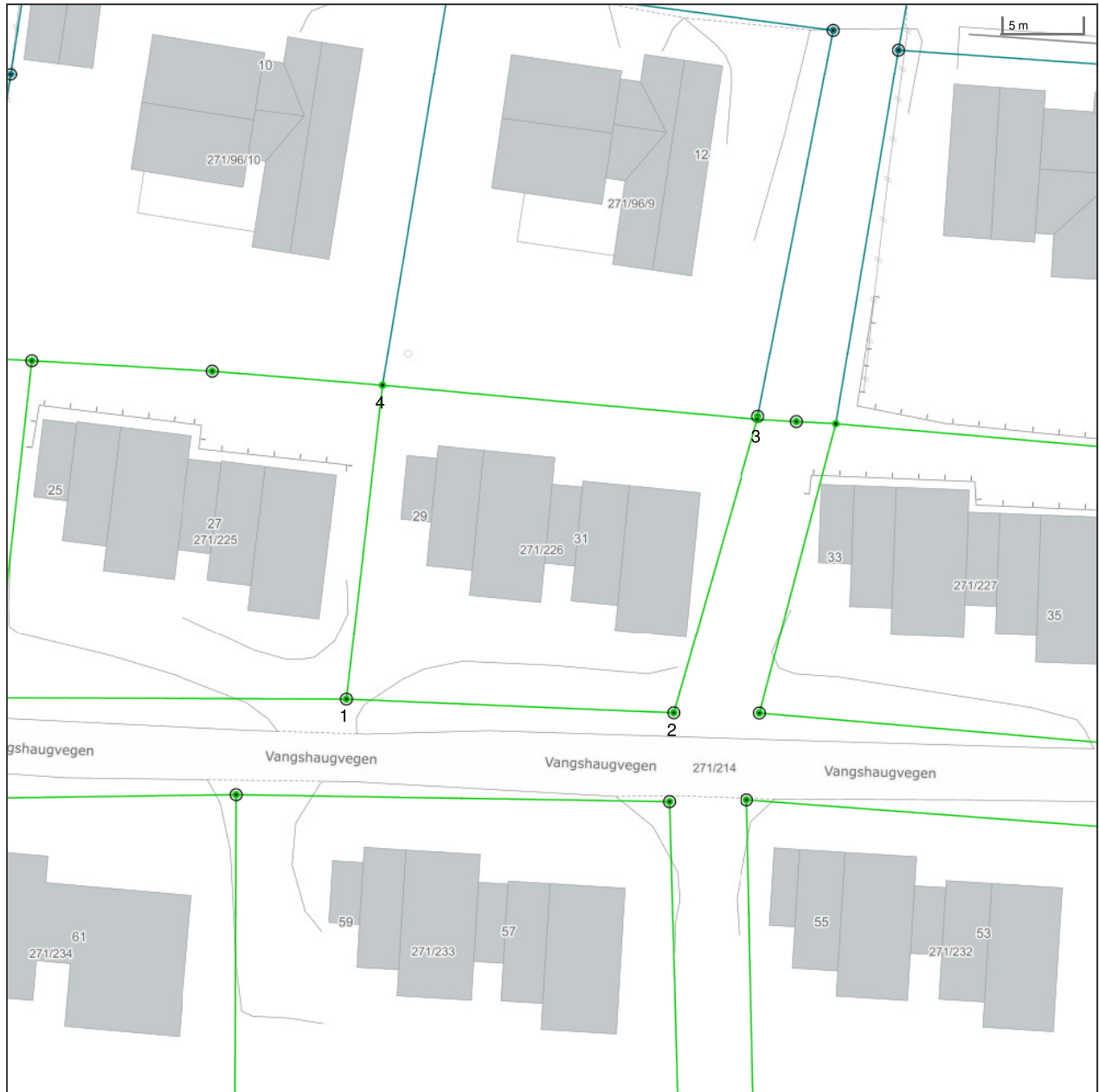
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Eiendomskart for eiendom 5021 - 271/226//2



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.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	427,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6942179,65	Øst	533463,25

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6942171,53	533450,35	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,84	
2	6942170,88	533470,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,65	
3	6942189,36	533476,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,17	
4	6942191,26	533452,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,75	



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune: 1634 - OPPDAL

Gårdsnummer: 271

Bruksnummer: 226

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.05.2017 kl. 15:30

Produsert av: Halvor Rolfsjord

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 matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: H5
Etableringsdato: 16.05.2017
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Beregna areal for 271 / 226 Areal (m2) Kommentar
427,8

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050375	FORMO KRISTOFFER NORDGÅRD		NEUFELDT'S GATE 28 7030 TRONDHEIM	1 / 1

Forretninger

Forretningstype

Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
-----------------------	-------------------	-----------------------	-----------------	----------------------	----------

Oppmålingsforretning

	Tinglyst		19.05.2017	11.05.2017	1634roh
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1634 - 271/214	-427,9
			Mottaker	1634 - 271/226	427,8

Adresser

Adressetype

Adressenavn	Adressekode	Adressent	Kretser
-------------	-------------	-----------	---------

Vegadresse	5010	29	
			Grunnkrets: 0108 VANG
			Valgkrets: 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
			Kirkesogn: 09070501 Oppdal
			Postnr.område: 7340 OPPDAL
			Tettsted:

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Vangshaugvegen	5010	31	Grunnkrets Valgkrets: Kirkesogn: Postnr.område: Tettsted:
				0108 VANG 1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL

Bygning og bygningensdring

Bygningsnr:	300 613 695	Bebygd areal:	113	Ant. boliger:	1	Datoer:	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bygningensdringskode:		BRA annet:	181	Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk	Igangsettingstillatelse:	22.03.2017
Bygningstype:	Fritidsbygg/hyttersommerh. ol	Bruksareal totalt:	181	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	30.03.2017
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal 2:	0	Oppvarming:	Elektrisk	Ferdigattest:	
Energikilder:	Elektrisitet						

Etasje

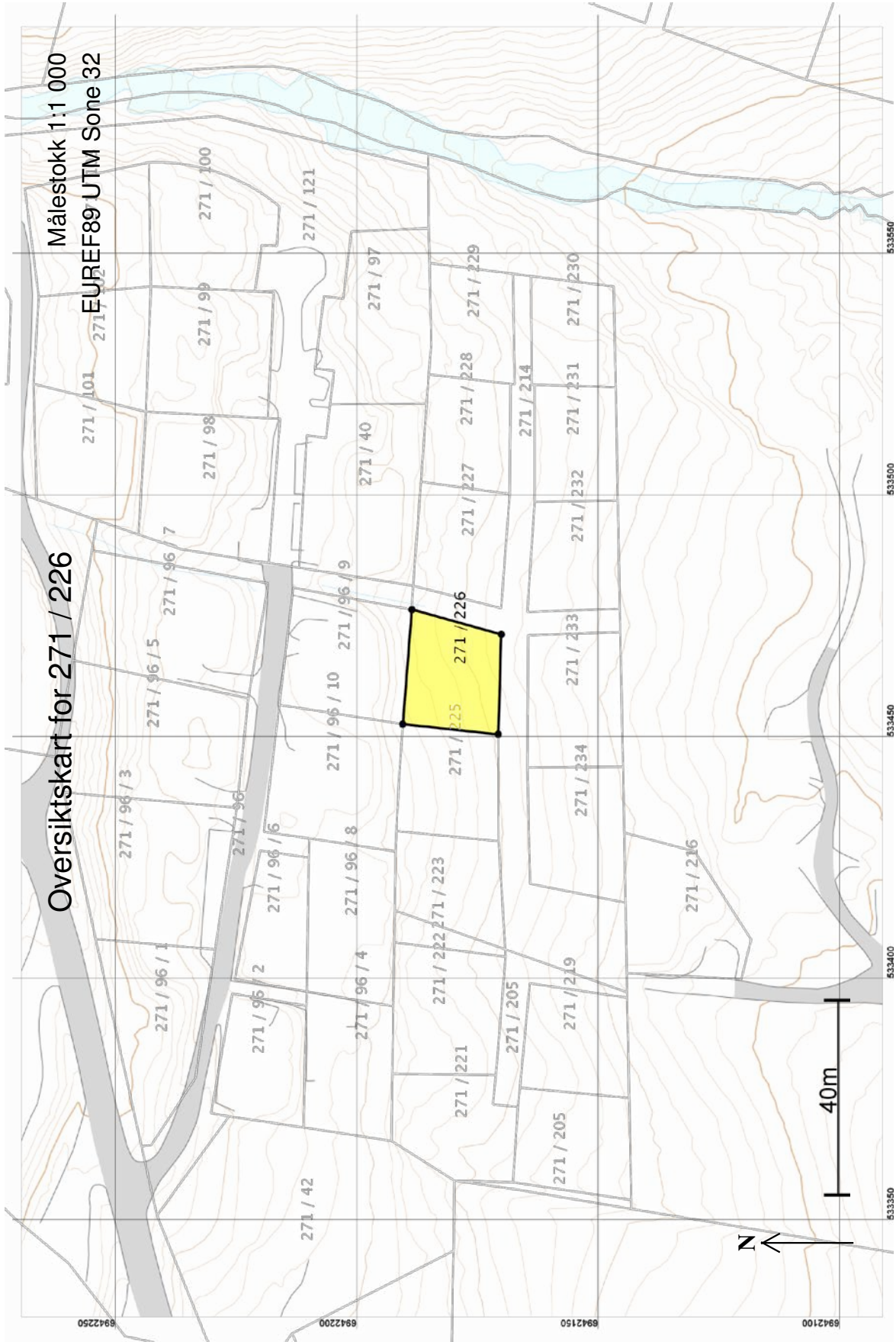
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	0	0.0	84.0	84.0
H01	1	0.0	97.0	97.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenh
5010 Vangshaugvegen 29	H0101	Fritidsbolig	90	4	Kjøkken	1	1	271/226
5010 Vangshaugvegen 31	H0101	Bolig	91	4	Kjøkken	1	2	271/226

Kontaktpersoner

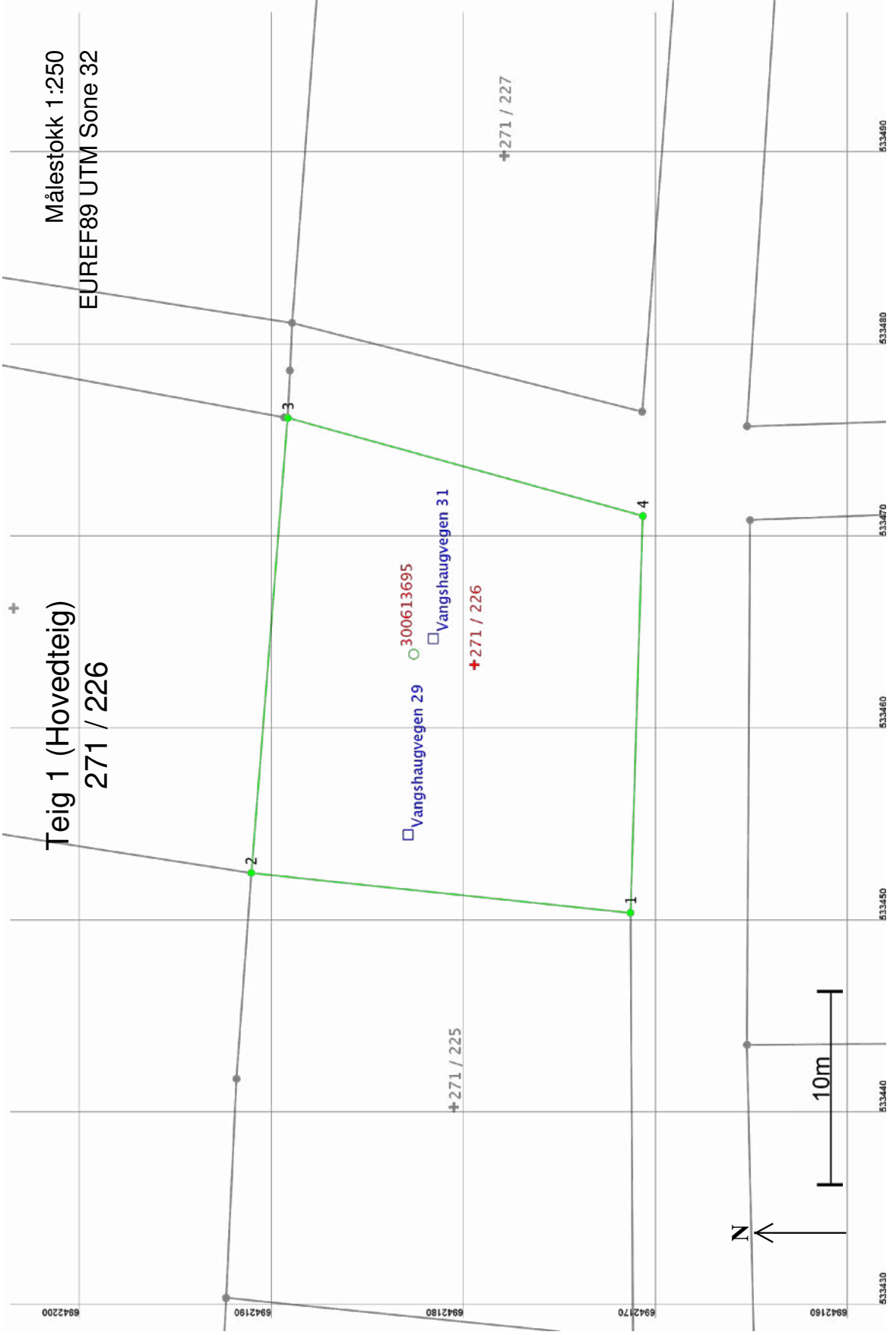
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	917541124	VANGSHAUG PANORAMA AS	Jørstad Industriområdet	7760 SNÅSA
Kontaktperson	914063701	ØVERBYGG NORGE AS	Jørstad industriområde	7760 SNÅSA



21.05.2017 15.30

Matrikelbrev for 1634 - 271 / 226

Side 4 av 6



Areal og koordinater

Areal: 427,8

Arealmerknad:

Representasjonssystem: Koordinatesystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6942180

Øst: 533463

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemærke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6942171,53	5334450,35	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6942191,26	533452,42	19,84 Ikke hjelpelinje	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
3	6942189,36	533476,09	23,75 Ikke hjelpelinje	Ikke spesifisert Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6942170,88	533470,99	19,17 Ikke hjelpelinje	Jord Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
			20,65 Ikke hjelpelinje				

Returneres til:
 Vangshaug Panorama AS
 Jørstad Industriområdet
 7760 Snåsa

 Fødselsnr./Org.nr.
 917 541 124
 Ref.nr.

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1634	Oppdal	271	226		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
050375	Kristoffer Nordgård Formo	1/1


3. Begjæring											
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	1	B	13				25			
2	B	1		14				26			
3				15				27			
4				16				28			
5				17				29			
6				18				30			
7				19				31			
8				20				32			
9				21				33			
10				22				34			
11				23				35			
12				24				36			
								37			
								38			
								39			
								40			
								41			
								42			
								43			
								44			
								45			
								46			
								47			
								48			
								49			
								50			
								51			
								52			
								53			
								54			
								55			
								56			
								57			
								58			
								59			
								60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

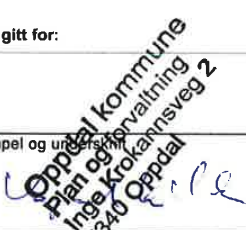
Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst ⁷⁾	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato	Partenes underskrift
4/6-17	Kristoffer Formo

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd		
b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen		
c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter		
d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven		
e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov		
f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)		
g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom		
h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig		
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)		
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).		
7. Underskrifter		
Sted og dato <i>Trondheim</i> , <u>6</u> / <u>16</u> 2017	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
		
Kristoffer Nordgård Formo		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
271	226
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
OPPDAL 16.8.2017	 [Handwritten signature]

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Fellet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
6/8-2017	Kristoffer Fønne





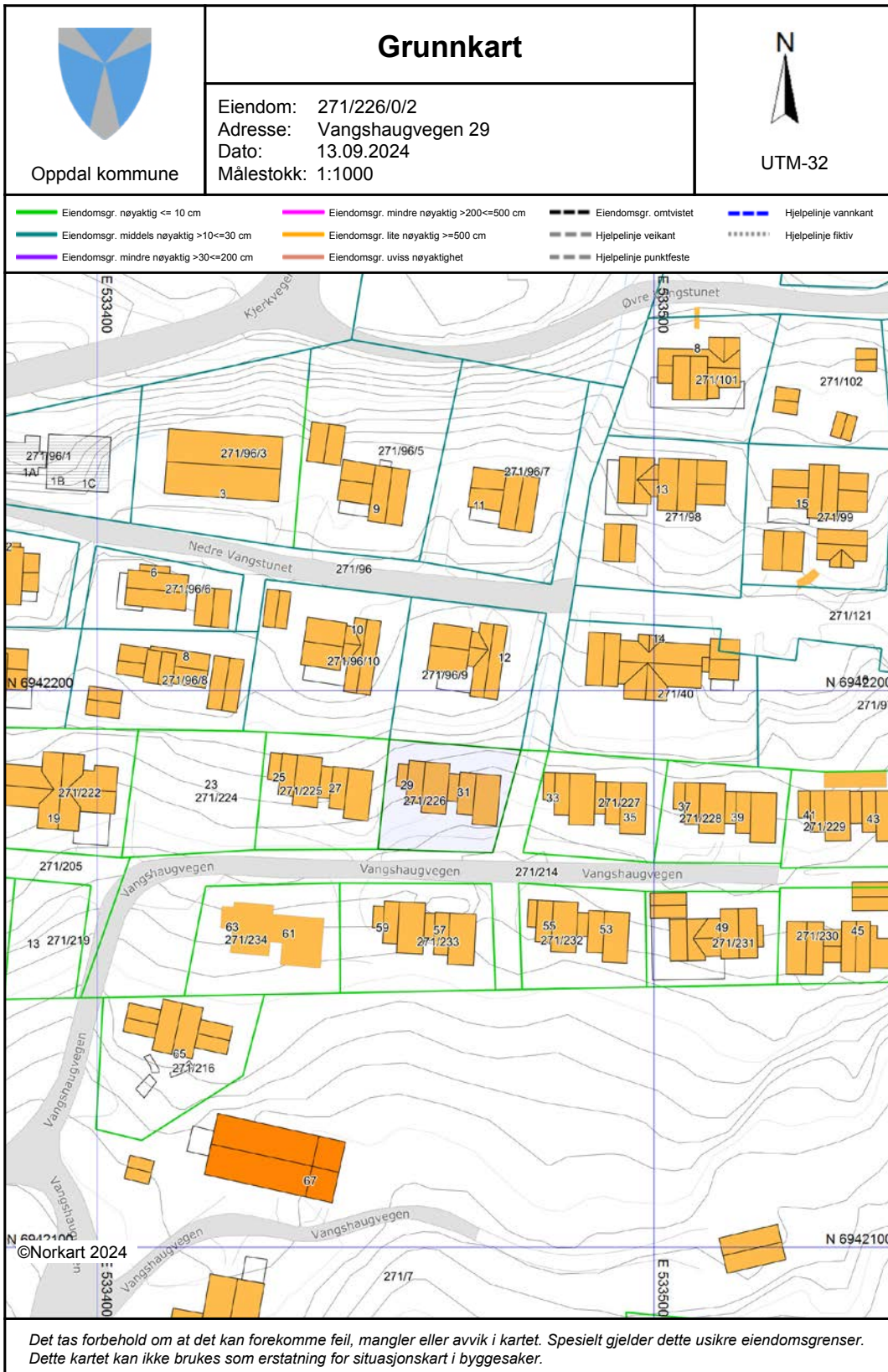
Øverbygg Norge AS, 7700 Saltnes, tlf: +47 74 13 81 00, E-mail: info@overbygg.no, www.overbygg.no, Forbiller: NO 814 003 701



Oversiktskart for eiendom 5021 - 271/226//

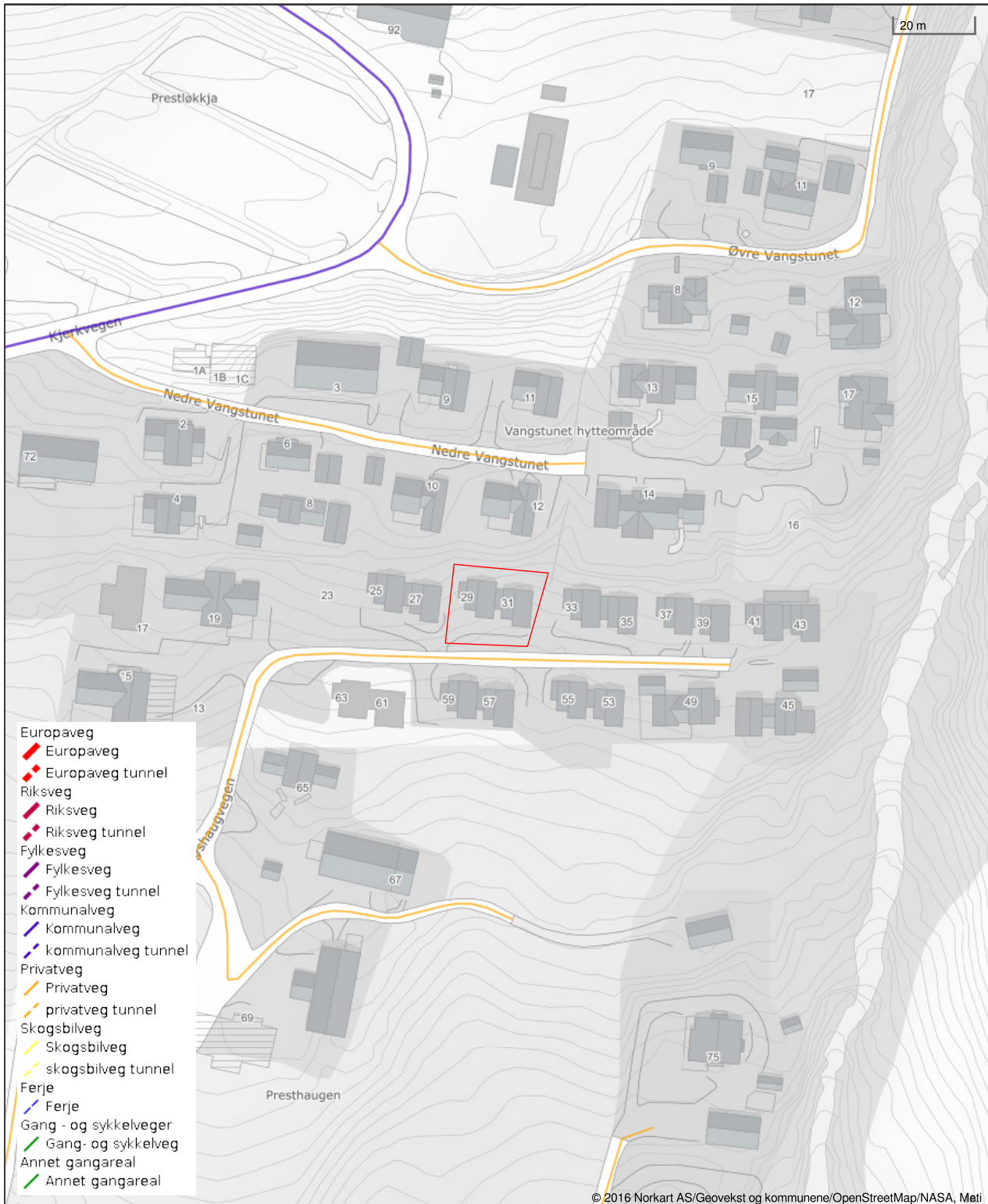


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 5021 - 271/226//



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 - 271/226//

Beste



5 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.

2023



20 m

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

2023



20 m

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

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

2002



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

1998



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

1987



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

1978



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

1970



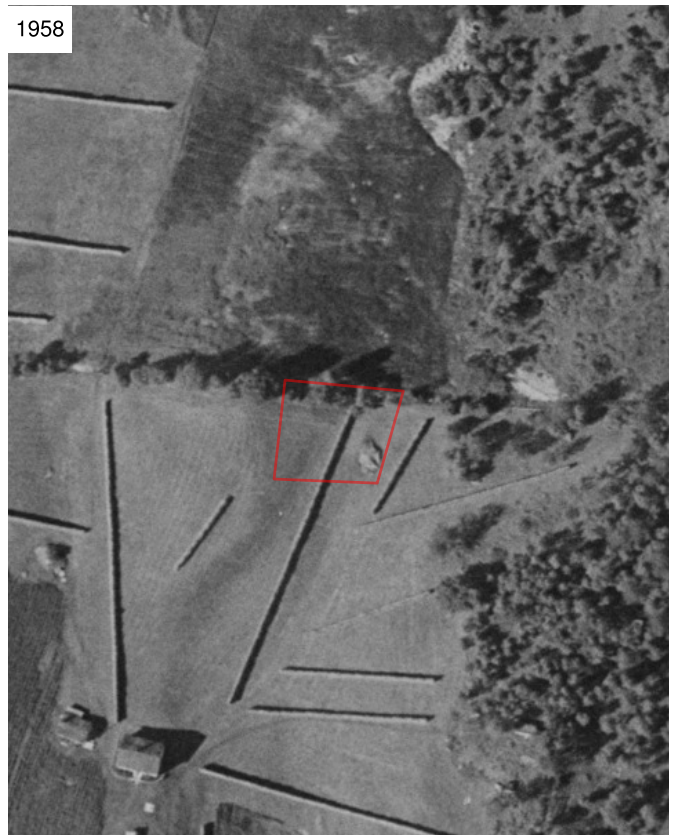
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1963



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

1958



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

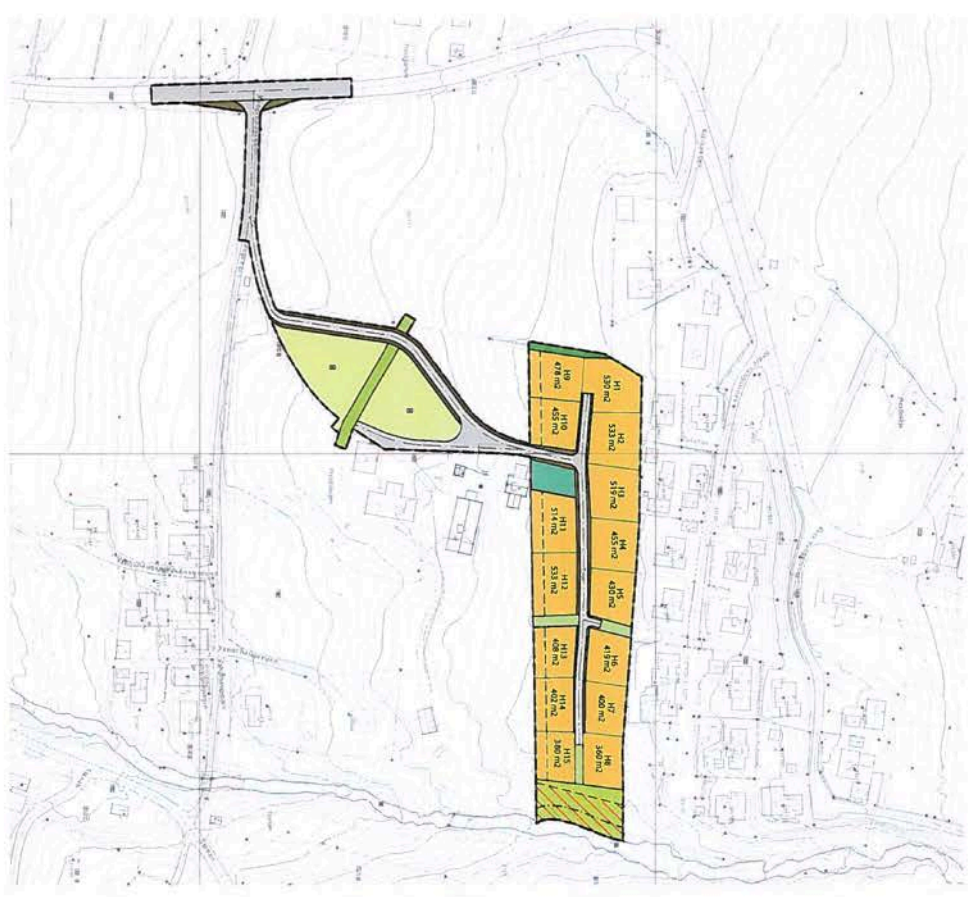
TEGNFORKLARING

PBL. § 12.3 Detaljreguleringsplan

PBL. § 12.5 Arealformål

- BERYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)**
 - Fritidsbebyggelse
 - Skillep
 - Annet utsepphold (relies)
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)**
 - Veg
 - Arten veggrunn - grøntareal
- GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)**
 - Turløp
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL §12-5 NR.5)**
 - LNR areal for nødvendige staker LNR
 - Friluftformål
 - Vern av kulturminner og kulturminne
- HENSNSSONER (PBL §12-6)**
 - Ferone - Frafere
 - Angittensynerne - Bevaring skutmiljø/naturmiljø
 - Stengjone - Frisk
- Juridiske linjer og punkt**
 - Planens begrensning
 - Formålsgrense
 - Feronegrense
 - Angittensynergrense
 - Regulert tomtegrense
 - Byggingsgrense
 - Regulert sentrifuge

Godkjent av det faste utvalget
for plansaker i møte den 20.06.16.
sak nr. 16/51
Avid Hoel



Kartopplysninger

Dato for basiskart
Koordinatsystem: EUREF 89 UTM some32
Kartgrunnlag i gridtone RGB 153-153-153



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Vegvisning, alternativ 1 - sendes på høring, legges ut til ettersyn	16.03.2016	16/75	OF
Revidert etter sluttbehandling i bygningrådet	23.06.2016	16/52	OF

Plankart for

Vangshaug hyltegend,

gnr/bnr 271/205, 271/214, 271/215, 271/17 og 271/132.

Saksbehandling i følge plan- og bygningsslovan	Dato	Saksnr.	Signatur
Kurngjerding av oppstart av planarbeidet	28.04.2015		OF
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	07.03.2016		STEL
Offentlig utleggelse	06.04 - 27.05.2016		STEL
Sluttbehandlet i bygningrådet	20.06.2016		STEL
Vedtatt av kommunestyret			Saksbehandler
			Tegningens utveier

Siv Agric Ola Fjøsne
Mjølén, 7340 Oppdøl

15/543-36

Vedtatt detaljreguleringsplan for VANGSHAUG HYTTEGREND - gnr/bnr 271/205, 271/214, 271/215, 271/7 og 271/132.

REGULERINGSBESTEMMELSER for Vangshaug hyttegrennd - gnr/bnr 271/205, 271/214, 271/215, 271/7 og 271/132.

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Kari og Bjarne Brattbakk	13.10.2015		
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	07.03.2016	16/15	STEL
Offentlig ettersyn og høring	06.04 – 27.05. 2016		STEL
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	20.06.2016	16/51	STEL
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser	23.06. 2016		
Siste revisjon av plankart	23.06. 2016		
			Plan-ID 2015009

§1 FELLESBESTEMMELSER (Pbl § 12-7)

- 1.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.
- 1.2 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 1.3 Bebyggelsen skal til en hver tid følge de regler oppdal kommune har for avfallshåndtering.
- 1.4 Eventuelle overskytende matjordmasser fra planområdet skal brukes til landbruksformål i nærområdet.

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 2.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse på tomtene H1 – H15. Vann og avløp opparbeides i henhold til VA- plan/plankart.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §§ 12-5, nr 1 og 12-7)

§3.1 H1 – H15 Fritidsbolig m/tilhørende anlegg

- 3.1.1 Innenfor området tillates oppført fritidsbolig med tilhørende anlegg.
- 3.1.2 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde for tomt H3 er på kotehøyde 667,5 m.

Siv. agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
10.02. 2016.

1

Vedtatt detaljreguleringsplan for VANGSHAUG HYTTEGREND - gnr/bnr 271/205, 271/214, 271/215, 271/7 og 271/132.

3.1.3 Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Min % - BYA = 40 %, maks % - BYA = 60 %.

3.1.4 Bygg skal ha torvtak og større vindusflater deles. Fargevalget skal være naturpreget, i mørke toner og tilpasset området. Bygningene kan ha saltak og/eller to takflater med takvinkel mellom 22 og 38 grader.

3.1.5 Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser på hver tomt.

3.1.6 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha tilnærmet samme takvinkel.

3.1.7 Fritidsboliger med tilhørende bygg som garasje/uthus/bod skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger. Bygningene bør samles i et tun og gis et helhetlig preg.

3.1.8 Byggegrense mot dyrkamark er 5 meter.

3.1.9 Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser atkomst, plassering av bygninger, eksisterende og planlagt terreng, veger og parkeringsareal, forstøtningsmurer, vegetasjonsendringer mm.

3.1.10 Felles uteoppholdsarealer.

Areal vist til annet uteoppholdsareal er felles for tomtene i planområdet. Innenfor dette arealet kan det foretas enkel tilrettelegging med eksempelvis bord, benker og grillplass mv.

§3.2 Skiløypetrase

3.2.1 Det skal skiltes skiløypetrase hvor denne krysser kjøreveg.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR (Pbl §12-5, nr. 2)

4.1 Veier/avkjøring

4.1.1 Vangshaugvegen med avkjøring fra Kjerkvegen via privat gårdsveg til Vangshaug gir atkomst til planområdet.

Alle rettigheter vedrørende eksisterende vegnett skal videreføres i planen.

4.2 Vann og avløp

4.2.1 Bygningene skal tilkobles kommunalt vann og avløp.

Siv. agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
10.02. 2016.

2

Vedtatt detaljreguleringsplan for VANGSHAUG HYTTEGREND - gnr/bnr 271/205, 271/214, 271/215, 271/7 og 271/132.

§5 GRØNNSTRUKTUR (Pbl §12-5, nr. 3)

5.1 Turdrag

Turdrag skal sees i sammenheng med etablert turdrag nord for planområdet. Det er ikke tillatt med oppføring av bygninger eller anlegg som hindrer ferdsel i området. I tillegg gir turdrag atkomst til LNF – område mot Skjærdøla som er regulert til friluftformål.

§6 LANDBRUK/REINDRIFT-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE. (Pbl §12-5, nr. 5)

6.1 Friluftets formål

Innen området tillates tynning av vegetasjonen ut mot hensynssone c – bevaring naturmiljø. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer allmenn ferdsel i området.

6.2 Vern av kulturminne

Området skal brukes til steingjerde.

§7 HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

7.1 Hensynssone a - faresone flomfare, sikringsone frisikt.

7.1.1 I hensynssone faresone flom/skredfare tillates ikke oppført bygninger.

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

7.2 Hensynssone c – angitt interesse

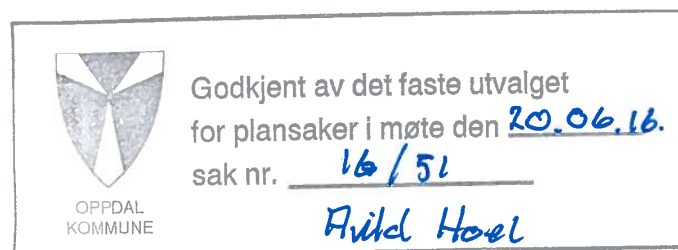
7.2.1 Bevaring kulturminne/miljø

Innen området må det ikke skje inngrep eller tiltak som skader eller på annen måte reduserer kvaliteten på steingjerde som kulturminne.

7.2.2 Bevaring naturmiljø.

Innen område bevaring naturmiljø tillates ingen inngrep i terreng eller vegetasjon.

Siv. agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
10.02. 2016.



3



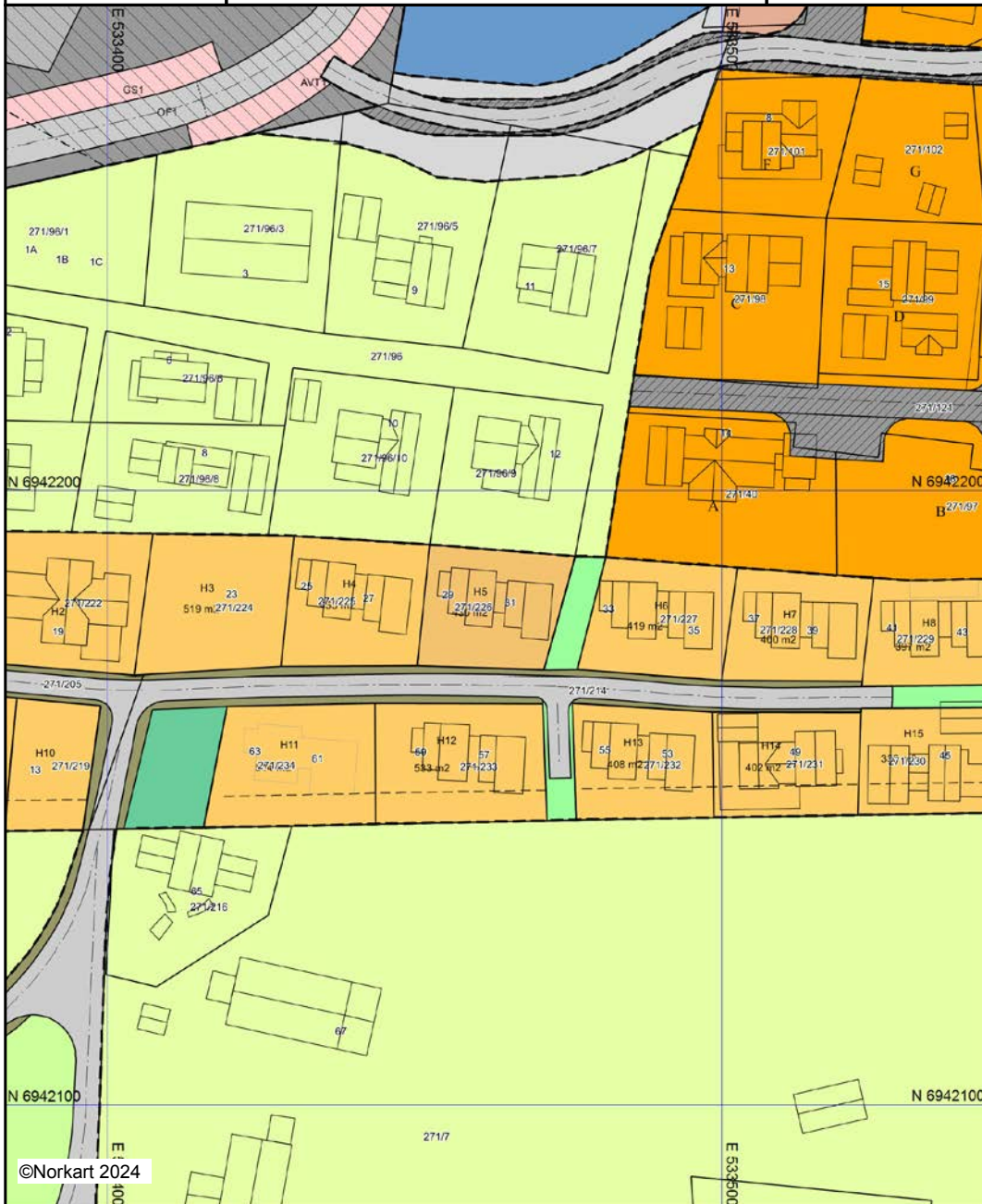
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 271/226/0/2
Adresse: Vangshaugvegen 29
Utskriftsdato: 13.09.2024
Målestokk: 1:1000























































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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §		Område for boliger med tilhørende anlegg		Byggegrense
		Område for kontor		Regulert senterlinje
		Område for fritidsbebyggelse		Regulert kjørefelt
		Annet byggeområde		Regulert fotgjengerfelt
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198		Område for jord- og skogbruk		Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (	Annen veggrunn		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
		Parkeringsplass		
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,		Skiløype		
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo		
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §		Privat veg		
		Friluftsområde (på land)		
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .		Felles avkjørsel		
		Felles parkeringsplass		
		Felles lekeareal for barn		
		Felles grøntanlegg		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198		Annet kombinertformål		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL		Fritidsbebyggelse		
		Idrett		
		Skiløype		
		Vannforsyningsanlegg		
		Renovasjonsanlegg		
		Annet uteoppholdsareal		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		Veg		
		Gang/sykelveg		
		Annen veggrunn - tekniske anlegg		
		Annen veggrunn - grøntareal		
		Tekniske bygg/konstruksjoner		
		Parkering		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1		Grønnstruktur		
		Turdrag		
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft		LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR		
		Friluftformål		
		Vern av kulturminner og kulturmiljø		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12		Faresone - Flomfare		
		Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann		
		Sikringsone - Frisikt		
		Sikringsone - Andre sikringssoner		
		Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		Sikringsonegrense		
		Angitthensyngrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
		Planens begrensning		
		Faresonegrense		
		Formålsgrense		
		Regulert tomtegrense		



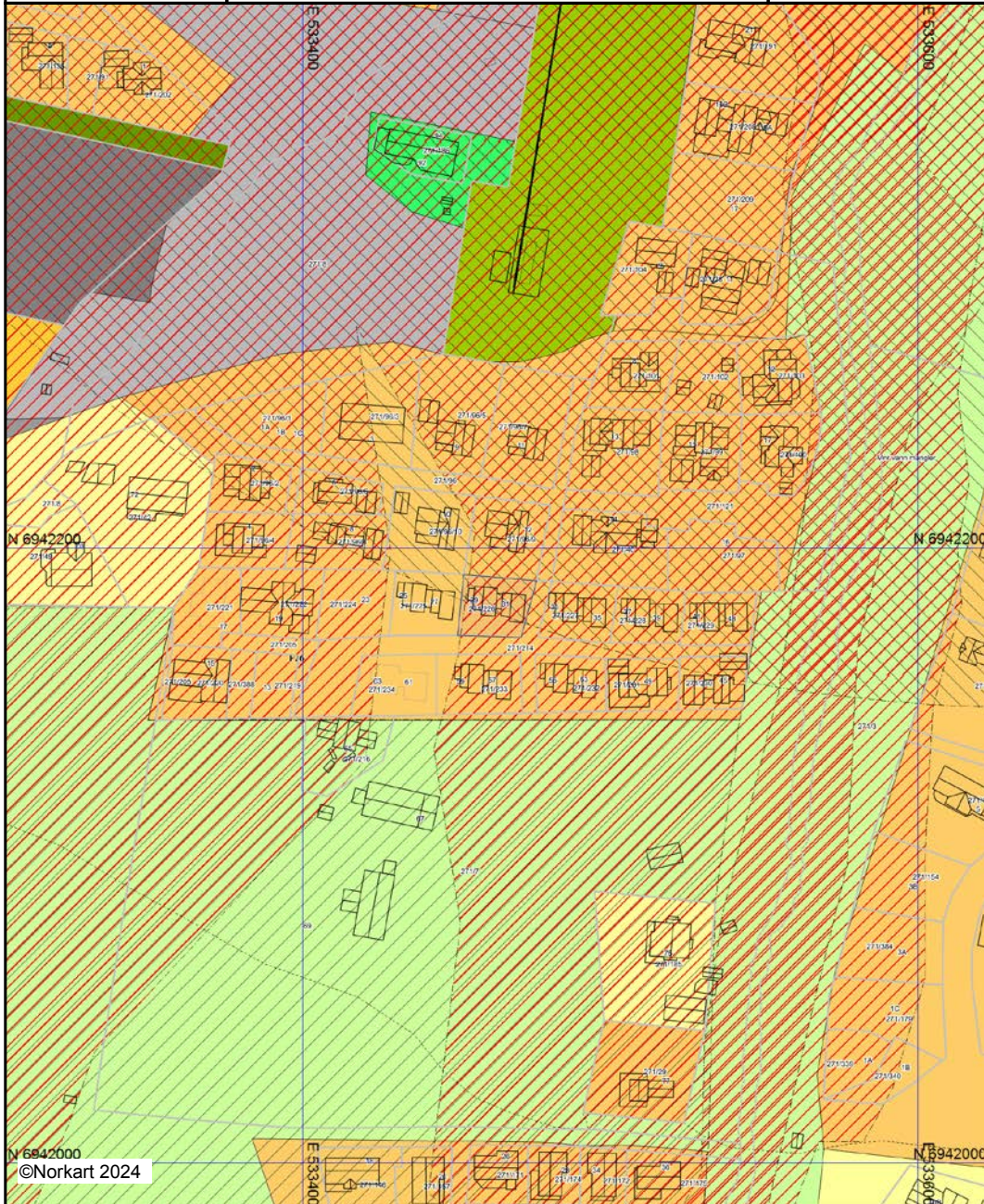
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 271/226/0/2
Adresse: Vangshaugvegen 29
Utskriftsdato: 13.09.2024
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 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Fritids- og turistformål - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Parkeringsplasser - nåværende
-  Parkeringsplasser - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Skitrekk - nåværende
-  Ahr
-  Kommune(del)plan - påskrift

VEDTEKTER FOR VANGSHAUG PANORAMA VEILAG SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Vangshaug Panorama veilag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Oppdal Kommune.

3. Virksomhet

Foretaket skal ivareta den daglige driften av de veiene som er tegnet inn på vedlagte kart. Foretaket skal sørge for at veiene er i forsvarlig og brukelig stand, sørge for vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veiene.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Grunneier og alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller fritidsbolig med adkomst via veiene er medlemmer av foretaket/veilaget, jf. veiloven 55. Hver boenhet/husstand ansees som ett medlem. Medlemskapet følger bruksretten til veien. Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foretaket.

Hvert medlem skal betale kr. 5.000,- i andelsinnskudd.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter foretaket har hatt eller vil ha til forvaltning av veiene, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer e.l. og til administrasjon av foretaket.

Medlemmer som ikke bruker veiene eller som av andre grunner ikke har grunn til å betale full avgift til veilaget kan søke styret om reduksjon eller fritak fra betalingsplikten. Søknad behandles og avgjøres av styret. Reduksjon og fritak kan maksimalt gis for to år av gangen. Dersom det er saklig grunn til det, f. eks at medlemmet har tatt i bruk veien, kan styret oppheve reduksjonen eller fritaket før dispensasjonsperioden er utløpt. Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller fra styret, kan styret gi dispensasjon til slik bruk med en særlig avgift.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Selskapet påberoper seg skattefritak, og anvendelsen skal gå til godskriving av foretakets egenkapital.

6. Styre og daglig leder

Foretaket skal ha et styre med 2-5 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styreleder står til valg hvert år. De øvrige styremedlemmene blir valgt for to år av gangen. Etter første året er ett av styremedlemmene på valg. Dersom ikke ett av styremedlemmene stiller på valg frivillig, treffes avgjørelse ved loddtrekning.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets bestemmelser.
2. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med foretakets økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
4. Representere foretaket utad.
Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget.

Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

7. Ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Velge ordstyrer og protokollfører
2. Godkjenne innkallingen og sakslisten
3. Velge to personer som sammen med styrets leder skal signere protokollen
4. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av et eventuelt årsoverskudd
5. Velge styreleder, styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter som står på valg
6. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene og/eller ved kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt. For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Avstemming skal skje skriftlig dersom et av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlige valg anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

Årsmøtet kan bare behandle forslag om vedtektsendring som er oppført på sakslisten senest 1 uke før årsmøtet. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal signeres av styrelederen og to av medlemmene som er valgt på møtet.

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

8. Grunneiers rettigheter og plikter

Grunneiere som eier og har stilt grunn til felles vei i hyttefeltet har følgende rettigheter og plikter i forhold til veilaget:

- Grunneier skal ha rett til å bruke veien
- Grunneier skal ha rett til å knytte nye tomter til veien mot å dekke nødvendige investeringer i forbindelse med dette. Veilaget kan ikke kreve vederlag av nye
- C) tomteeiere for tilkobling til veien
 - Grunneier plikter å dekke skader på veien i forbindelse med egen næringsvirksomhet

9. Veiavgift for tredjemenns bruk av veiene

Andre enn veilagets medlemmer kan pålegges en avgift for bruk av veiene. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å opprette og gjennomføre en slik ordning. Samtykke fra kommunen må innhentes, jf. veiloven 56.

10. Ansvar for skader på veiene

Medlemmer og andre som bruker veiene og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlige for skader de slik påfører veiene. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

11. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har rett til å få tilbakebetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd. Gjenværende midler ut over dette tilfaller formålet i vedtektenes punkt 3.

24.10.2022

Protokoll fra årsmøte i Vangshaug Panorama Veilag SA

Årsmøtet ble avholdt den 26.03.2024 kl. 17.00 på Admento sine lokaler på Oppdal og via Teams.

Til stede var:

Eivind Tangvik
Astri M Barrusten
Benn Størseth
Dag Hansson
Unni Solli
Ein Skauge
Jon Skogheim
Kristoffer Formo
Pavel Liferov
Ole Hogstad
Rune Pedersen

Til behandling forelå:

- 1. Åpning**
Fortegnelse over møtende, 10 stk.
- 2. Godkjenne innkallingen og sakslisten.**
Godkjent
- 3. Velge to personer som sammen med styrets leder skal signere protokollen.**
Dag Hansson og Rune Pedersen
- 4. Godkjenning av årsregnskap for 2023, herunder disponering av resultat.**
Regnskapet ble godkjent.
- 5. Velge styreleder og styremedlemmer som står på valg. Det var Kun styreleder som sto på valg denne gang.**
Vedtak:
Eivind Tangvik ble gjenvalgt som styreleder.
- 6. Budsjet 2024 og fastsettelse av felleskostnader for 2025.**
Budsjet 2024 ble vedtatt.
Felleskostnader for 2025 ble vedtatt;

Vår 2025: 3.500,- per andelseier
Høst 2025: 3.500,- per andelseier
- 7. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.**

Det var ikke meldt inn andre saker som skulle bli behandlet på årsmøtet.

Det ble informert om oppkobling til kommunalt vann, Kristoffer Formo hadde en redegjørelse her på hva som skal skje framover. Det er nå søkt om at kommunen overtar nedlagt vannstruktur fra kommunalt punkt. Kommunen ønsker primært og ta over infrastrukturen. Vi avventer tilbakemelding, dette vil være en stor fordel for veilaget.

Det ble også tatt opp det som var tiltenkt å brukes som ekstra parkering, som har blitt stoppet av kommunen da dette er tiltenkt lekeplass.

Årsmøtet ble avsluttet kl. 18.00, den 26.03.2024

Eivind Tangvik
Styreleder

Rune Pedersen
Styremedlem

Dag Hansson

Årsregnskap for
VANGSHAUG PANORAMA VEILAG SA

823884052

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		240 000	168 333
Annen driftsinntekt		245	955
Sum driftsinntekter		240 245	169 288
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2, 3	-5 000	0
Annen driftskostnad		-154 072	-242 393
Sum driftskostnader		-159 072	-242 393
Driftsresultat		81 173	-73 104
Resultat før skattekostnad		81 173	-73 104
Skattekostnad		-164	0
Årsresultat		81 009	-73 104
Overføringer			
Udekket tap		81 009	-73 104
Sum overføringer		81 009	-73 104

Balanse

EIENDELER

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Sum fordringer

Note	31.12.2023	31.12.2022
	3 070	4 070
	3 070	4 070

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

97 217	109 571
97 217	109 571

Sum omløpsmidler

100 287 **113 641**

SUM EIENDELER

100 287 **113 641**

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		110 000	110 000
Sum innskutt egenkapital		110 000	110 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-45 652	-126 662
Sum opptjent egenkapital		-45 652	-126 662
Sum egenkapital		64 348	-16 662
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 775	34 303
Betalbar skatt		164	0
Annen kortsiktig gjeld		0	96 000
Sum kortsiktig gjeld		35 939	130 303
Sum gjeld		35 939	130 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 287	113 641

Oppdal, 23.02.2024

Dag Eivind Tangvik
styrets leder

Helene Horndalen
styremedlem

Rune Pedersen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

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

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	5 000	0
Sum	5 000	0

Note 2 - Antall årsverk


Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

14 JAN 2016

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Heimdal Eiendomsmegling AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Vestre Rosten 69		 Doknr: 40875 Tinglyst: 15.01.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Postnummer: 7072	Poststed: HEIMDAL		
Fødselsnr./Org.nr. 976232909	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bjarne Brattbakk	220474
Kari Brattbakk Tronsgård	020779

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1634	Oppdal	271	205		
1634	Oppdal	271	214		
1634	Oppdal	271	215		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1634	Oppdal	271	205		
	1634	Oppdal	271	214		
	1634	Oppdal	271	215		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn					Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

 Rett kopi bekreftes
 Heimdal Eiendomsmegling AS

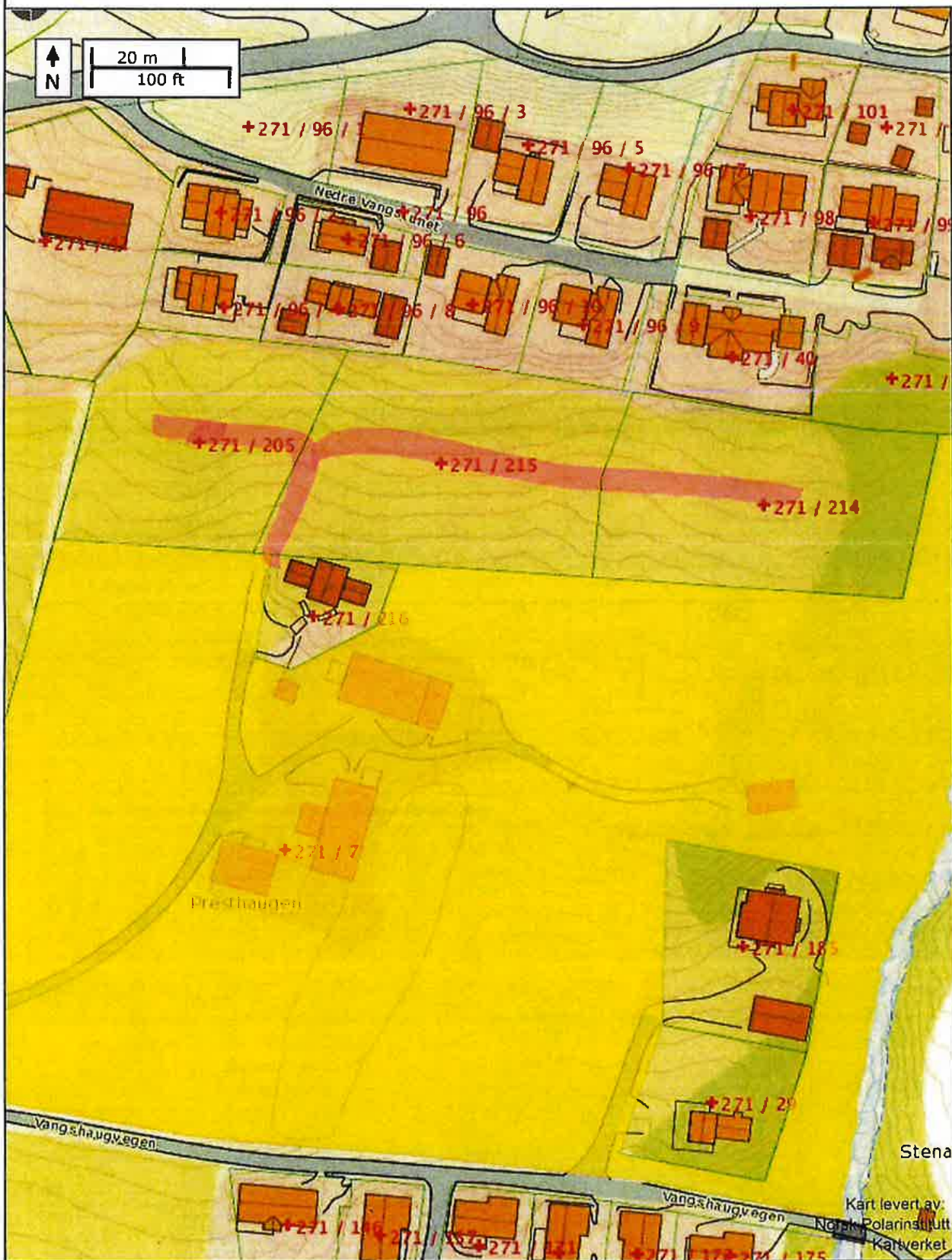
 KAN TINGLYSES
 Trondheim, den 14/1-16
 Heimdal Eiendomsmegling AS

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
12.01.2016	Bjarne Brattbakk, Kari Brattbakk Tronsgård

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
De tre parsellene (gnr.: 271, bnr.: 205, 214 og 215) og fremtidige fradelte fritidstomter fra disse skal ha gjensidig veirett. Vei retten er vist på på vedlagt kartskisse.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
12.01.2016	Bjane Bualabak Kari Bualabak Timogård

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkløperett 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 skal den stedfestes, og bør 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



Rett kopi bekreftes
i:mdal Eiendomsmegling

Kart levert av:
Norsk Polarinstutt
Kartverket

Nabolagsprofil

Vangshaugvegen 29

Høyde over havet

658 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 7 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	6 min	🚗
	3.7 km	
🚆 Fjellvang Linje 580, 901	10 min	🚶
	0.8 km	
🚆 Stenan Linje 580, 901	13 min	🚶
	1 km	

Avstand til byer

Orkanger	1 t 43 min	🚗
Trondheim	1 t 49 min	🚗

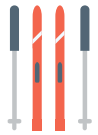
Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal Supercharger	5 min	🚗
🚗 Circle K Oppdal	5 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 123 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 18



Aktiviteter

Gondolen	5 min	🚗
Oppdal Kulturhus	5 min	🚗
Oppdal Bowling	7 min	🚗
Oppdal Golfklubb	9 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	13 min	🚗

Sport

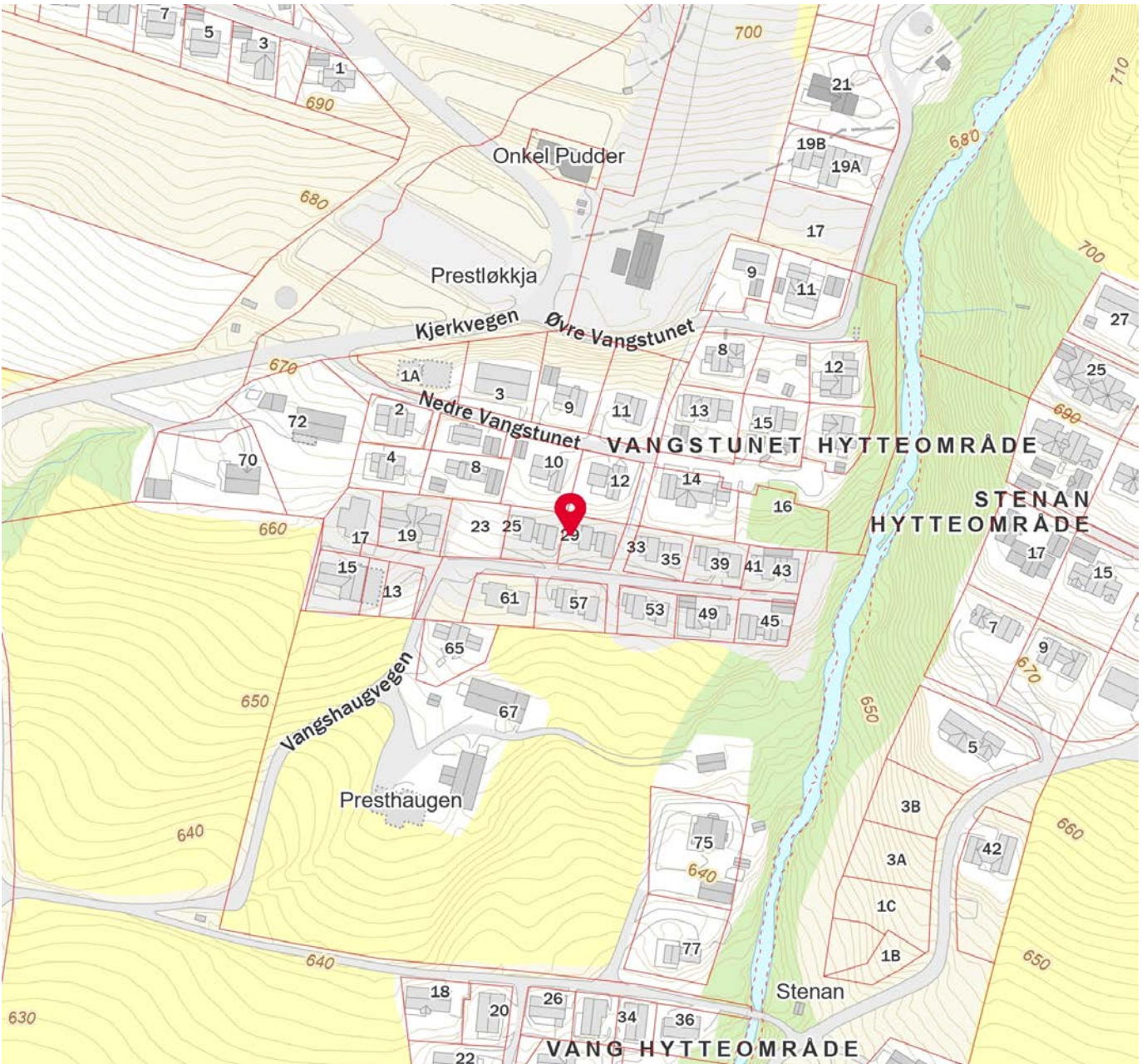
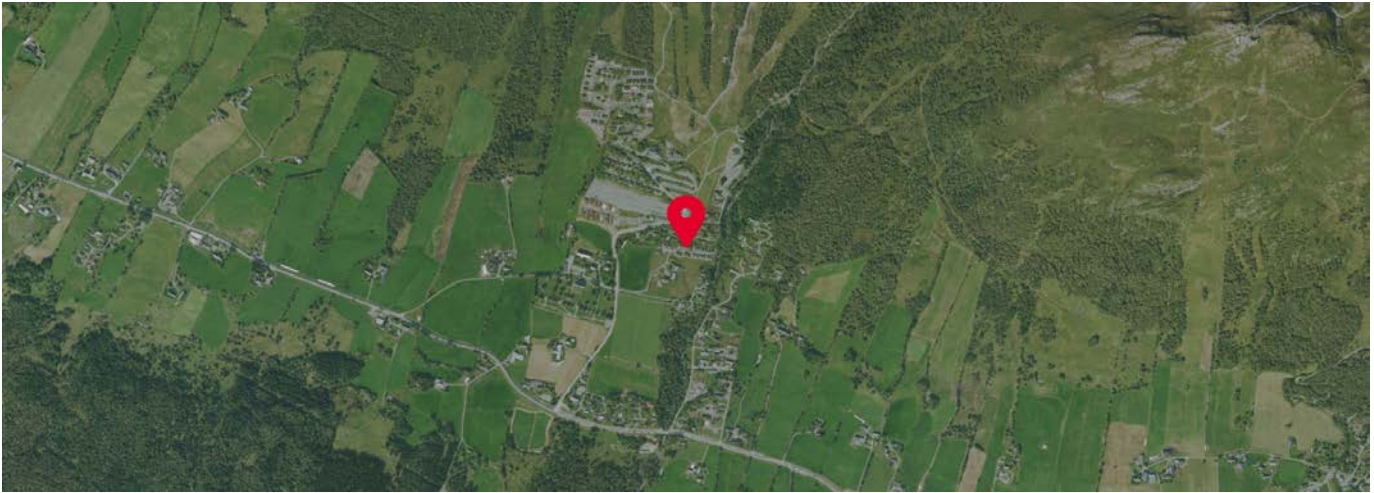
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	5 min	🚗
	3.5 km	
⚽ Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min	🚗
	3.2 km	
🏊 Spenst Oppdal	6 min	🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	6 min	🚗

Dagligvare

Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	5 min	🚗
	3.4 km	
Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	5 min	🚗
	3.5 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

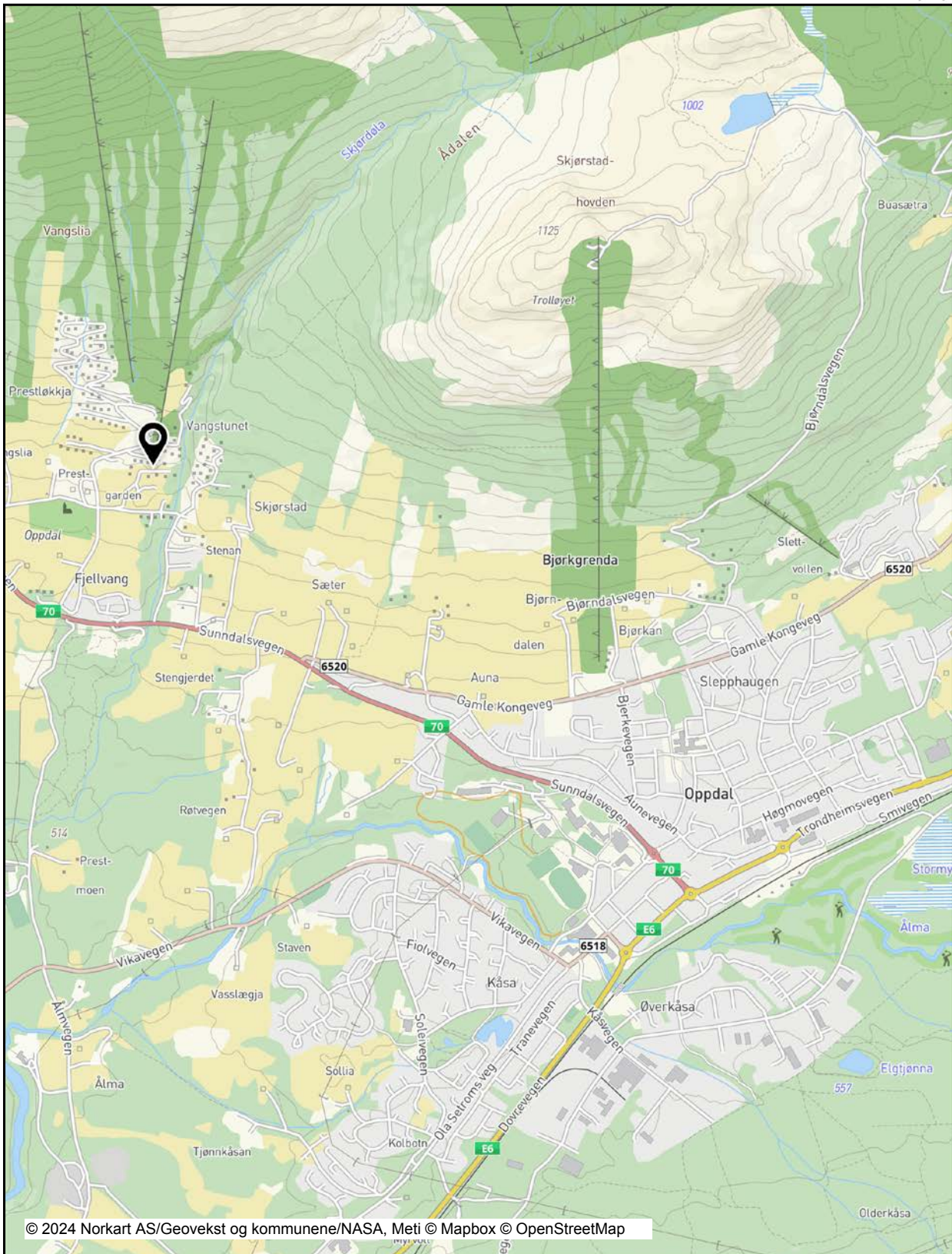


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.09.2024

Målestokk: 1:20000

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.

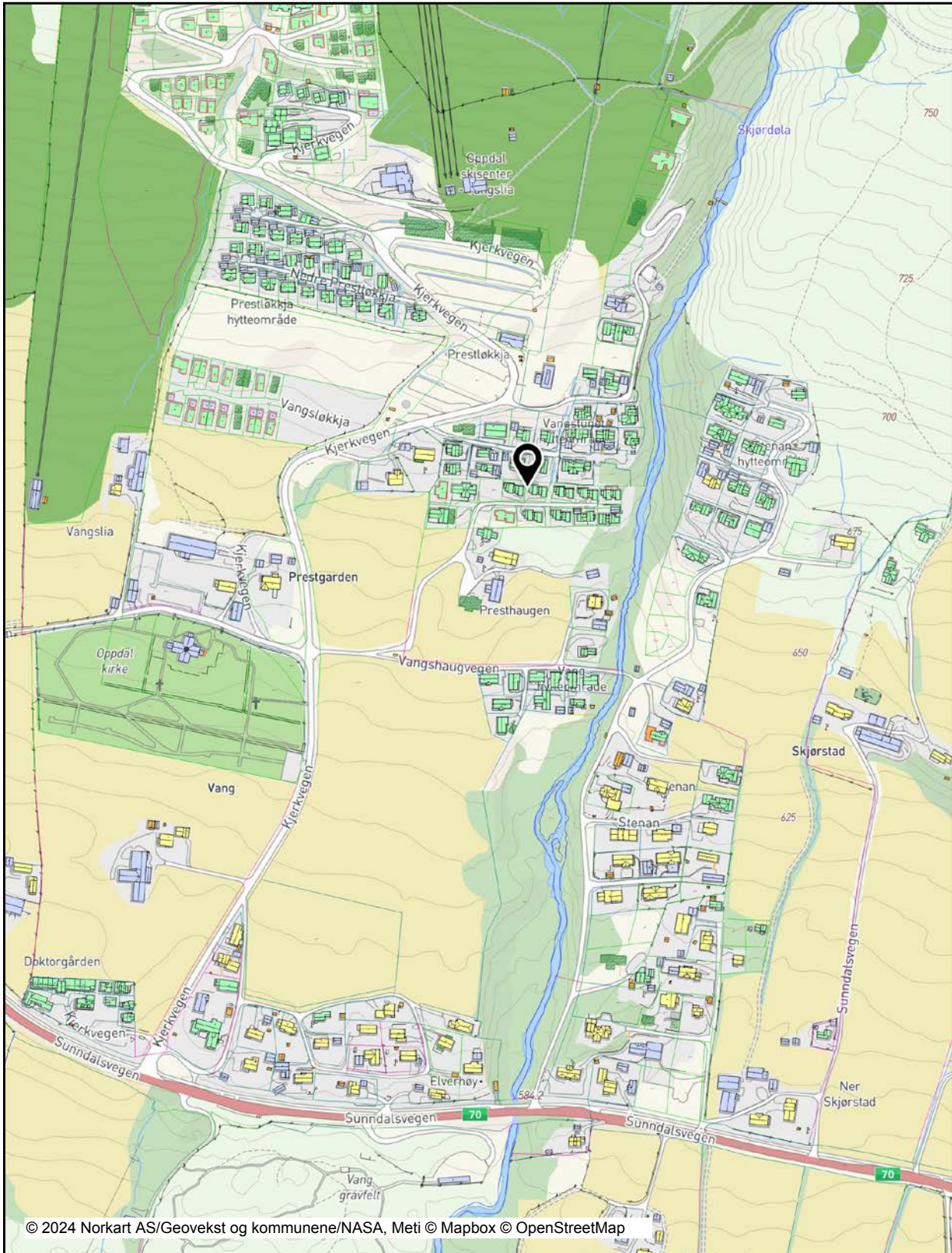


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.09.2024

Målestokk: 1:5000

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: 13.09.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/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”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.

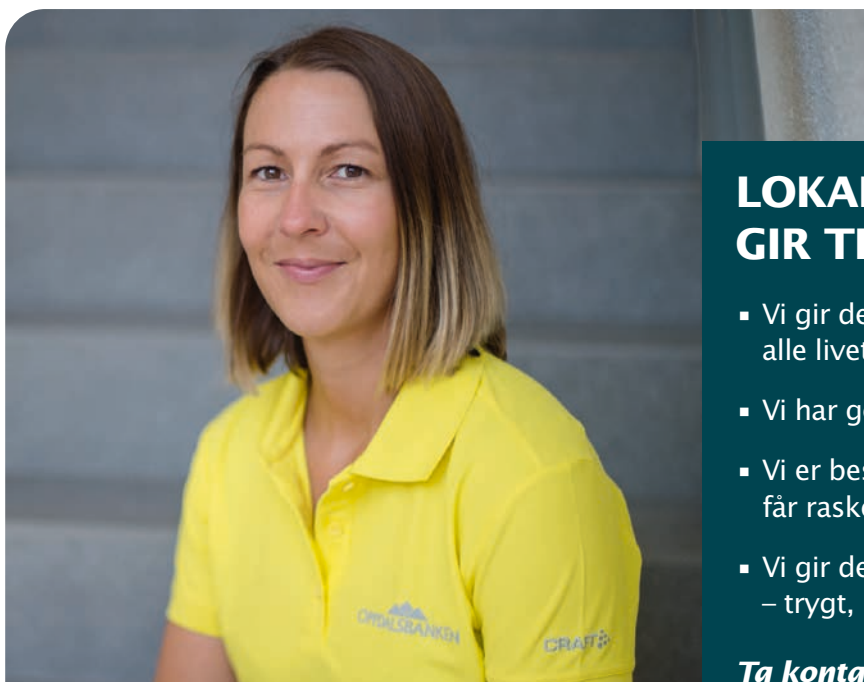
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke 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.

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: Vangshaugvegen 29
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Telefon: 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre