



aktiv.

Håmmårgrenda 16, 7340 OPPDAL

**Tun med hytte, anneks og uthus på
utsiktstomt ved Skarvatnet
Helårsvei, strøm, vann og wc**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-

Omkostn.: Kr 63 850,-

Total ink omk.: Kr 2 563 850,-

Selger: Rune Aune

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1976

BRA-i/BRA Total 68/107 m²

Tomtstr.: 1139.9 m²

Soverom: 3

Antall rom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 9

Oppdragsnr.: 1703240082

Tun med hytte, anneks og uthus på vestvendt utsiktstomt ved Skarvatnet

Denne eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde på østsiden av Skarvatnet. Hytta ligger på ca. 900 meters høyde med praktfull panoramautsikt mot vannet, fjellene og omgivelsene for øvrig. Eiendommen har meget gode solforhold med lang solgang.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er det bare å ta på seg skiene og labbe i vei, rett fra trappa.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud knappe 15 minutters kjøretur unna.

Bygningene på tunet består av hovedhytte med vindfang/ gang, bad, to soverom, kjøkken, stue, hems og utvendig bod, anneks med oppholdsrom og soverom samt uthus. Samlet bruksareal for alle bygningene er ca. 107 m².

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	23
Selgers egenerklæringsskjema	47
Tilstandsrapport	51
Bygningstegninger	82
Energiattest	89
Eiendomskart	95
Skylddelingsforretning	97
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	103
Ortofotorapport	107
Reguleringsplankart	112
Bebyggelsesplan med bestemmelser	114
Kommuneplankart	122
Tinglyst erklæring	124
Årsmøtereferat og regnskap for hytteforening	125
Retningslinjer vedr. felles parkering og adkomst	127
Brøyteavtale	129
Nabolagsprofil og kart	132
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 68 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 39 m²

BRA totalt: 107 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 49 m²

Areal fordelt på bygning/etasje

Hytte

1. etasje BRA-i: 68 m² - Vindfang/gang, bad, to soverom, stue og kjøkken

1. etasje BRA-e: 4 m² - Utvendig bod

1. etasje TBA: 49 m² - Veranda

Anneks

1. etasje BRA-e: 22 m² - Oppholdsrom og soverom

Uthus

1. etasje BRA-e: 13 m² - Bod og toalettrom

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Hytta har hems med gulvareal på ca. 12 m² ALH (areal med lav himlingshøyde). Dette arealet kommer i tillegg til oppgitt bruksareal som ikke målbart areal grunnet lav takhøyde (under 190 cm i minimum 60 cm bredde). Hyttas totale GUA er 84 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hytte:

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

Det er noen endringer i forhold til rominndeling, men ingen endringer som krever søknad. Utvendig bod er mindre enn på bygningstegninger.

Anneks:

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

Annekset har større areal enn på byggemeldte tegninger.

Uthus:

Det foreligger ikke tegninger. Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1139,9 m² iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. skylddelingsforretning tinglyst 16.02.1976 er tomtearealet 1094 m².

I følge eiendomskart er grenselinjene mot nord, øst og sør lite nøyaktige (gul), mens grenselinjen mot vest er mindre nøyaktig. I følge opplysninger mottatt fra kommunen, er det gjennomført en oppmålingsforretning i 2010, men det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt og at tomtearealet således må betraktes som omtrentlig. Dersom tomtearealet ved en senere oppmåling av eiendommen skulle avvike fra oppgitt areal har partene intet å kreve ovenfor hverandre.

Tomten er forholdsvis bratt hellende mot vest og består i hovedsak av naturtomt med gressbakke og stedlig vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde på østsiden av Skarvatnet. Hytta ligger på ca. 900 meters høyde. Herfra har en praktfull panoramautsikt mot vannet, fjellene og omgivelsene for øvrig. Eiendommen har meget gode solforhold med lang solgang. Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er det bare å ta på seg skiene og labbe i vei, rett fra trappa. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud knappe 15 minutters kjøretur unna.

Adkomst

Kjør RV70 ca 7 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta Nerskogvegen til høyre på Vognill, og følg veien inn mot Skarvatnet. Ca. 7,5 km fra RV70 tar du første til høyre etter Skaret camping inn Håmmårgrenda. Eiendommen ligger innerst og øverst til høyre ca. 150 meter opp i bakken.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

Byggemåte

Hytta ble oppført i 1976 og tilbygget i 2010. Bygget er fundamentert på ringmur/stripefundament og over dette oppført i bindingsverk med stående utvendig kledning. Eldste del har tømmer i røster. Vinduer har tolags glass. Taket har saltaks form og er tekket med torv.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 29.08.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3, TG 2 og TG IU følger under.

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis skjevheter i gulv. Det ble foretatt måling i gang og i stue/kjøkken. I gang ble det målt ca 50mm helling ut mot yttervegg i hjørne mot sør. I kjøkken ble det målt skjevhet på ca 45mm innenfor en avstand på 5m og ca 30mm i en avstand på 2m.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er mindre enn 300mm fra sotluke til brennbart materiale. Det bemerkes også manglende ilfast plate på gulv under sotluke. Plate under vedovn er kortere enn minimum 300mm foran vedinnlegg.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

- Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.
- Røykvarsler var demontert på befaringsdagen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres frostspreng i ett taknedløp samt nedbøy i en takrenne og lekkasje i en takrenneskjøt. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak. Det mangler isbord/beslag over vindskibord.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting i nedre kant bak panel. Det bemerkes også stedvis noe sprekk i nedre kant av panelet ved øvre side av hytta.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det bemerkes også at åpninger i rekkverk er over 10cm. Terrassegulvet har noe sprekk/slitasje. Det mangler rekkverk ved utvendig bod.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke krav til rekkverk ved trappen da høyde til terreng ikke er over 50cm. Mad tanke på skråningen nedenfor trappen bør rekkverk monteres.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres krymp og slitasje i furugulvet i stue og kjøkken. I gang registreres det stedvis bom og riss i flisgulv, samt også fliser som er i ferd med å løsne.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at døren til det ene soverommet ikke henger i lukket tilstand. Dørene fremstår i god stand.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av at vannrør i kjøkken har passert halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløp fremstår med normal funksjon, men det bemerkes en liten drypplekkasje fra skjøt i avløpsrør i kjøkkenbenk. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det er viktig at det ikke er motfall i avløpsrør med tanke på frost da disse ligger åpent under hytta.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilkomst til krypkjeller for kontroll av eventuelle dreneringsbehov.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på skjevheter i innvendige gulv tyder det på bevegelse/tidligere bevegelse i grunnmuren generelt. Ukjent om dette har stabilisert seg eller fortsatt har bevegelse.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble målt ca 10mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Ellers delvis motfall til sluk. Det ble målt ca 15mm motfall til sluk fra gulv under servantskap. Det bemerkes også at dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dørterskel. Motfall til sluk kan skyldes bevegelse i fundamenter.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik i forbindelse med utførelse ved sluk, slukrist lar seg ikke åpne slik dette er utført.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU:

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det registreres at ventiler i ringmur er etablert.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik og kostnadsestimat (TG 3) er gitt i hovedrapporten.

Det gjøres oppmerksom på at anneks og uthus ikke er omfattet av tilstandsrapport og således ikke tilstandsvurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Kloakk og slamtank, gravd opp for å sørge for riktig drenering. Utført sommeren 2025.

Arbeid utført av: Norbeck Entreprenør.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: I 2011, fikk inn litt vann fra tak ved siden av inngangsdøren, dette vises på foringen. Ble tettet umiddelbart.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Gulv på stue og kjøkken er ujevnt. Påvist skjevhet i grunnmur på ny delen av takstmann. Dette er rettet opp av Norbeck Entreprenør sommeren 2025. Gammel grunnmur tatt ut, og ny grunnmur stripe lagt inn, samt at det er bygget opp med mere masse og stein, utenfor mur.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Under omgjøring av hytte i 2010.

Arbeid utført av: Gauldal Elektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elkontroll utført i 2022

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I 2010. Satte opp terrasse av faglært, jeg la terrassebord selv. Samme så ble det lagt ny taktro, papp og grunnmursplast på tak. Begge en kombinasjon av faglært og ufaglært. Sommeren 2025 ble det hengt opp ny takrenne på baksiden og alt nedløpsvann ført bort fra hytten i rør. Dette er utført av Norbeck Entreprenør.

Arbeid utført av: Refsethbygg

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Påbygg av den sørligste delen i 2010.

18.1: Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble søkt Oppdal kommune om byggetillatelse i 2010 som ble godkjent.

Sommeren 2025 ble det også søkt brukstillatelse som ble godkjent av Oppdal kommune.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Området er beskrevet som rasfarlig, men det har aldri skjedd noe som helst de 48 årene hytta har stått der. Undertegnede kjenner området som svært trygt.

Tilleggskommentar:

Sommeren 2025 fikk hytten en oppgradering som ble utført av Norbeck Entreprenør. Søkt brukstillatelse på nybygg til Oppdal kommune, godkjent. -Rettet opp skjevhet i fundament, med ny mur og bygd opp med ny masse. -Ute og innerdører er tatt ut og satt inn igjen og oppjustert. -Listverk rundt dører er malt på nytt. -Veranda er oljet/beiset. -Håndrekke på veranda er malt. -Tettet rundt pipe oppe på tak, det har aldri vært lekkasje, men anbefalt av takstmann. -Hengt opp ny takrenne på baksiden og nedløpsvann er lagt i rør og ført bort fra hytten. -Slam tank og septik tank gravd opp og drenert på nytt.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Hytte: Vindfang/gang, bad, to soverom, kjøkken, stue, hems og utvendig bod.

Anneks: Oppholdsrom og soverom.

Uthus: Bod og toalettrom.

Standard

Hytte

Vindfang/gang:

Flislagt gulv med undervarme, panelplater på vegger, beiset panelhimling med downlights. Vegghengt stige til hems.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, beiset panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer, høyskap, speil og vegghylle. Dusjbue med glassvegg/-dører. Vegghengt wc med innbygd sisterner.

Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Heltregulv, panelplater på vegger, beiset panelhimling.

Soverom 2:

Heltregulv, malte panelvegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Garderobeskap.

Kjøkken:

Heltregulv, malte panelvegger, beiset panelhimling med downlights og åpne bjelker.

Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Komfyr, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og ventilator.

Stue:

Heltregulv, beisede panel-/tømmervegger, beiset panelhimling med åpne tømmeråser.

Peisovn tilkoblet pusset og malt pipe. Panelovn. Luke til lagringshems. Sikringsskap.

Hems:

Heltregulv, beisede panelvegger, beiset panelhimling. Vegghengt stige til 1. etasje.

Utvendig bod:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

Anneks

Oppholdsrom:

Heltregulv, malte panel-/tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser. Peisovn tilkoblet pusset pipe og brannmur i tegl. Panelovn. Lagringshems.

Soverom:

Heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Panelovn.

Uthus

Bod:

Uisolert gulv, vegger og himling i treverk.

Toalettrom:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Mulddo.

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.

Eiendommen selges med inventar. Konferer megler for nærmere opplysninger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport og selgers egenerklæring for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

Parkering

Helårs biloppstillingsplass på egen eiendom. Iht. bebyggelsesplan er det i tillegg avsatt to plasser pr. hytte på felles parkeringsplass ved innkjøringen til feltet. Vinterstid brøytes hele plassen kun i vinterferie og påske.

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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Siste varslet feiling og tilsyn med fyringsanlegg 17.09.2018 ble ikke utført. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

17.09.2018 - Anm: Ingen tilstede/hjemme

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000,-

Kommunale avgifter

Kr 9 542,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon og slamtømming 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 189 606,- pr. 31.12.2022

Andre utgifter

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

- Kommunale avgifter og renovasjon: ca. kr 9 500,-
- Hytteforening: ca. kr 500,-
- Brøyting/vedlikehold: ca. kr 4 900,-
- Forsikring: ca. kr 4 700,-
- Strøm: ca. kr 5 000,-

Totalt: ca. kr 24 600,-

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.

Velforening

Årlig avgift på medlemskap i Håmmårgrenda Hytteforening er kr 500,-.

Medlemskontingenten dekker vedlikehold av vei, parkeringsplass og plassering av brøytestikker.

Det foreligger også en brøyteavtale og årlig avgift på brøyting er p.t på kr 4 875,-. Brøyteavgift og årskontingent betales inn samlet til hytteforeningen. Regnskap, årsmøtereferat m.m. følger vedlagt salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 9 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:

1976/3837-3/64 - 16.07.1976

ERKLÆRING/AVTALE

VEDR. OMKOSTNINGER MED VEG M.M.

1976/3837-2/64 - 16.07.1976

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 230 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 230 Bnr: 66

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 230 Bnr: 118

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 230 Bnr: 119

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 230 Bnr: 120

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 230 Bnr: 121

RETT TIL VANN OG VANNLEDNING

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygget 19.05.2025.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig hytte, anneks eller uthus og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kommunen opplyser at de har åpnet for at tiltakshaver kan søke brukstillatelse i ettertid, uten at det p.t. kreves gebyr for denne tjenesten.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning avviker fra planløsning i godkjente bygningstegninger. Rom benevnt som soverom er på bygningstegninger angitt med formål bod/mat. Videre er deler av det som i dag er stue på bygningstegninger inndelt i to rom med formål soverom og tørkerom/badstu. Bruksendring av ovennevnte er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til nevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra felles, privat vei.

Se eget punkt vedr. hytteforening.

Privat vannforsyning.

Det er 8 hytter i området som deler brønn. Brønnen har ni uttak og det er dermed mulighet for en hytte til å koble seg på. Fra brønnen og til hytta er det lagt Elvestadrør med varmetråd. Det påløper et årlig beløp på ca kr 50,- som dekker strøm i brønnhuset.

Privat avløpsanlegg tilknyttet kommunal tømmeordning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig.

Bebyggelsesplan for Stølssettin hytteområde, gnr 240/bnr 5 og gnr 241/bnr 1 i Oppdal kommune, godkjent 11.12.1997, sak nr 180/ 97, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen iht. kommuneplan ligger i hensynssone H310_11 Ras- og skredfare. Konferer megler ved spørsmål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 850 (Omkostninger totalt)

79 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 563 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 579 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 582 550 (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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

02.09.2025

Bilder og planskisse

Velkommen til Håmmårgrenda 16!

Hyttetun med hovedhytte, anneks og uthus





Hytta ble oppført i 1976 og tilbygget i 2010, anneks oppført i 1984 og uthus oppført i 1977



Hyttfeltet ligger vestvendt ovenfor veien forbi Skaret camping med Skarvatnet i nordvest



Eiendommen ligger øverst og innerst mot sør i hyttefeltet

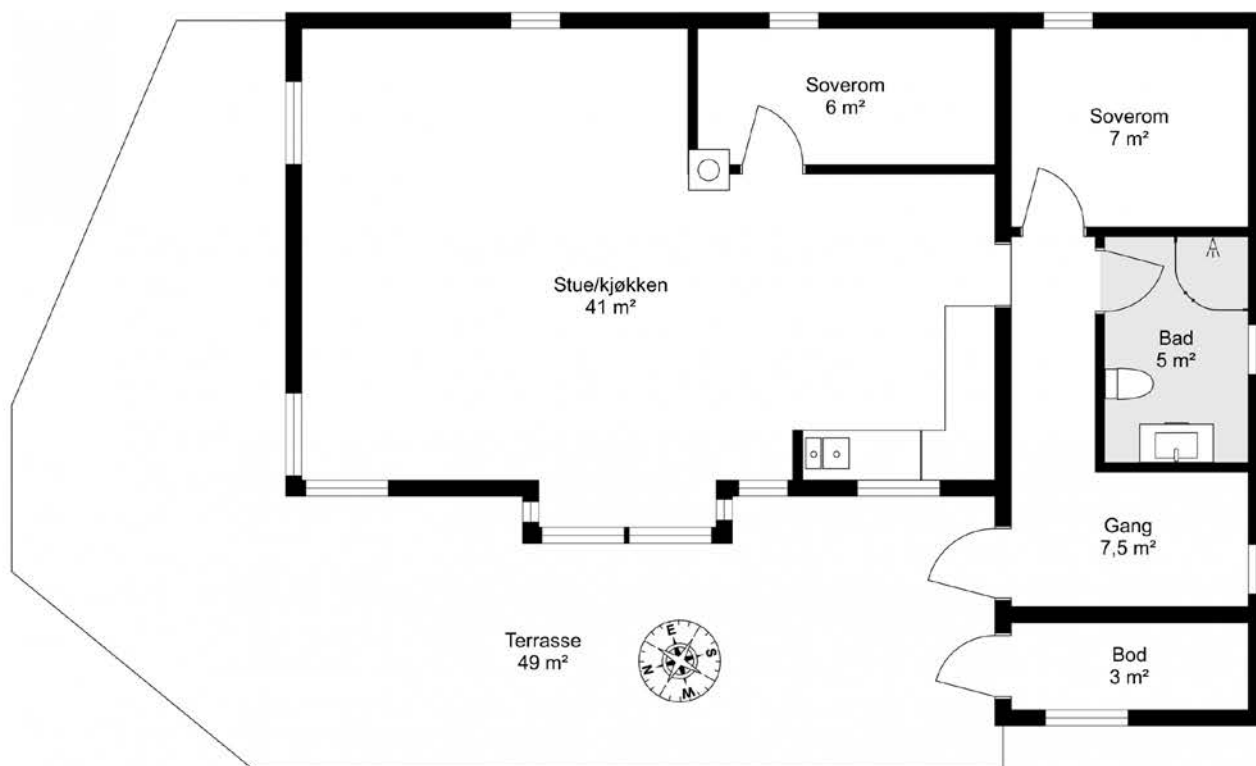


Endetomt på ca. 1140m² - Eiendommen har helårsvei, strøm, vann og avløp



Hovedhytta på eiendommen inneholder romslig vindfang, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom, hems og utvendig bod

Håmmårgrenda 16 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 gulvvarme og garderobeplass

Romslig bad med gulvvarme
og gode innredningsløsninger





Hovedsoverommet ligger vegg i vegg med badet



Rommet har god plass til dobbelseng



Hyttas andre soverom er innredet med køyeseng og garderobeskap



Hems med gulvflate på ca. 12 m²



Hemsen er innredet med sengeplasser





Kjøkkenet er praktisk plassert innenfor inngangspartiet



Moderne peisovn med stort flammebilde



Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter



Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot det romslige stuerommet



Åpen og sosial planløsning



Stua har god plass til stor sofagruppe



Karnapp med panoramavindu gir god utsikt fra godstolen



Store vindusflater mot vest gir godt med lys og utsyn



Stua har mønt himling med åpne tømmeråser, noe som gir god romfølelse



En lun lese krok i hjørnet av stua



Her er det også god plass til spisebord



Hytta har også en utvendig bod i tilknytning til inngangspartiet



Utsikten fra den store verandaen mot vest med bl.a. Storhornet og Gråhåmmåren



Mot bl.a. Bårdsfjellet, Skarvatnet og Nonshøa i norvest



Annekset ligger et nivå nedenfor hytta og inneholder oppholdsrom samt et ekstra soverom



Velkommen inn i annekset!



Oppholdsrom i annekset



En liten spisekrok



Soverom med plass til dobbelseng



Utsikt mot Storhornet fra terrassen ved annekset



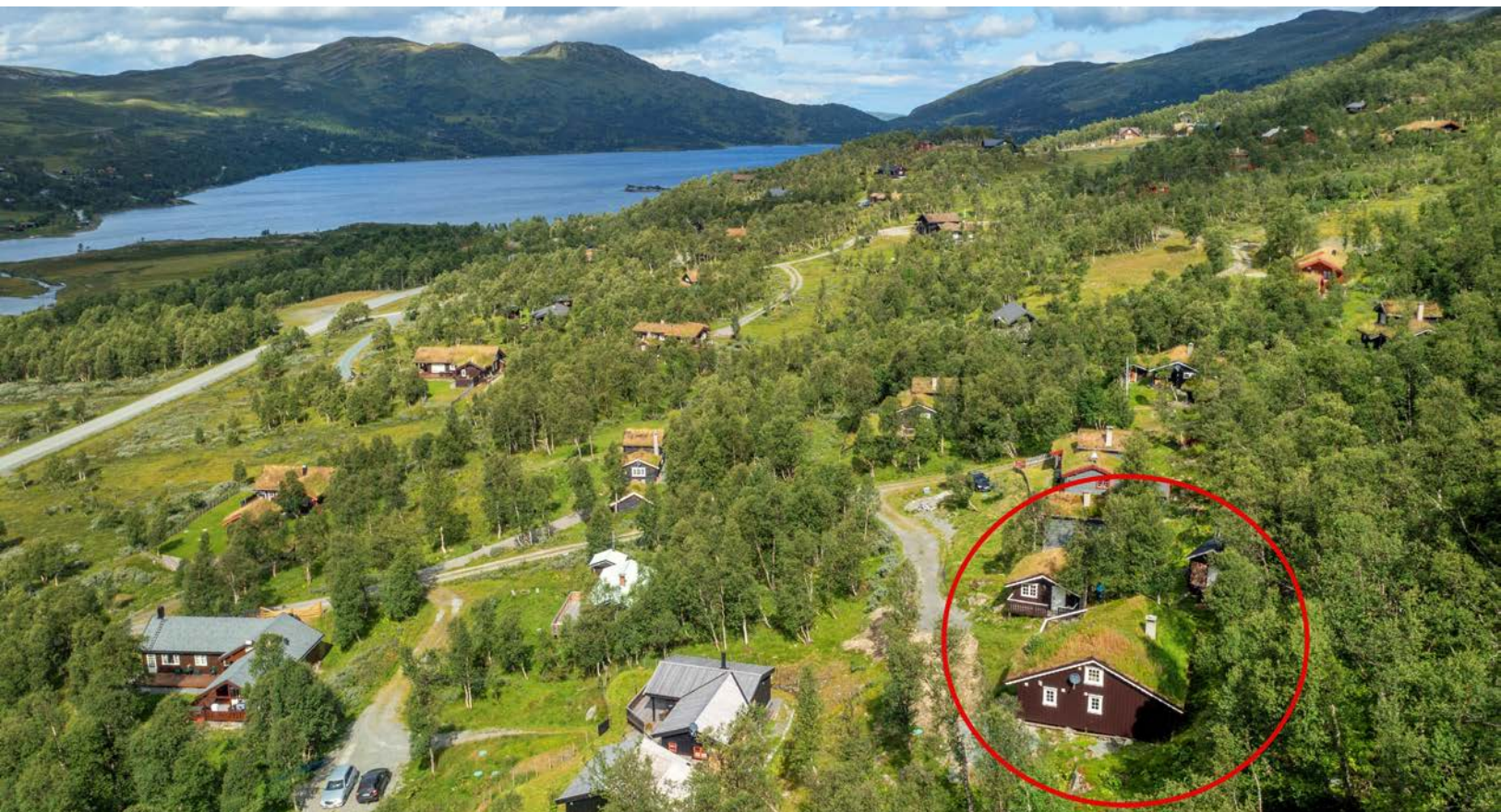
Uthuset ligger et nivå ovenfor hytta



Uthus med god lagringsplass for ved og utstyr samt et rom met utedo som kan være en kjærkommen reserveløsning



Fra uthuset mot hytta og annekset



Velkommen til visning i Håmmårgrenda 16!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240082	

Selger 1 navn
Rune Aune

Gateadresse	
Håmmårgrenda 16	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703240082

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kloakk og slamtank, gravd opp for å sørge for riktig drenering. Utført sommeren 2025

Arbeid utført av

Norbeck Entreprenør

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

I 2011, fikk inn litt vann fra tak ved siden av inngangsdøren, dette vises på foringen. Ble tettet umiddelbart.

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

Beskrivelse

Gulv på stue og kjøkken er ujevnt. Påvist skjevhet i grunnmur på ny delen av takstmann. Dette er rettet opp av Norbeck Entreprenør sommeren 2025. Gammel grunnmur tatt ut, og ny grunnmur stripe lagt inn, samt at det er bygget opp med mere masse og stein, utenfor mur.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Under omgjøring av hytte i 2010

Arbeid utført av

Gauldal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll utført i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703240082

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

I 2010. Satte opp terrasse av faglært, jeg la terrassebord selv. Samme så ble det lagt ny taktro, papp og grunnmursplast på tak. Begge en kombinasjon av faglært og ufaglært. Sommeren 2025 ble det hengt opp ny takrenne på baksiden og alt nedløpsvann ført bort fra hytten i rør. Dette er utført av Norbeck Entreprenør.

Arbeid utført av

Refsethbygg

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

Beskrivelse

Påbygg av den sørligste delen i 2010

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble søkt Oppdal kommune om byggetillatelse i 2010 som ble godkjent. Sommeren 2025 ble det også søkt brukstillatelse som ble godkjent av Oppdal kommune.

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

Beskrivelse

Området er beskrevet som rasfarlig, men det har aldri skjedd noe som helst de 48 årene hytta har stått der. Undertegnede kjenner området som svært trygt.

Document reference: 1703240082

Tilleggs kommentar

Sommeren 2025 fikk hytten en oppgradering som ble utført av Norbeck Entreprenør. Søkt brukstillatelse på nybygg til Oppdal kommune, godkjent. -Rettet opp skjevhet i fundament, med ny mur og bygd opp med ny masse. -Ute og innerdører er tatt ut og satt inn igjen og oppjustert. -Listverk rundt dører er malt på nytt. -Veranda er oljet/beiset. -Håndrekke på veranda er malt. -Tettet rundt pipe oppe på tak, det har aldri vært lekkasje, men anbefalt av taksmann. -Hengt opp ny takrenne på baksiden og nedløpsvann er lagt i rør og ført bort fra hytten. -Slam tank og septik tank gravd opp og drenert på nytt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Håmmårgrenda 16, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 240, bnr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 11741-1606

Referansenummer: XF1684

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta ble tilbygget og oppgradert i 2010. Enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen og utvendig kan det nevnes skjevhet i fundament under tilbygg. Det er generelt skjevheter på innvendige gulv, noe som tyder på bevegelse i fundamenter. Ellers er det enkelte avvik i forbindelse med nedløp og beslag. Innvendig registreres det som nevnt skjevheter i gulv noe som fører til motfall til sluk på bad samt avvik i forbindelse med flisgulv i gang og furugulv i stue. Det må etableres ildfaststein i sotluke da avstand til brennbart material er mindre enn 300mm. Hytta ligger i et rasfarlig område men det har ikke vært skredhendelser i forbindelse med hyttene i dette hyttefeltet. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Selve tettesjiktet er under torvtekingen og er ikke besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i alder og ingen tegn til lekkasjer.

Nedløp og beslag er i metall og delvis fra byggeår og delvis fra 2010. Det ble foretatt bortledning av takvann fra ett nedløp på baksiden av hytta i 2025.

Veggene i eldste del av hytta har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med tømmer i røster. Fasade har stående bordkledning. Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade har stående bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand. Det er åstakkonstruksjon med panelte skråhimlinger i eldste del av hytta. I forbindelse med etablering av ny takteking i 2020 ble det opplekket over eksisterende tak for å oppnå tilstrekkelig lufting. I tilbygg er det sperrekonstruksjon med panelte skråhimlinger og lufting ved raft. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Sprekk i takåser er kun av visuell betydning. Snømåking anbefales ved store snøfall, da takåsene ikke er av samme dimensjon som dagens krav sier.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008-2010. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Overflatebehandling av vannbord under vinduene anbefales.

Bygningen har ytterdører fra 2010. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er etablert en terrasse mot nord og vest med tilkomst via trapp fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter og det opplyses at terrassegulvet er oljet i 2025.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra 1976 og 2010.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1976 og 2010. (Tilbygg)

Det er ikke foretatt radonmåling i nåværende eiers tid.

Hytta har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue. Vedovnen er av nyere årgang.

Under eldste del av hytta er det krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen ble innsatt i ca 2010. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i gang. Røropplegg i kjøkken er fra ca 2000 og røropplegg fra bad fra 2010. Stoppekran er montert i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast fra henholdsvis ca 2000 og 2010.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk.

Tanken er ikke tilgjengelig for kontroll. Det opplyses at tanken er fra ca 2000. Drenering fra trykkventil er ført ut gjennom yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i stue. Det opplyses at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020 i forbindelse med tilbygg.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at eldste del av hytta står på fjell og at deler av tilbygg står på fylling.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om drenering er etablert. Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast ved grunnmur.

Det er etablert ringmur i betong fra 1976 under eldste del av hytta.

Tilbygg fra 2010 er oppført over stripefundamenter i betong med mur i leca. Det er foretatt utbedring av skjevhet/stabilisering av grunnmur/fundament ved sørvestlige hjørne i 2025.

Tomten er en naturtomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2000. Det er etablert septiktank og slamavskiller. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca 2000. Det er privat grunnboret brønn fra ca 2000. Det opplyses at slamavskiller og septiktank ble oppgravid og at det ble drenert ved disse i 2025.

Septiktanken og slamavskilleren er av glassfiber og er fra ca 2000. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktank/slamavskiller. Som tidligere nevnt ble slamavskiller og septiktank oppgravid og ny drenering ved disse i 2025.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er noen endringer i forhold til rominndeling, men ingen endringer som krever søknad. Utvendig bod er mindre enn på bygningstegninger.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

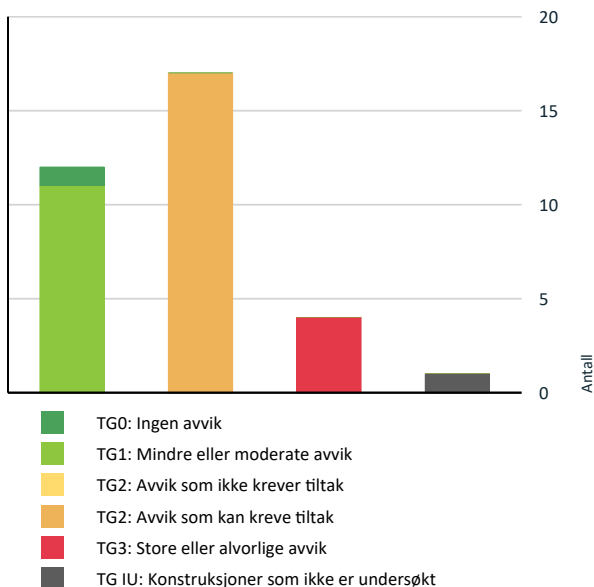
Anneks

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

Annekset har større areal enn på byggemeldte tegninger.

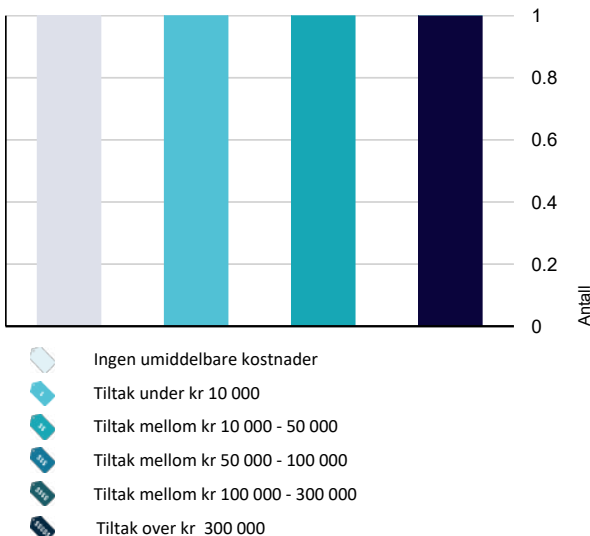
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Krypkjeller er ikke vurdert på grunn av manglende tilkomst. Uthusene er ikke tilstandsvurdert. Tilstandsrapporten er en oppgradering av tidligere tilstandsrapport. Egenerklæring og meglerpakke er derfor ikke innhentet på nytt.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1976

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Kommentar
Opplysning gitt av eier.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Innlagt vann i ca 2000.
2010	Modernisering	Oppført tilbygg med bod, gang, bad og ett soverom. Etablert terrasse. Ny takteking på eldste del av hytta. Skiftet vinduer. Oppgradert det elektriske anlegget. Montert ny kjøkkeninnredning.
2025	Modernisering	Gravd opp septiktank og slamavskiller og redrenert ved disse. Justert innvendige og utvendig dører. Ført takvann fra et taknedløp bak hytta bort fra fundamenter. Oljet terrassegulv. Stabilisert/rettet opp fundament ved hjørne mot sørvest.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra taknivå. Selve tettesjiktet er under torvtekingen og er ikke besiktiget. TG 1 settes med grunnlag i alder og ingen tegn til lekkasjer.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall og delvis fra byggeår og delvis fra 2010. Det ble foretatt bortledning av takvann fra ett nedløp på baksiden av hytta i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det registreres frostspreng i ett taknedløp samt nedbøy i en takrenne og lekkasje i en takrenneskjøt. Det er ikke montert takstige, noe som er et krav også på torvtak. Det mangler isbord/beslag over vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av takrenne med nedbøy samt nedløp med frostspreng. Takstige må etableres for å oppfylle krav. Det anbefales etablering av isbord/beslag over vindskibord for lengre levetid på vindskibord.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av hytta har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med tømmer i røster. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Det er begrenset lufting i nedre kant bak panel. Det bemerkes også stedvis noe sprekk i nedre kant av panelet ved øvre side av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av bedre lufting må gjøres i forbindelse med fremtidig utskifting av kledningen, eller om det skulle oppstå behov som endringer i overflaten. Observasjoner anbefales.



TG 1 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene i tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2010. Fasade har stående bordkledning. Utvendig kledning fremstår i god stand.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er åstakkonstruksjon med panelte skråhimlinger i eldste del av hytta. I forbindelse med etablering av ny takteking i 2020 ble det opplektet over eksisterende tak for å oppnå tilstrekkelig lufting. I tilbygg er det sperrekonstruksjon med panelte skråhimlinger og lufting ved raft. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Sprekk i takåser er kun av visuell betydning. Snømåking anbefales ved store snøfall, da takåsene ikke er av samme dimensjon som dagens krav sier.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 2008-2010. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Overflatebehandling av vannbord under vinduene anbefales.



TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra 2010. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot nord og vest med tilkomst via trapp fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter og det opplyses at terrassegulvet er oljet i 2025.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

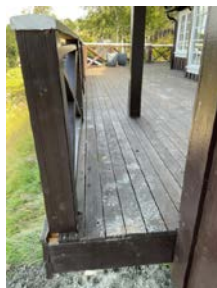
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100cm. Det bemerkes også at åpninger i rekkverk er over 10cm. Terrassegulvet har noe sprekk/slitasje. Det mangler rekkverk ved utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens forskriftskrav. Det anbefales at åpninger i rekkverk reduseres samt at rekkverk monteres der dette mangler.



TG 2 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til rekkverk ved trappen da høyde til terreng ikke er over 50cm. Mad tanke på skråningen nedenfor trappen bør rekkverk monteres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk ved trappen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med furu og fliser. Veggene har trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater er fra 1976 og 2010.

Vurdering av avvik:

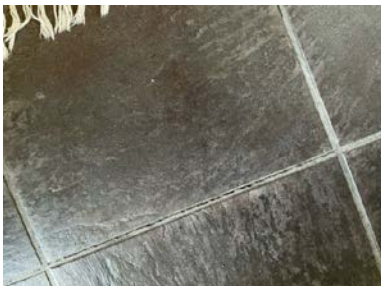
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres krymp og slitasje i furugulvet i stue og kjøkken. I gang registreres det stedvis bom og riss i flisgulv, samt også fliser som er i ferd med å løsne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at avvikene i hovedsak skyldes bevegelse i fundamenter. Dersom det skal foretas forbedringer av overflater bør fundamenter stabiliseres først.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1976 og 2010. (Tilbygg)

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis skjevheter i gulv. Det ble foretatt måling i gang og i stue/kjøkken. I gang ble det målt ca 50mm helling ut mot yttervegg i hjørne mot sør. I kjøkken ble det målt skjevhet på ca 45mm innenfor en avstand på 5m og ca 30mm i en avstand på 2m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er foretatt stabilisering av selve fundamentering ved sørvesthjørne i 2025, men ikke rettet opp skjevheter i gulv med unntak av i bod. Det anbefales observasjoner med tanke på en eventuell negativ utvikling av forholdet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i nåværende eiers tid.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 3 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue. Vedovnen er av nyere årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er mindre enn 300mm fra sotluke til brennbart materiale. Det bemerkes også manglende ilfast plate på gulv under sotluke. Plate under vedovn er kortere enn minimum 300mm foran vedinnlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik må utbedres for å tilfredstille krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1U Kryp Kjeller

Under eldste del av hytta er det kypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at ventiler i ringmur er etablert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at døren til det ene soverommet ikke henger i lukket tilstand. Dørene fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre lås.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 10mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Ellers delvis motfall til sluk. Det ble målt ca 15mm motfall til sluk fra gulv under servantskap. Det bemerkes også at dusjhjørnets gulvskinne avgrenser sluket fra øvrige tappesteder. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en risiko for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dørterskel. Motfall til sluk kan skyldes bevegelse i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av fall for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik i forbindelse med utførelse ved sluk, slukrist lar seg ikke åpne slik dette er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas fjerning av plast rundt slukrist slik at denne kan åpnes for rengjøring og kontroll. Ukjent om membran er klemt med klemring i sluket.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen ble innsatt i ca 2010. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2010

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i gang. Røropplegg i kjøkken er fra ca 2000 og røropplegg fra bad fra 2010. Stoppekran er montert i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av at vannrør i kjøkken har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast fra henholdsvis ca 2000 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløp fremstår med normal funksjon, men det bemerkes en liten drypplekkasje fra skjøt i avløpsrør i kjøkkenbenk. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det er viktig at det ikke er motfall i avløpsrør med tanke på frost da disse ligger åpent under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med lufting av kloakk samt utbedre drypplekkasje i kjøkkenbenk.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i kjøkkenbenk. Tanken er ikke tilgjengelig for kontroll. Det opplyses at tanken er fra ca 2000. Drenering fra trykkventil er ført ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 med automatsikringer er etablert i stue. Det opplyses at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010 i forbindelse med tilbygg.

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.

2010 2010 Eier opplyser at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2010.

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

Ja Gaula Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det opplyses at deler av hytta står på fjell og deler på fylling.

TG 2 Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller om drenering er etablert. Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast ved grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ikke tilkomst til krypkjeller for kontroll av eventuelle dreneringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for krypkjeller slik at kontroll med tanke på eventuelle dreneringsbehov kan vurderes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er etablert ringmur i betong fra 1976 under eldste del av hytta. Tilbygg fra 2010 er oppført over stripefundamenter i betong med mur i leca. Det er foretatt utbedring av skjevhet/stabilisering av grunnmur/fundament ved sørvestlige hjørne i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på skjevheter i innvendige gulv tyder det på bevegelse/tidligere bevegelse i grunnmuren generelt. Ukjent om dette har stabilisert seg eller fortsatt har bevegelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner i forbindelse med fundamentering/grunnmur og skjevheter i gulv. Tiltak anbefales ved en eventuell negativ utvikling av skjevheter.



TG 3 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca 2000. Det er etablert septiktank og slamavskiller. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca 2000. Det er privat grunnboret brønn fra ca 2000. Det opplyses at slamavskiller og septiktank ble oppgravd og at det ble drenert ved disse i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 1 Septiktank

Septiktanken og slamavskilleren er av glassfiber og er fra ca 2000. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med septiktank/slamavskiller. Som tidligere nevnt ble slamavskiller og septiktank oppgravd og ny drenering ved disse i 2025.



Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1977

Kommentar**Standard**

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Anneks

**Anvendelse**

Anneks

Byggeår

1984

Kommentar

Ifølge ambita

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

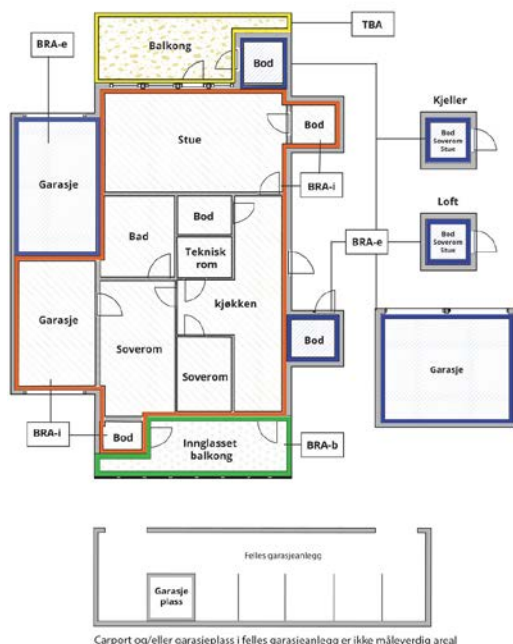
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	68	4		72	49		72
Hems						12	12
SUM	68	4			49	12	84
SUM BRA	72						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken	Bod	
Hems	Hemsrom		

Kommentar

Hemsen har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen endringer i forhold til rominndeling, men ingen endringer som krever søknad. Utvendig bod er mindre enn på bygningstegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Annekset har større areal enn på byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	68	4
Uthus	0	13
Anneks	22	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	240	9		0	1139.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håmmårgrenda 16

Hjemmelshaver

Aune Rune

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
400 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	25.08.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	16.09.2024		Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

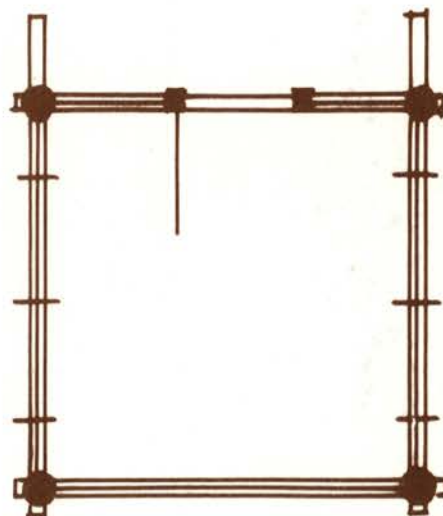
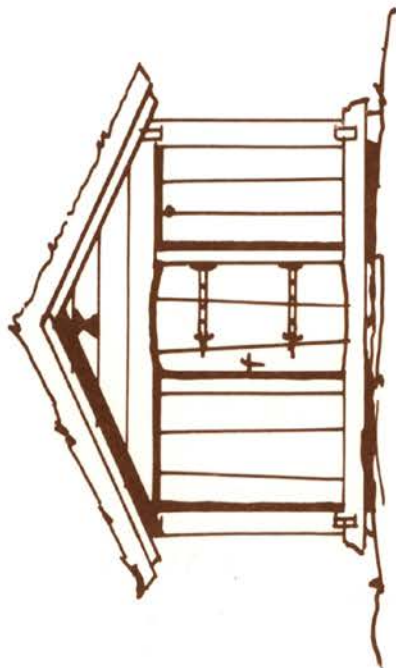
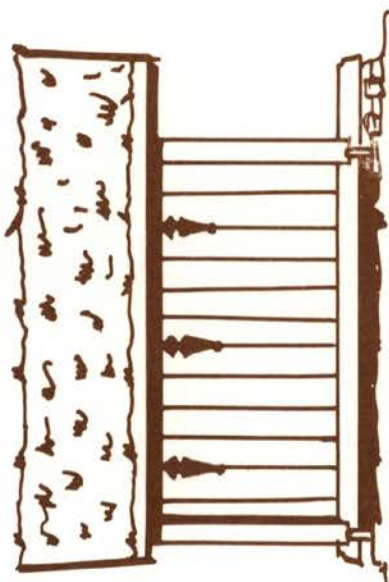
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XF1684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedbu
9 m²

SOLBERG
HYTTER

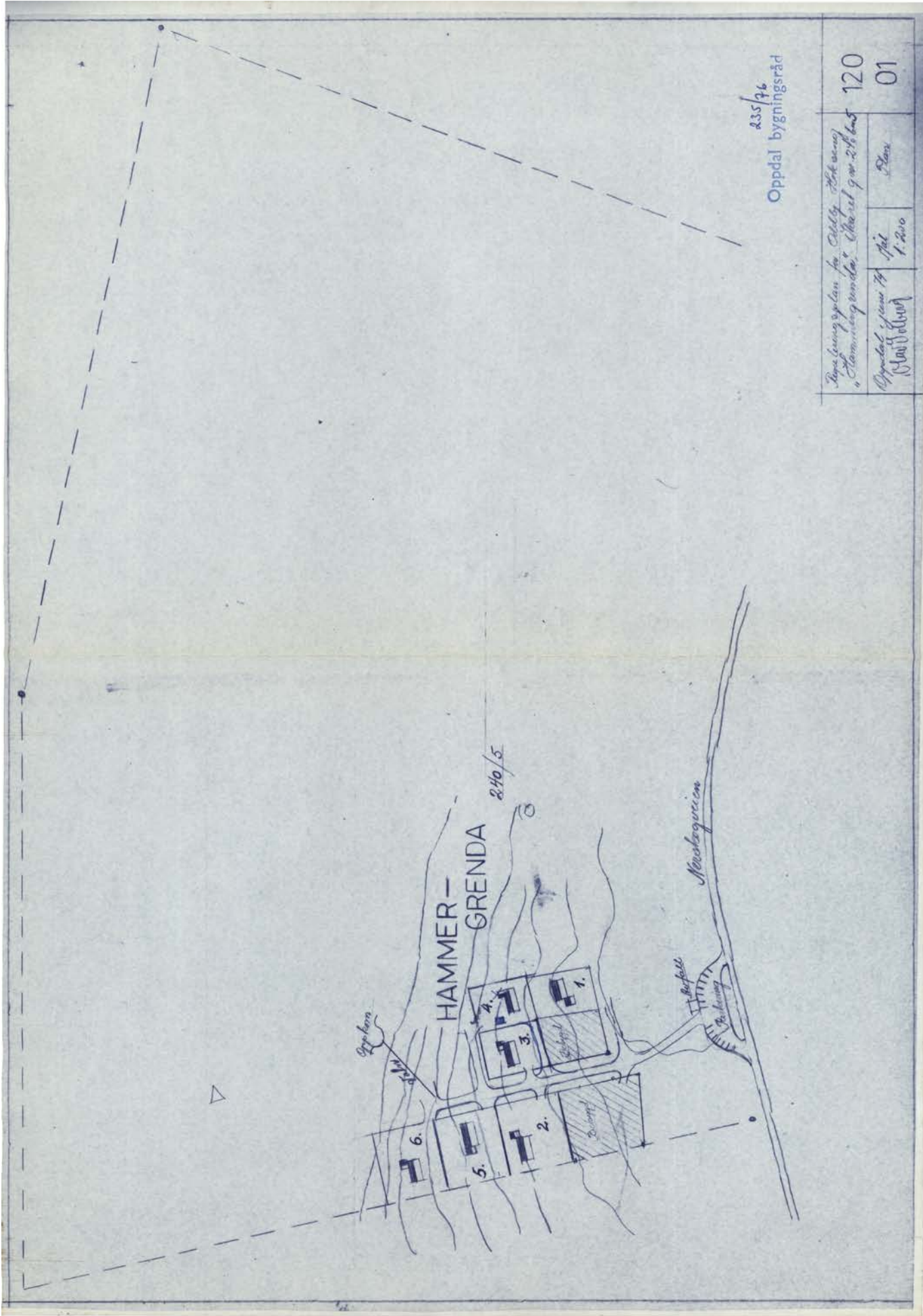


235/76
Oppdal bygningsråd

PRODUSENT: **Solberghus A.s. - Oppdal**

TELEFON 074/21 749

145440 130/2000 0001



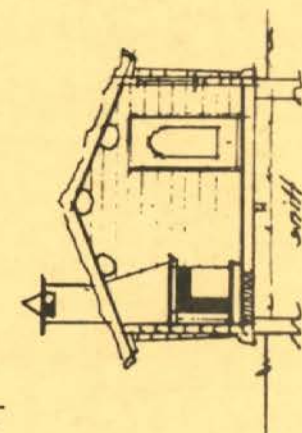
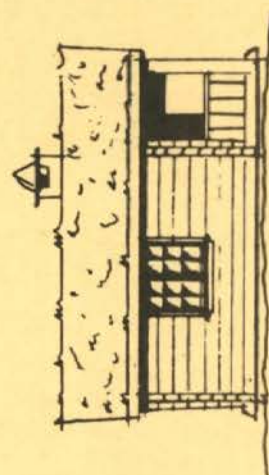
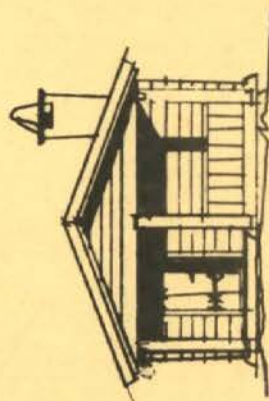
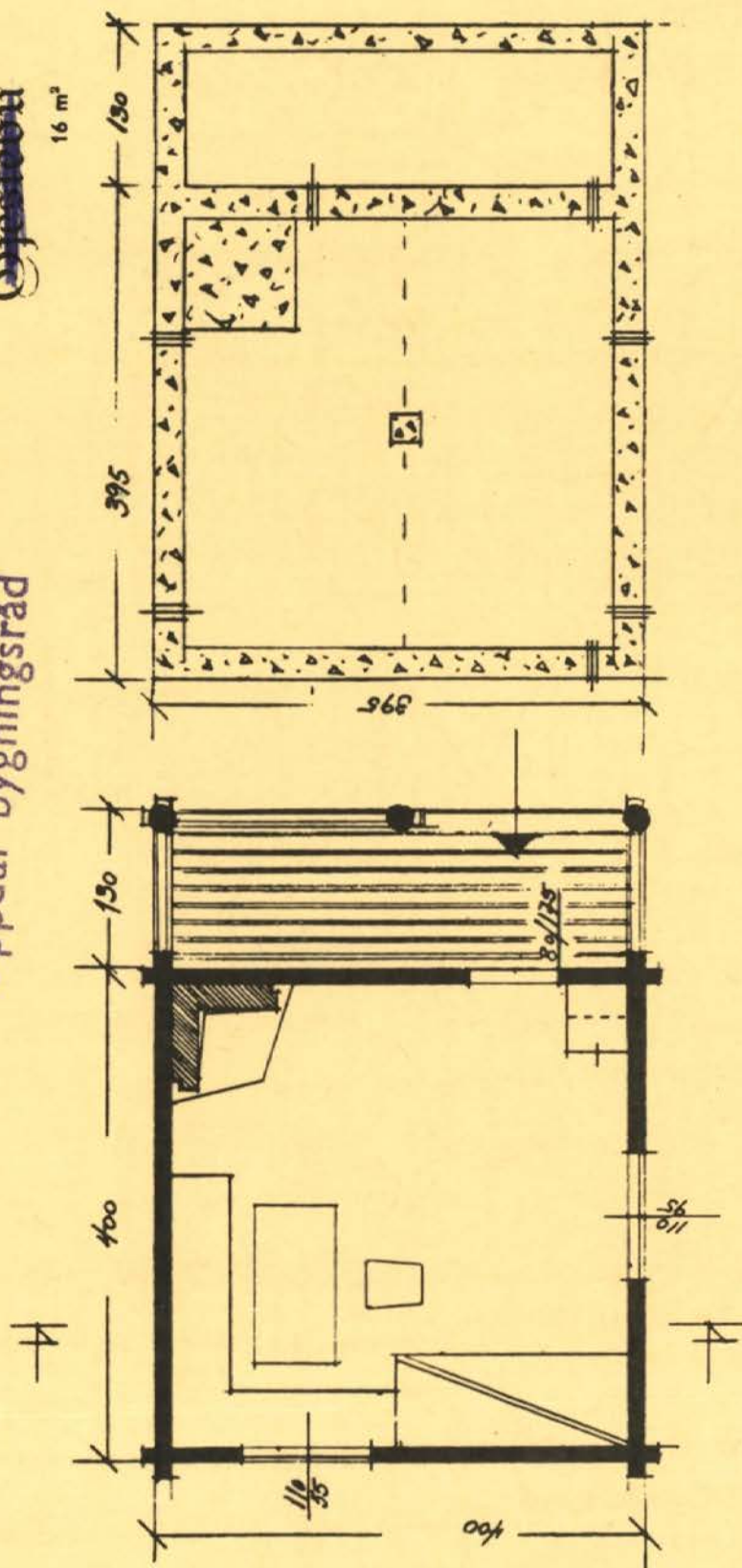
Planleggingsplan for Oppdal Byggningsråd "Hammergrenda" (Kendogviken 240/5)			120
Oppdal bygningsråd	Plan	1:200	01

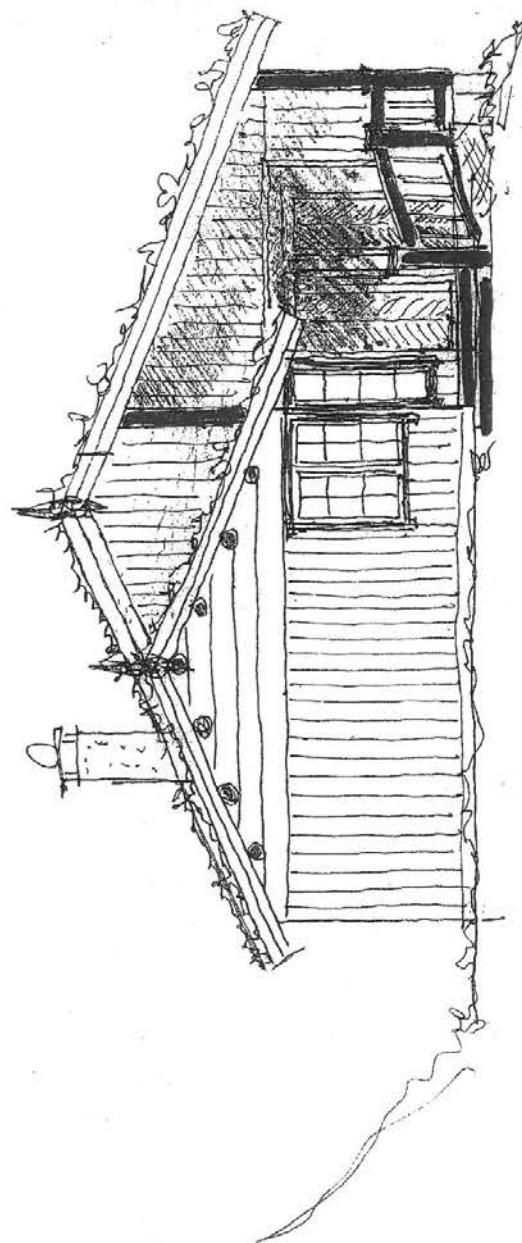
Annekts.

Oppdal bygningsråd

Byggetegning

16 m²





RUNE AUNE

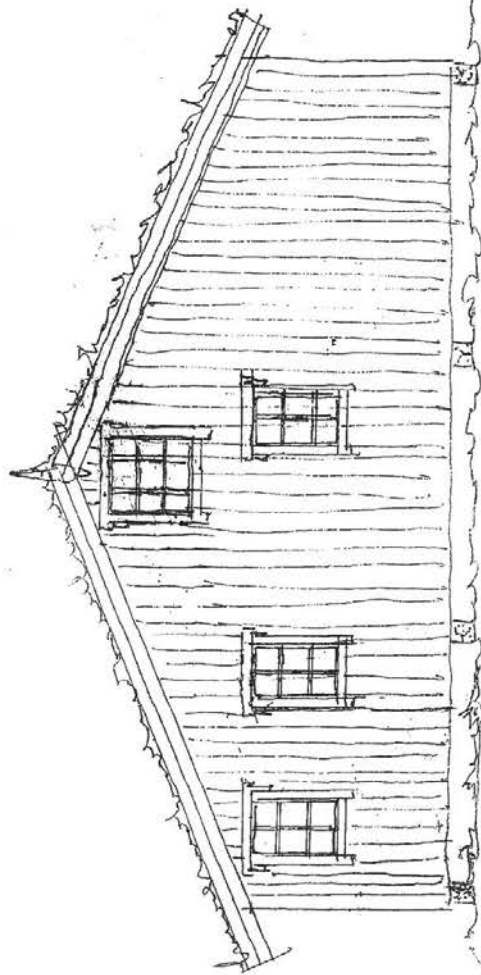
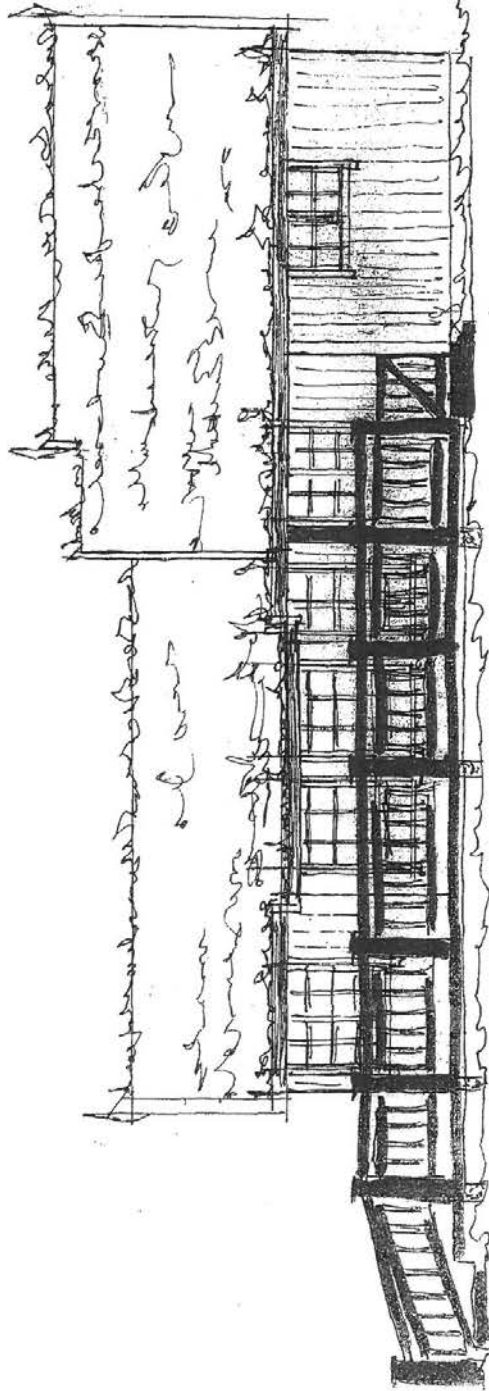
RUNE AUNE, KATTEM TRÆM

TILBOKS, HYTTE, SKARVINGET

OPDÅLT 29.45

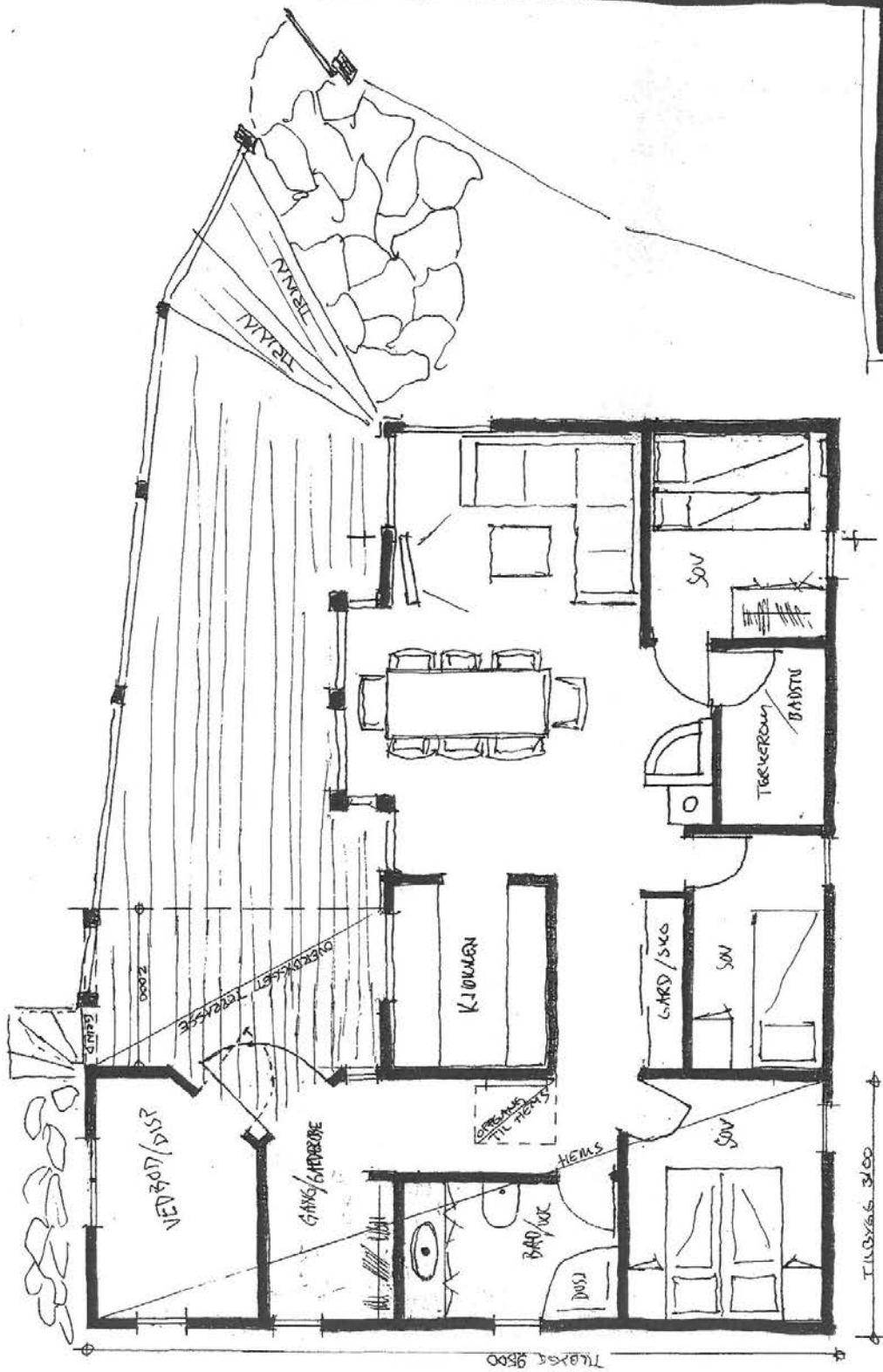
MÅL 1:50

Vedlegg 1.



RONE AUNE, KATTEM TR. HEDM

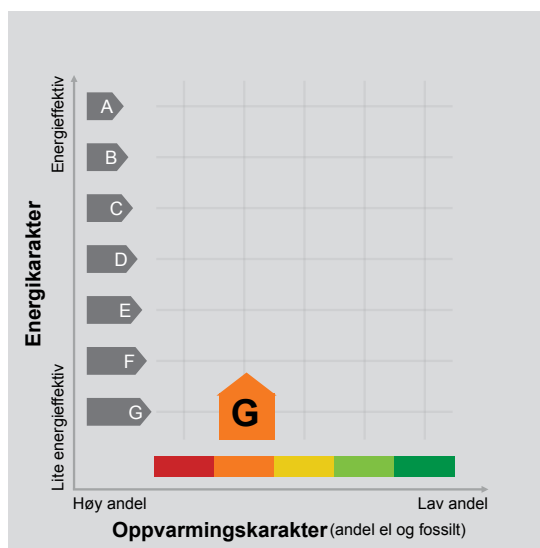
TILSÆTTS HYTTE, SKARVATNØY
OPPEL 29.45 m²
MÅL 11.50



RUNE AUNE, MATTHEM TR-HEN
 TUBX66 HYDRE SIKRUFATET
 6.00.00 TL 29.45.12
 MAL 1:50

ENERGIATTEST

Adresse	Håmmårgrenda 16
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183788337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34105
Dato	03.10.2024



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

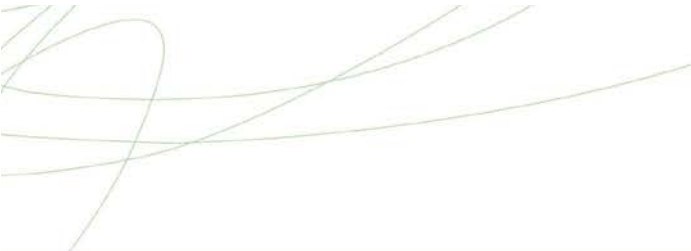
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer

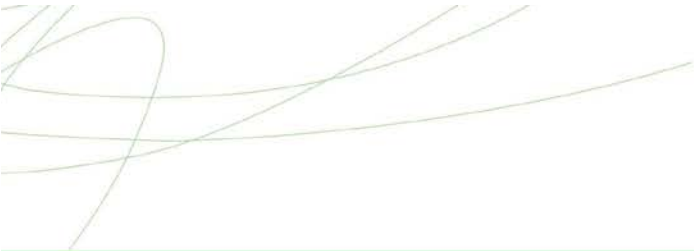
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Fyr riktig med ved

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Eiendomskart for eiendom 5021 - 240/9//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 139,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6949851,8	Øst	528534,7
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6949837,99	528538,14	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,42			
2	6949870,33	528549,99	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,44			
3	6949868,8	528515	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,02			
4	6949868,66	528510,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	4,88			
5	6949836,18	528506,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	32,65			

Skylddelingsforretning

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
00798	16.2.76
OPPDAL	
SØRENSKRIVEREMBETE	

Ons dag, den 20.8. 1975 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hokseng, Bueget
g.-nr. 230 br.-nr. 15 av skyld mark 3,78 i Oppdal
kommune. Forretningen er forlangt av Oddbjørn Hokseng

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
alle
menn

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ ingen

Av naboer:³⁾ ingen

Mennene valte til formann

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 1,094 dekar. I alt 1,094 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Den oppmålte parsell ligger i Skardalen - aust for Skarvegen -
og er i samsvar med godkjent disposisjonsplan for eiendommen.

Parsellens form og størrelse går fram av målebrevskart i
målestokk 1 : 1000 på neste side. Parsellen ble merket.

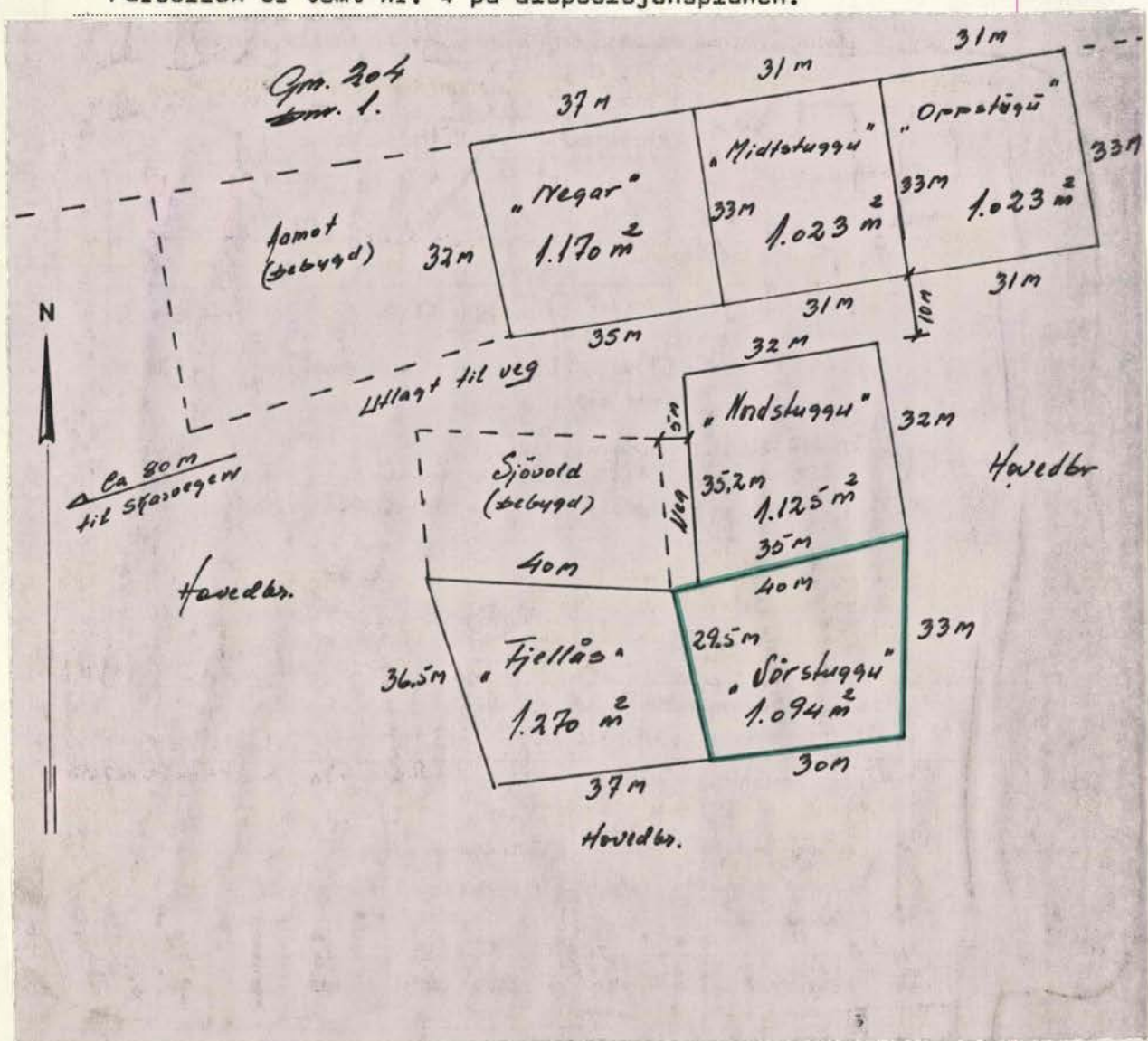
¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Parsellen er tomt nr. 4 på disposisjonsplanen.



1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

ingen

Det bevitnes:

- a) ~~At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0/01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 9,77 0 6 0

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 80 dekar, annet areal 1244

1323 dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Sørstuggu - Hammergrenda

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Endre Nyhaug.

Vi har bestemt at skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Endre Nyhaug

Olav Gullberg

Armi

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

962

Går til Oppdal jordstyre.**Jordstyrets uttalelse:**

Jordstyret tilrår at skylddelingsforretningen på Hokseng 230/1
og 240/5 i Oppdal godkjennes.

Oppdal, den 25/11 1975

OPPDAL JORDSTYRE

Området Hokseng

formann.

Lig. E. E. E.

sekretær.

Går til Sør - Trøndelag landbruksselskap.**Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:**

Fylkeslandbruksstyrets formann har under
sak nr. 37/76 samtykket i skylddelingen.

Sør-Trøndelag landbruksselskap

Bendarnes Hus

Trondheim den 10/2 1976

formann.

For Fylkeslandbrukssjefen

Anders H. B. B.

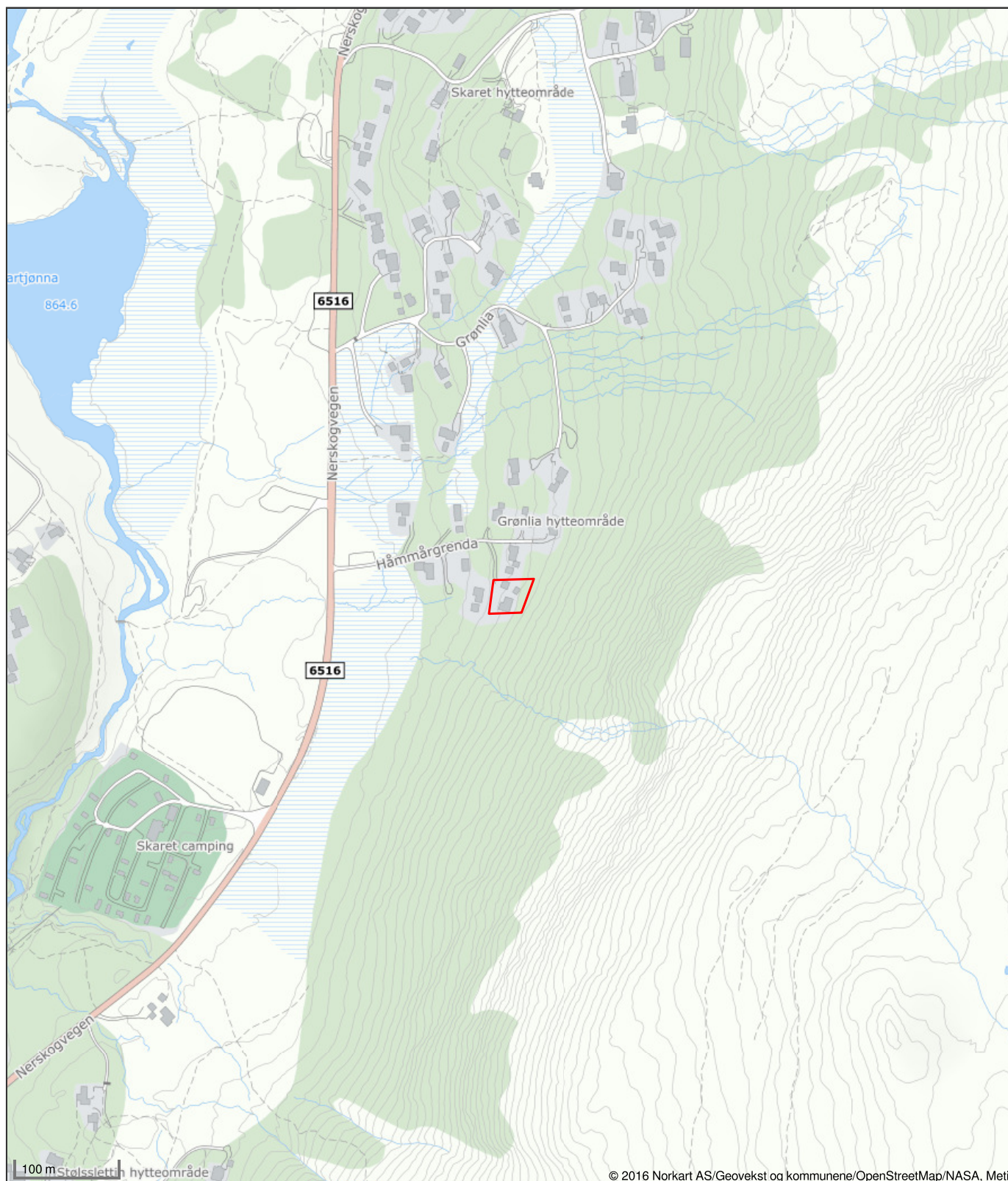
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 240 b.nr. 9

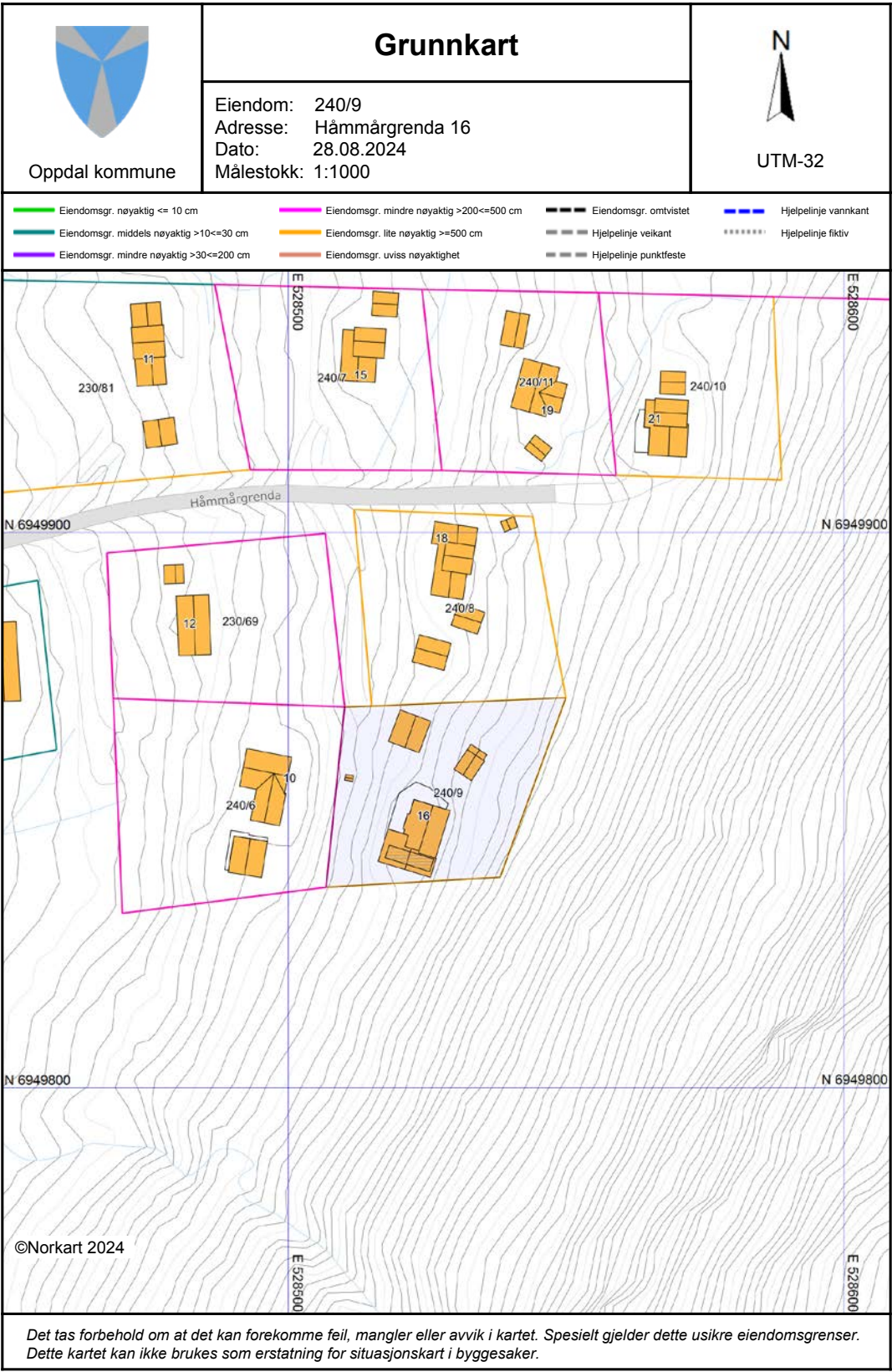




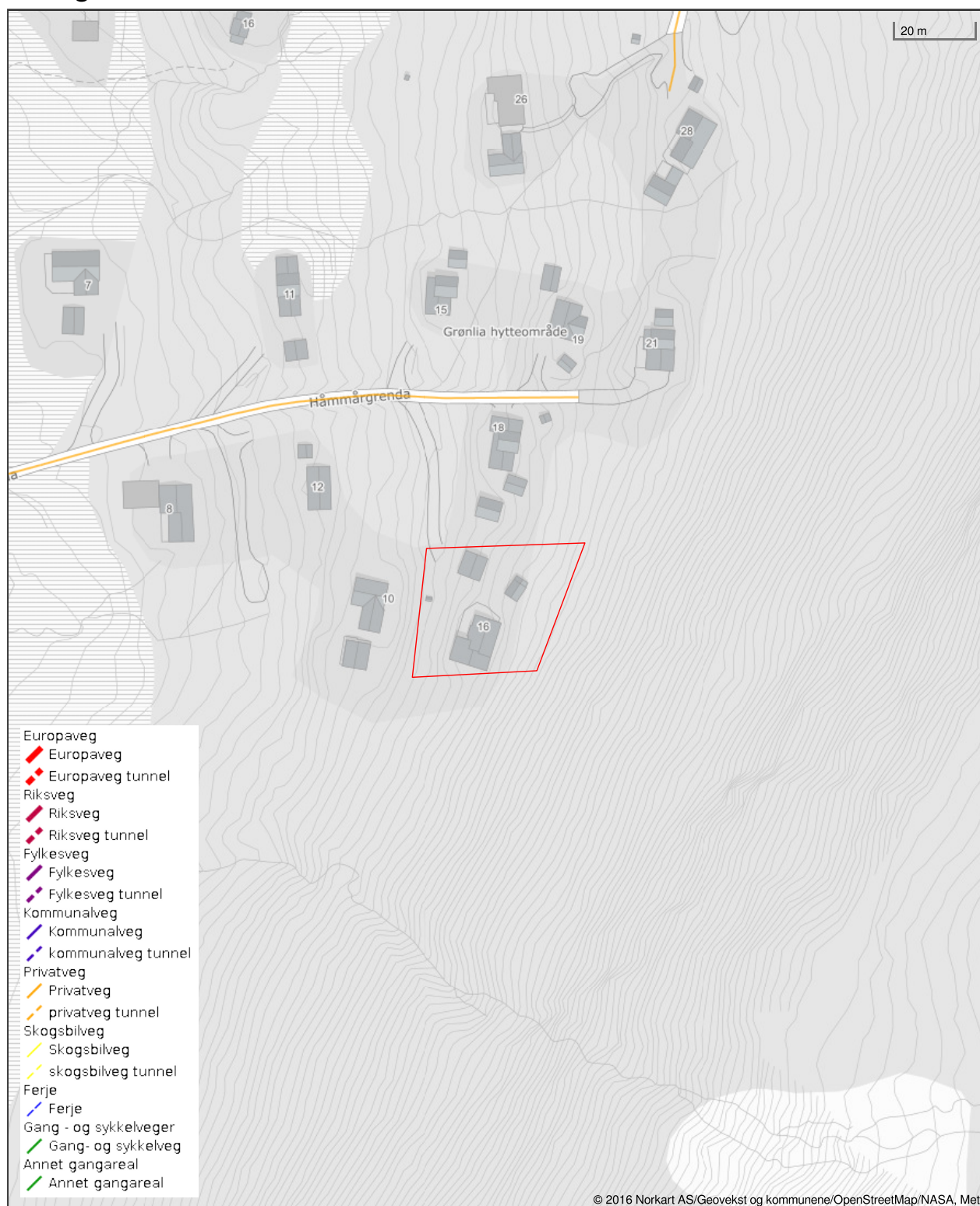
Oversiktskart for eiendom 5021 - 240/9//



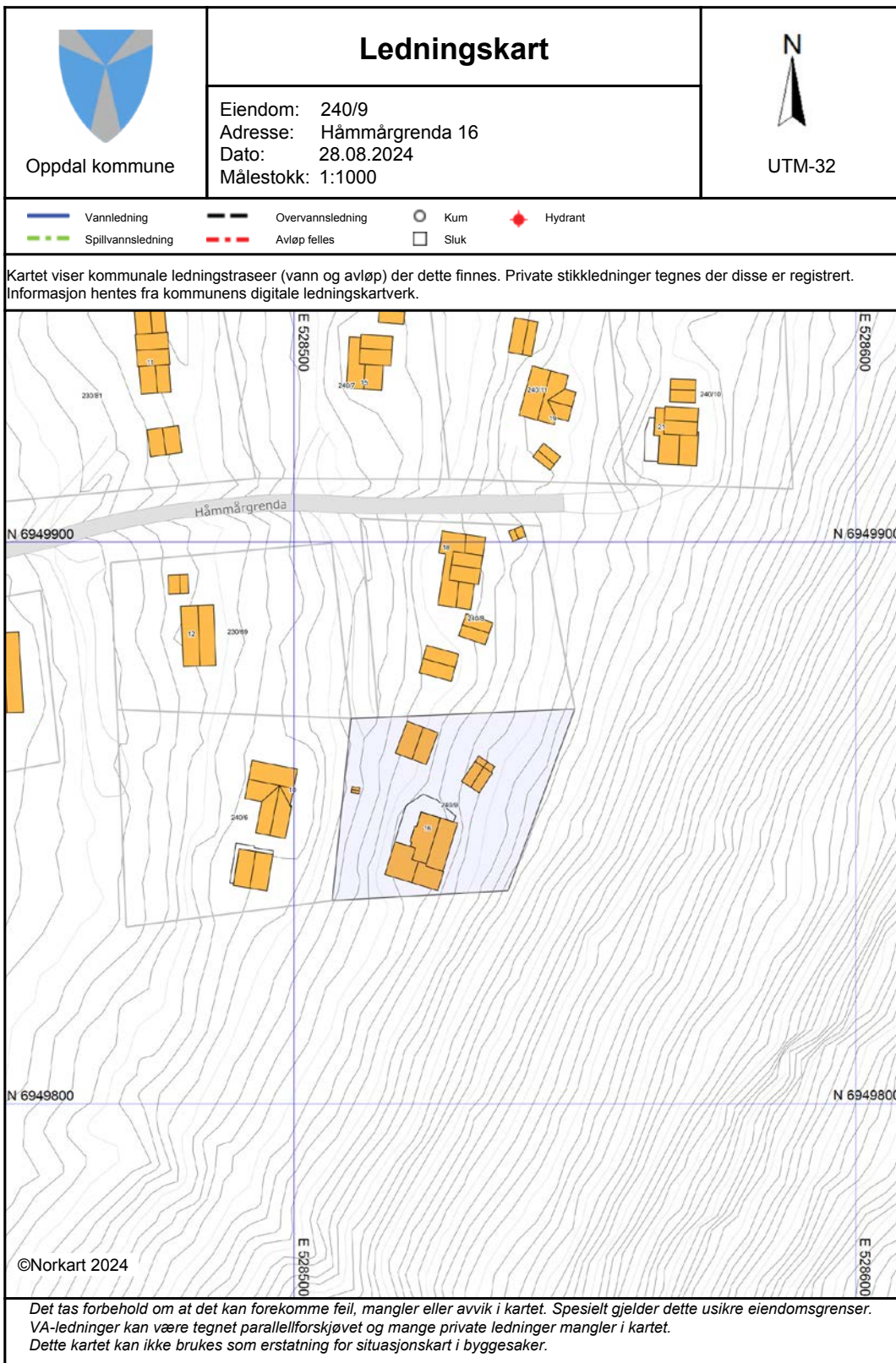
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 5021 - 240/9//



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 - 240/9//



Beste



10 m

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

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



2014



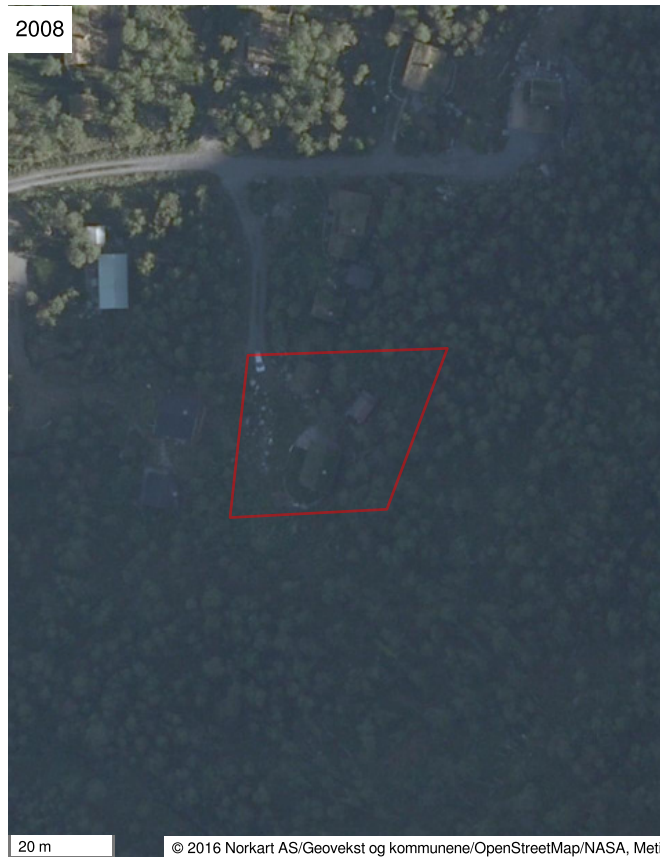
2009



2008

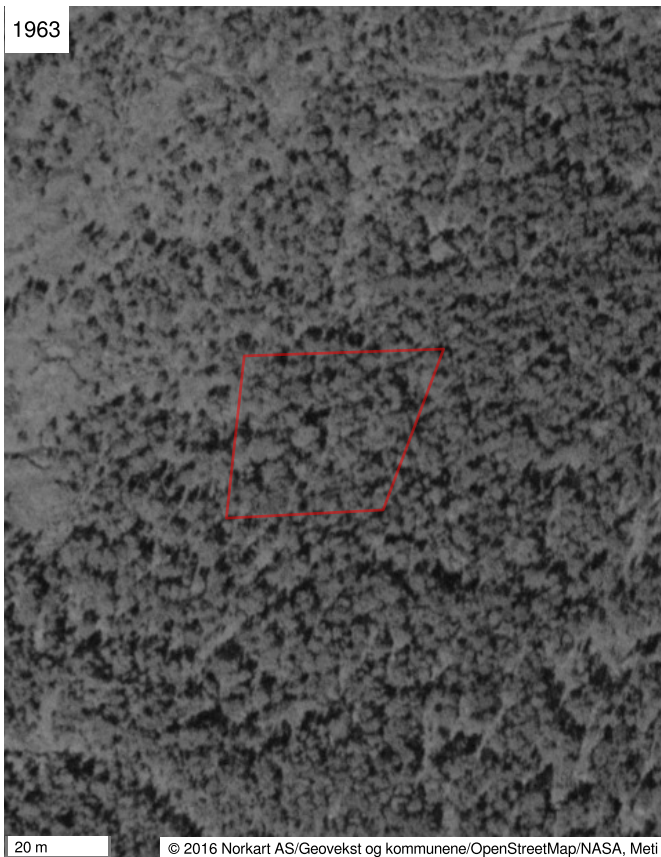


2008

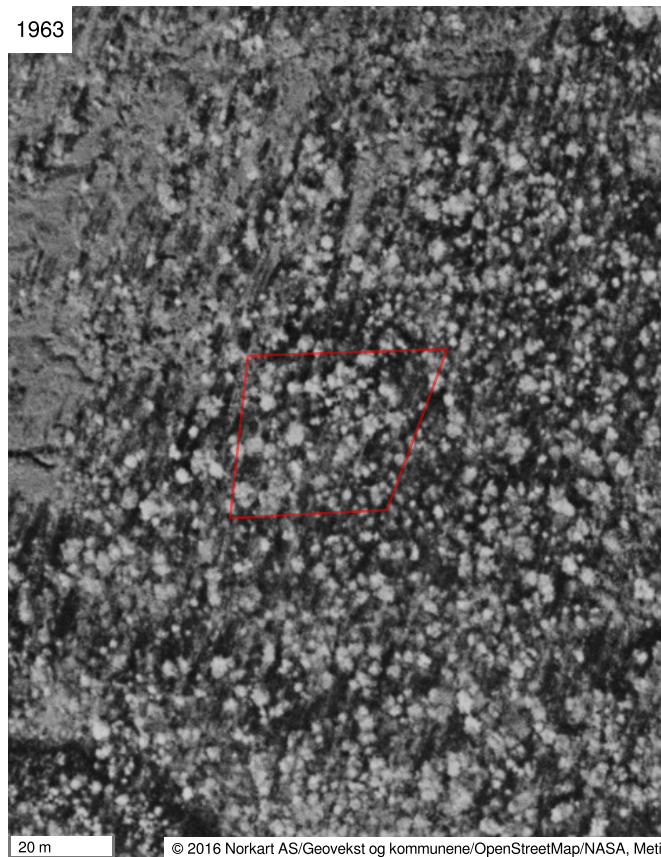


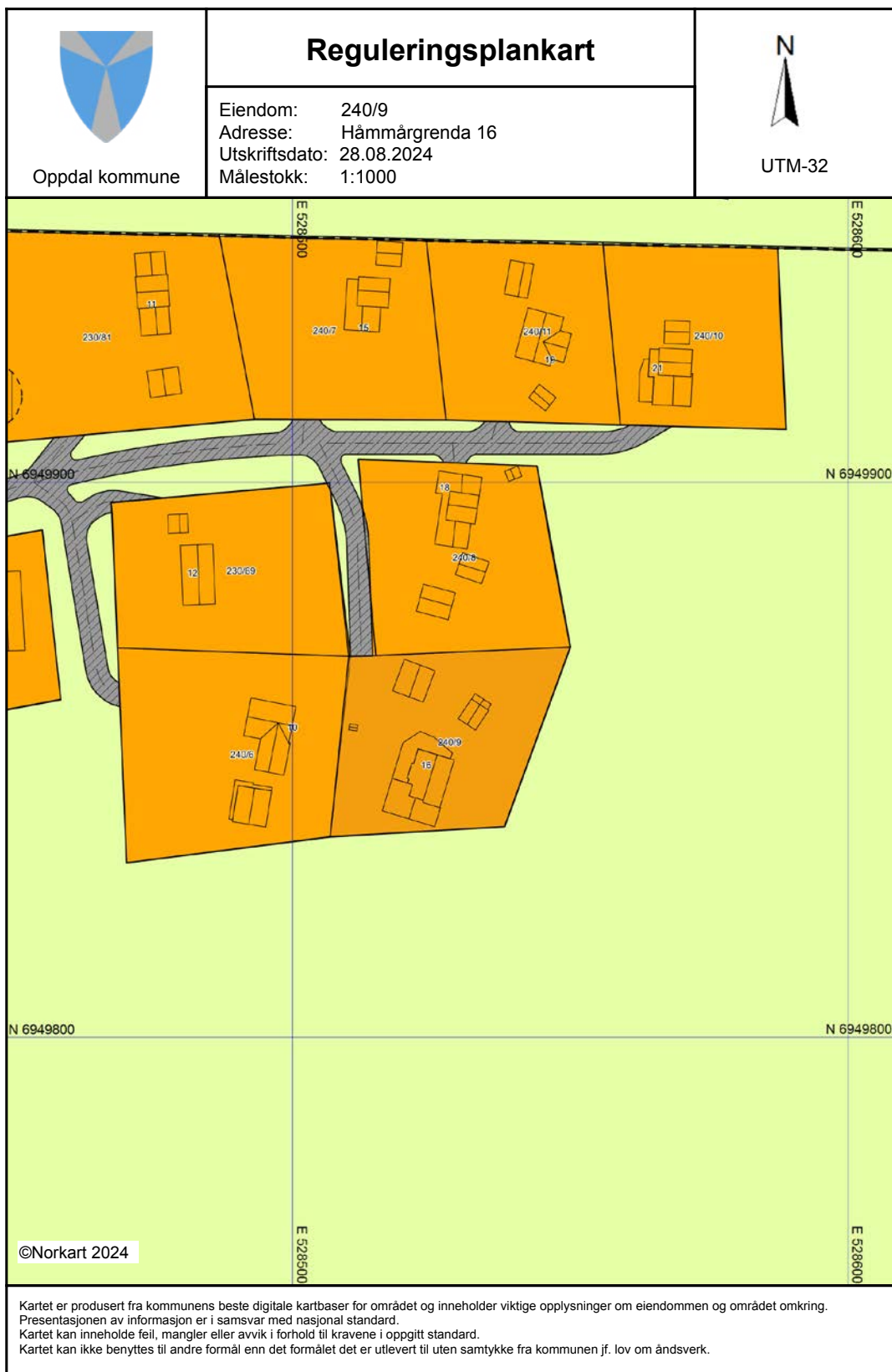


1963



1963





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 19)
 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 20)
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 21)
 Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 22)
 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 23)
 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

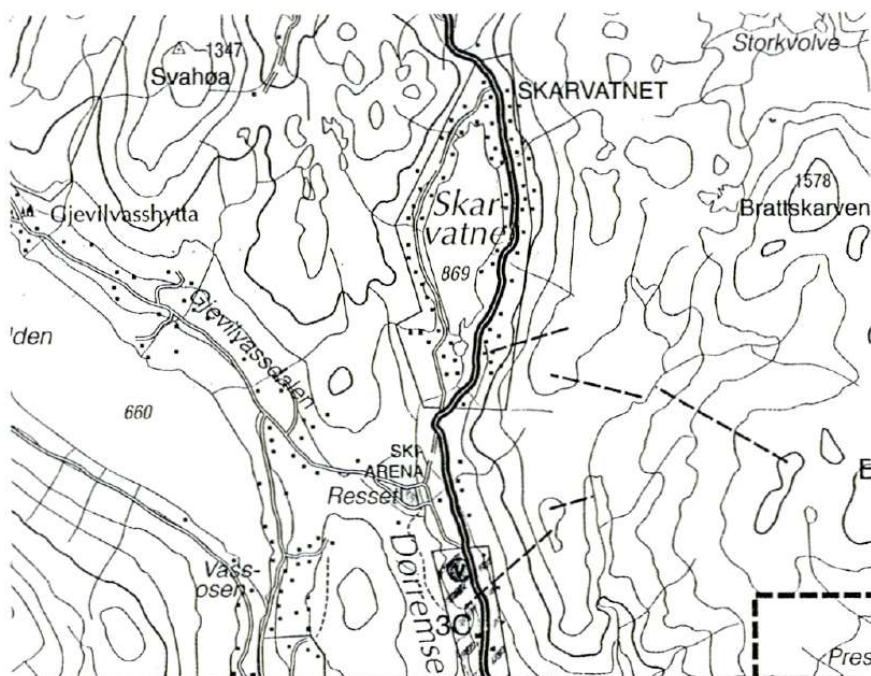
 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn



BEBYGGELSESPAN FOR STØLSSLETTIN HYTTEOMRÅDE

GNR.240, BNR. 5,
GNR.241, BNR. 1,

OPPDAL KOMMUNE

Bebyggelsesplan for Stølsslettin hytteområde

- Beskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart

Privat forslag fra grunneierne: Inge Ketil Hogseng
Kjell Bjørsagård.

Utarbeidet : 19.08.96.
Revidert : Å PS 96/174, 16.10.96.
Å PS 97/180, 11.12.97.



1. PLANOMRÅDET

a. Beliggenhet.

Planområdet ligger i Skardalen, sør - øst for Skarvatnet. Nerskogvegen utgjør planområdets grense mot vest, og arealet som kan utbygges avgrenses mot den bratte lia i øst.

b. Topografi – Vegetasjon.

Området preges av den bratte lia mot øst. Terrenget flater ut vegen, og lengst nord i planområdet er det flate området forholdsvis myrlendt. Planområdet deles i to av Stølsbekken, og sør for denne bekken er terrenget kuppert fastmark. Vegetasjonen består av lauvskog, og undervegetasjon av lyng - og grasmark.

Der er utført skredundersøkelse for området som legges ved planen.

c. Eiendomsforhold.

Planområdet er på 580 da. Planområdet omfatter to eiendommer, Vognildsetra, 241 / 1, Eier Kjell Bjørsagård og del av eiendommen Hogseng , 240 / 5, eier Inge Ketil Hogseng. Innenfor eiendom 240 / 5 er det tidligere fradelt 8 hyttetomter, og innenfor eiendom 241 / 1 er det fradelt en hyttetomt.

d. Forhold til overordna planer.

I kommuneplanen ligger hele planområdet innenfor byggeområde fritidsbebyggelse.

2. PLANFORSLAGET

a. Bebyggelsen.

I planforslaget var det opprinnelig vist 17 nye hyttetomter, men ved revisjon av planen etter sak Å PS 97 /180 inneholder planen 11 nye hyttetomter. Hyttene H1 - H2, H5 - H10 og H14 er plassert innenfor eiendom 241 / 1. Disse er plassert tett og i grupper. Hyttene H16 - H17 er utvidelse av en tidligere gruppebebyggelse innafor eiendom 240 / 5. Det forutsettes at det ikke settes gjerde rundt tomtearealet.

b. Adkomst – Parkering.

Adkomst til hyttene er Nerskogrvegen, og hyttene H1 - H2, H5 - H10 og H14 har felles avkjørsel fra Nerskogvegen. Parkeringsplass P1 er felles vinterparkering for hyttene H1 -H2, H5 - H10 og H14. Om sommeren er det adkomst med bil inn til tomtene H1 -H2, H5 - H10, mens tomt H14 har parkering på plass P3 . Hyttene H16 - H17 har felles avkjørsel og parkering med eksisterende hytter på plass P2. Det er avsatt plass til 2 biler pr. hytte.

c. Vatn – Avløp.

Det tillates ikke innlagt vann før det foreligger godkjent avløpsplan. Vannkilde For hyttene H1 - H 2, H5 - H10 og H14 er Stølsbekken, og vanninntaket ligger på kote 900.

Det er på plankart vist 3 tappepunkter for vann i dette området. For hyttene H16 - H17 er vannkilde oppkome. I planområdet består grunnen av morenemasser som antas å gi gode infiltrasjonsforhold.

d. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

e. Privet.

Utbyggingen i det planlagte område er basert på privet med naturlig nedbryting av stoffene. Det vil således bare bli tillatt å bruke toalett etter muldoprinsippet.

f. Arealoversikt.

Hytteformål Eks.	14,0	da
Hytteformål Ny	11,0	da
Adkomst / parkering	4,0	da
Landbruk	<u>551,0</u>	<u>da</u>
Regulert område	<u>580,0</u>	<u>da</u>

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for Stølsletta Hytteområde i Oppdal Kommune.

§1 Planområde.

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000.

Innenfor denne reguleringsgrense skal hyttene plasseres som vist på plankart revidert etter sak Å PS 96 / 174, og Å PS 97/180.

§ 2 Byggeområder

2.1. Bebyggelsens plassering.

2.1.1. Hytteplasseringa er markert i terrenget med en lokal innmålt pel.

2.1.2. Det er tillatt å føre opp ei hytte med uthus på hver tomt.

2.2. Bebyggelsens utforming.

2.2.1. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22° og 35°, tilpasset hyttas hovedform.

2.2.2. Høgda på grunnmur skal være så låg som mulig.

2.2.3. Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

2.2.4. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming og møneretningen bør legges langs terrenget.

2.3. Materialbruk og farger.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres med tekkemateriale som gir en matt og mørk virkning.

Hytte og uthus skal ha mest mulig ensarta og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

2.4. Vann og avløp.

Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan. Innlegging av vann kan ikke tillates før slik utslippstillatelse foreligger.

2.5. Delingstillatelser.

Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avlopsplan som omfatter både eksisterende og planlagte tomter.

2.6. Terreng og vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart. Byggearbeide bør utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke. Det er ikke tillatt å foreta utgraving av løsmasser slik at det virker skjemmende.

§ 3. Landbruksområder.

I landbruksområde er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord- og skogbruk.

§ 4. Fellesområder

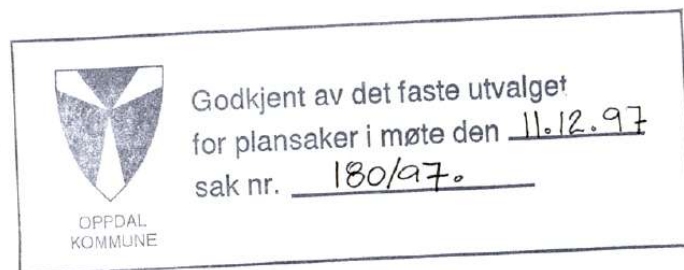
- 4.1. Parkeringsplass P1 er felles vinterparkering for hyttene H1 -H2, H5 - H10 og H14.
Parkeringsplass P2 er felles for H16 - H17 og eksisterende hytter med felles avkjørsel fra Nerskogvegen.
Parkeringsplass P3 er for hytte H14.
- 4.2. Parkeringsplassen er dimensjonert for 2 bilplasser, dvs. 50m2 pr. hytte.
- 4.3. Opparbeidet adkomst mellom H17, 230/6 og 230/69 er felles for disse.
- 4.4. Parkeringsplassen må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

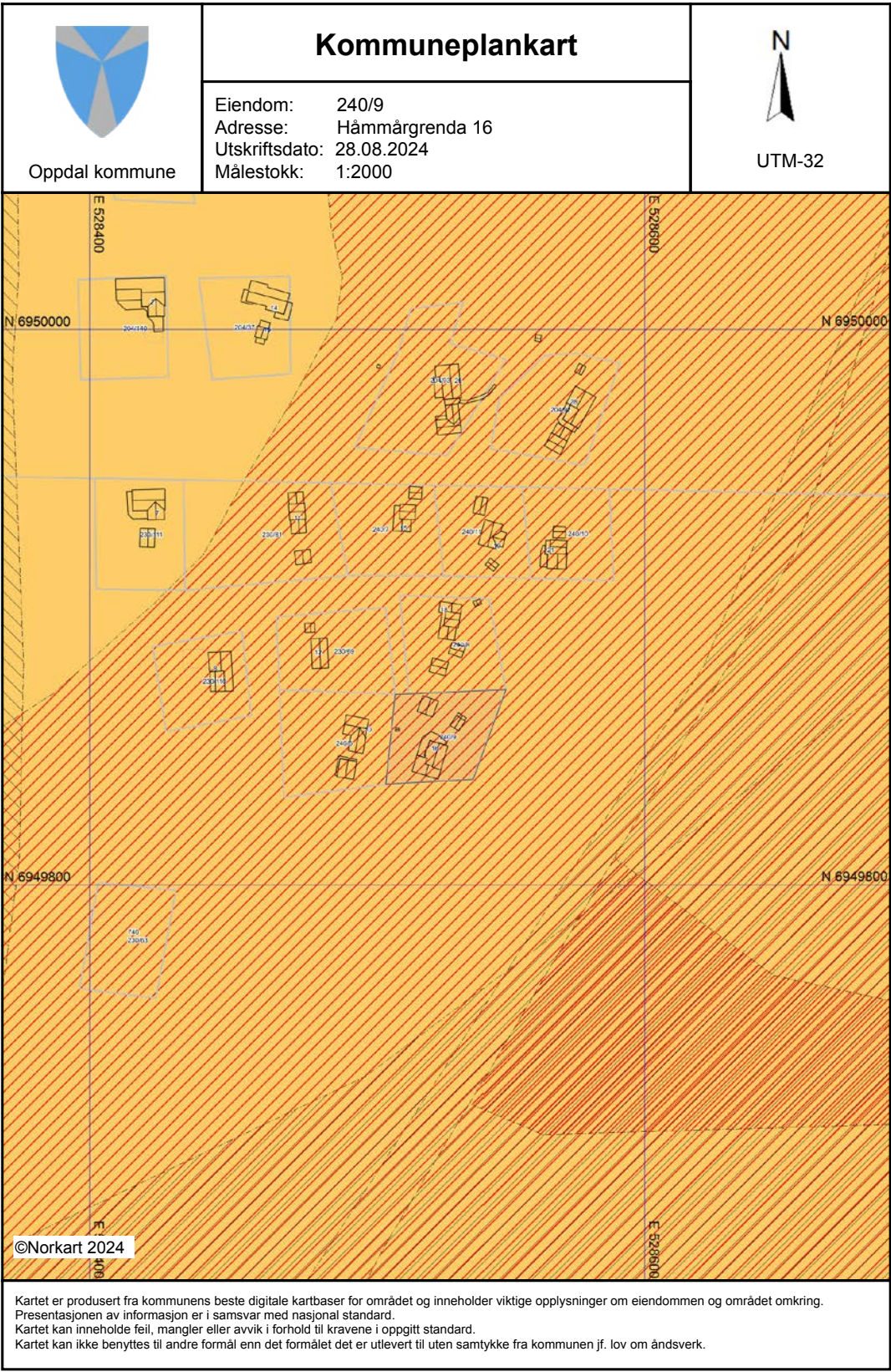
§ 5. Spesialområder.

- 5.1. Fornminne er fredet etter Kulturminneloven. Det sammr er en sikringssone på 5 meters bredde fra fornminnets ytterkant. Det må ikke skje inngrep i bevaringsområdene av noe slag, og alle nødvendige tiltak i bevaringsområdene kan bare skje i samråd med Samisk kulturminneråd / Sør-Trøndelag fylkeskommune.

§ 6. Fellesbestemmelser.

- 6.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningslovgivningen.
- 6.2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er strid med planen og dens bestemmelser.





Tegnforklaring

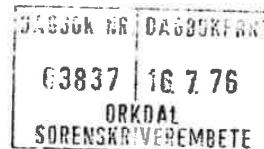
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

133



S K J Ø T E

Herved meddeler vi OLE AUNE, f. [redacted] -
hjemmel på hyttetomte "Sørstuggu i Hammergrenna" gnr. 240, bnr.
9 i Oppdal.

Kjøpesummen kr. 5.000.- femtusen kroner - er ordnet etter avtale.
I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle utgifter såvel
med skylddeling som konsesjonssøknad og hjemmelbrev.
Med parsellen følger rett til å ta vatn til hyttebruk på hoved-
bruket samt anlegge og føre frostfri ledning fra oppkommekum og
fr-am til hyttevegg.

Kjøperen er gjort kjent med, og forplikter seg herved til å delta
sammen med de øvrige tomtseiere i Hammergrenna i omkostningene med
den allerede opparbeidede adkomst fra Skarvegen og fram til Ham-
mergrenna samt også å delta i det framtidige vedlikehold av nevnt-
te veg sammen med de øvrige tomtseiere.

Anlegg/og framtidige kostnader såvel med vann/rør/grøfter og ved-
likehold av disse og adkomstveg er hovedbruket uvekkommende.
Med parsellen følger rett til adkomst til Skarvatnet over hoved-
bruket etter nærmere overenskomst mellom hovedbrukets eiere og
eieren av "Sørstuggu".

Kjøperen er videre gjort kjent med at eieren av naboTomten "Fjell-
ås" Roald Voie har anlagt en brønn på tomten "Sørstuggu" og at
dette spørsmål blir å avgjøre mellom kjøperen og Roald Voie uten
forpliktelser for hovedbrukets eiere.

Så snart nærv. skjøte er vedtatt av partene, kjøpesum og omkostning-
er betalt, forplikter selgerne seg til å tinglyse skjøtet omgående.
Tomten garanteres fri for pantheftelser.

Oppdal, den 23. mars 1976.

Oddbjørn Hokseng (sign.)
Oddbjørn Hokseng

Oddbjørn Hokseng (sign.)
Oddbjørn Hokseng

Vedtatt: *Ole K. Aune (sign.)*
Ole Aune

At underskriftene er egenhendige foretatt mitt påsyn samt at
alle er over 20 år bekreftes.

K. Løvås
K. Løvås forliksmann

Egenerklæring sendt jordstyret

Årsmøte i Håmmårgrenda hyttefelt 2024 ble avholdt skjærtorsdag 28. mars kl. 1700 hos Rune Aune.

Til stede:

Rune Aune, Tore Forbord, Tor Melhus, Jørgen Melhus, Eli Stormyr Valle, Kamilla Jendem, Petter Helgesen og Tore Flatval.

Saksliste:

1. Årsregnskap for 2023

Regnskapet ble godkjent uten bemerkninger.

2. Budsjett for 2024 og fastsettelse av årskontingent for 2024.

Jeg var i kontakt med brøyteren forut for årsmøtet. Det vil ikke bli noen økning av brøyteutgiftene. Det vil si at de som får brøytet inn til hytta skal betale kr 4375,- og de resterende skal betale kr 1875,-.

Det har gått litt hardt ut over brøytestikkene i vinter. Det er derfor mulig det må kjøpes inn nye brøytestikker før vinteren.

I vinter har det vært ekstraordinært med kulde og tele, noe som har forårsaket store issvuller i veien og inn til enkelte hytter. Det er usikkert om det har oppstått skader og om det må gjøres noe med veiene.

For å opparbeide en buffer, ble årskontingenten for 2024 satt til kr 500,-.

Brøyteutgifter og årskontingent innbetales samlet for hver hytte til kontonummer 9100.01.96385 innen 27.april 2024.

3. Valg av leder og nestleder

Ingen er på valg i år. Tore Flatval og Rune Aune fortsetter til neste år.

4. Eventuelt

Tore Forbord har undersøkt med en tilbyder om fjernstyrt bom. Selve bommen med fjernåpning vil koste ca. kr 35000,-. I tillegg kommer fremføring av strøm og eventuelt egeninnsats på oppsetting av bommen.

Tore vil undersøke med enda to tilbydere, og en diskusjon om bom eller ikke bom blir tatt senere.

Argumentet for bom er at noen ikke lukker kjettingen i sommerhalvåret når de forlater hyttefeltet som sistemann.

Med vennlig hilsen
Tore Flatval

Regnskap for Håmmårgrenda hyttefelt			
Saldo pr 01.01.2023	3 178,98		
Kreditrenter	0,00		
Innbetalt kontingent		Dato	Bilag
Melhus, T.	2 375,00	11.05.2023	
Melhus, J.	2 375,00	26.04.2023	
Valle	4 875,00	21.04.2023	
Aune	4 875,00	11.05.2023	
Jendem	4 875,00	27.04.2023	
Forbord	4 875,00	15.05.2023	
Sjøvold Quille	2 375,00	12.04.2023	
Voldnes	4 875,00	27.04.2023	
Helgesen	4 875,00	26.04.2023	
Tore Flatval	4 875,00	17.04.2023	
Sum inntekter	44 428,98		
Utgifter	Beløp		
Brøyting og strøing - Martin Bakk Hindseth	36250,00	05.06.2023	1
Sum utgifter	36250,00		
Årsresultat	8 178,98		
Kreditrenter	0		
Saldo 31.12.2023	8178,98		

RETNINGSLINJER VEDRØRENDE FELLES PARKERINGSPLASS OG ADKOMSTVEI TIL HAMMERGRENDA HYTTEOMRÅDE VED SKARVATNET.

Følgende punkter ble vedtatt på møte hos Anne-Marie og Jørgen Melhus skjærtorsdag 20. mars 2008. Tilstede var Hans Jørgen Amdam, Rune Aune, Tore Flatval, Petter Helgesen, Håvard Jendem, Anne-Marie og Jørgen Melhus, Eva Haugen og Gerhard Voldnes.

1

Det avholdes årsmøte hvert år, fortrinnsvis skjærtorsdags ettermiddag.

2

Alle valg og vedtak gjøres med simpelt flertall der hver hytteeiendom har en stemme. Ved stemmelikhet gjøres vedtak ved loddtrekning.

3

Årsmøtet velger en Vei- og brøytekomite (VBK) bestående av en leder og en varamedlem som begge velges for en periode på to år.

4

VBK's leder innkaller til årsmøte.

5

VBK skal inngå avtale om brøyting. Brøyting skal skje hele sesongen. Det skal være ryddet til hver helg, senest fredag ettermiddag. I skolenes vinterferieuker og i påska skal hele plassen ryddes. Resten av sesongen brøytes bare for 6-8 biler.

6

VBK skal kreve inn årsavgift og føre regnskap som gjøres opp etter hver brøytesesong, og legges fram på årsmøtet for godkjenning.

7

Årsmøtet vedtar årsavgift pr. hytteeiendom etter forslag fra VBK. Avgiften skal dekke brøytekostnader og vedlikehold av parkeringsplass samt vedlikehold av felles adkomstvei etter behov.

8

Alle hytteiere er forpliktet til å betale den årlige avgift som årsmøtet vedtar senest 25. april samme år.

Parkering i påska.

VBK sørger for at det settes opp skilt som angir parkeringsplass for hver hytte slik at to biler tilhørende samme hytte kan stå etter hverandre.

Når det er flere enn to biler pr. hytte må hytteeier selv avtale å få benytte plass hos annen eier.

Dag- og kveldsbesøkende kan om nødvendig parkere langs høyre brøytekant sett inn fra hovedveien, men det skal ikke parkeres der når brøyting må påregnes.

Ved utlån av hytte skal hytteeieren levere ut parkeringsbevis som legges synlig i frontruta

**PARKERINGSBEVIS
HAMMERGRENDA HYTTEFELT**

Tilhører hytte

.....

(Hytteieiers navn)

Når adkomstveien til hyttegrenda er kjørbær skal alle hytteiere sørge for at alle brukere låser vegbommen når området forlates og ingen er til stede i hyttene.

Brøytekontrakt

inngått mellom

Martin Hindseth
(«brøyteren»)

og

Håmmårgrenda hyttefelt

1. HVA KONTRAKTEN GJELDER

Denne kontrakten fastsetter rettigheter og plikter for brøyteren og kunden i forbindelse med det brøyteoppdrag som er fastsatt i kontrakten.

2. HVILKET OMRÅDE KONTRAKTEN GJELDER

Brøyteren påtar seg i oppdrag å brøyte følgende områder: Håmmårgrenda hyttefelt.

3. OMFANGET AV BRØYTINGEN

Brøytingen skal utføres på en slik måte at snømengden ikke skaper store problemer for fremkommeligheten til kjøretøy.

For det tilfellet at brøyting alene ikke er tilstrekkelig for å sikre pliktene i denne avtalen, plikter brøyteren å stro de deler av Området som er nødvendig for å sikre oppfyllelsen av denne avtalen.

4. NÅR DET SKAL BRØYTES

Området skal være tilstrekkelig brøytet, i henhold til punkt 3. Det skal brøytes til hver helg, samt hele juleferie, vinterferie og påskeferien. Ved helg skal brøyter tilstrebe brøyting for kl 12.00 på fredag og ved behov til og med søndag.

Det skal ikke brøytes mer enn 3 ganger per dag, morgen, ettermiddag og kveld. Tidspunkt kan variere ut fra værforholdene.

Ønskes brøyting utenom disse tider, skal det gis beskjed senest dagen før det skal brøytes.

Denne brøytingen faktureres den enkelte hytteeier.

5. SÆRLIGE VÆRFORHOLD

Dersom værforhold gjør at brøyterens plikter etter denne avtalen ikke kan oppfylles, inntre bestemmelserne under dette punkt.

Brøyteren plikter å brøyte etter beste evne og så langt som mulig forsøke å oppfylle denne kontraktens plikter. Det anses ikke som kontraktsbrudd at brøyteren ikke oppfyller kravene under punkt 3.

Dersom særlige værforhold inntre, og brøyterens utgifter til å oppfylle sine plikter derfor blir større, står dette for brøyterens egen regning.

6. AVTALENS VARIGHET

Avtalen varer fra og med 01.08.2022 til kontrakten blir oppsagt.

Løpetid og oppsigelse. Hvis avtalen ikke er oppsagt innen 1. juli fornyes den automatisk for etterfølgende sesong.

7. PRIS

Avtalt timepris for brøyting/stroing gjeldende fra sesongen 2022/2023: kr. 1000,- + MVA

Minimumspris pr. sesong gjeldende fra 2022/2023 er kr. 3500.- + MVA, per hytte (4375.- ink mva) og 1500.-kr + mva (1875.- ink mva) per bruker av P-Plass. For sikring av kontinuierlig beredskap gjennom sesongen.

Justering av priser for etterfølgende sesong er i henhold til Konsumprisindeksen, endring pr. juni – juni, <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/konsumpriser/statistikk/konsumprisindeksen>, gruppe Transport.

Oppdraget faktureres i sin helhet etter avsluttet sesong.

8. KONFLIKT

Ved konflikt om innholdet av denne avtalen, og om avtalens plikter er oppfylt, plikter partene først å forsøke å løse konflikten i minnelighet. Dersom dette ikke lar seg gjøre, plikter partene å forsøke å løse saken i konfliktrådet før eventuell stevning for tingretten tas ut.

Signatur

Sted dato
.....

Sted dato
.....

for brøyteren

for kunden

www.gardsdrift.no

Nabolagsprofil

Håmmårgrenda 16

Høyde over havet

900 m



Offentlig transport

Oppdal stasjon Linje F6, R70	16 min	14.7 km
Midtbygda skole Linje 580	8 min	7.8 km
Vognillan Linje 580, 901	9 min	8 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 27 min
Trondheim	1 t 56 min

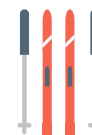
Ladepunkt for el-bil

Joker Nerskogen	14 min
Oppdal Supercharger	15 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 247 m
- 130 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 13 min
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

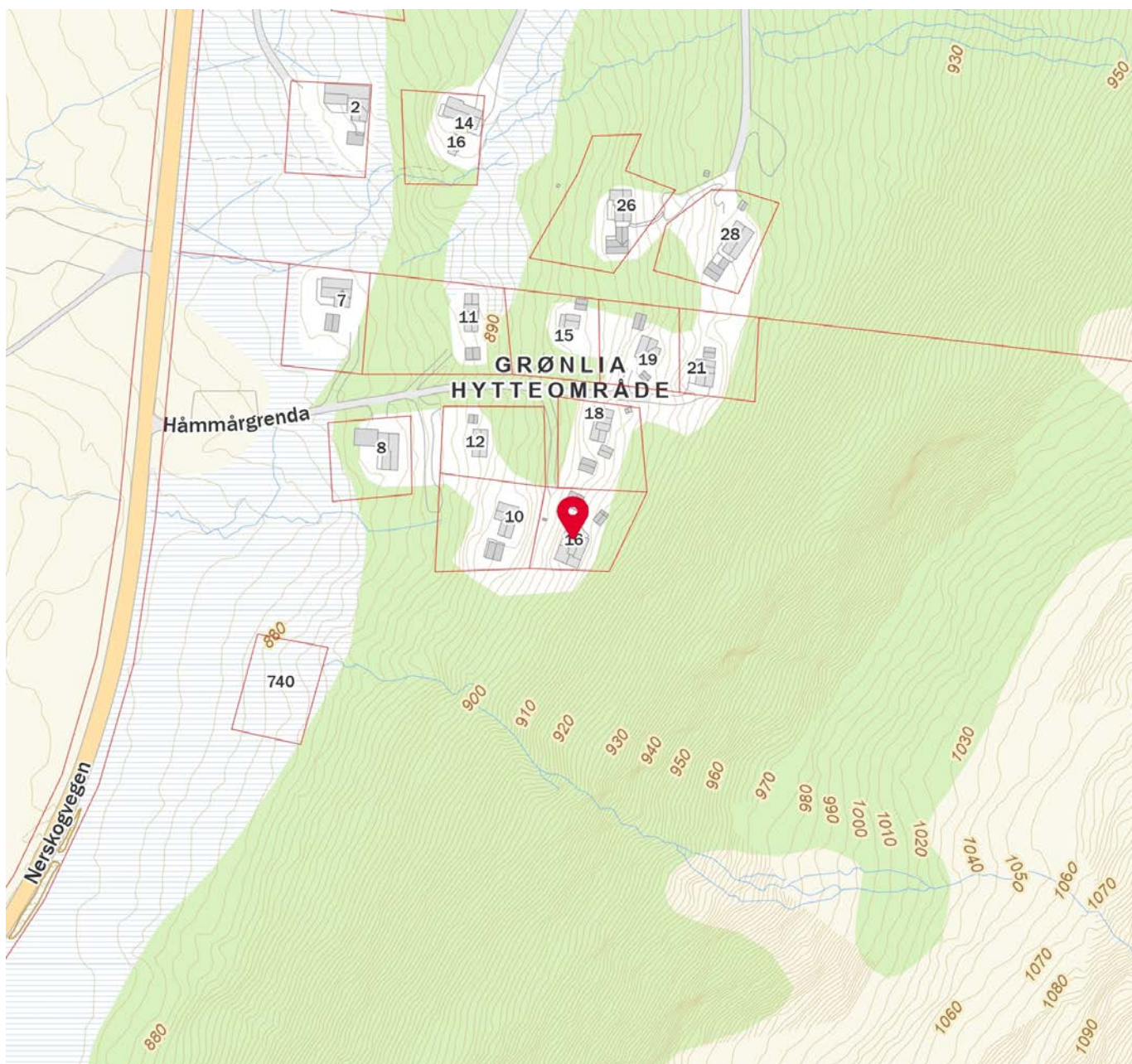
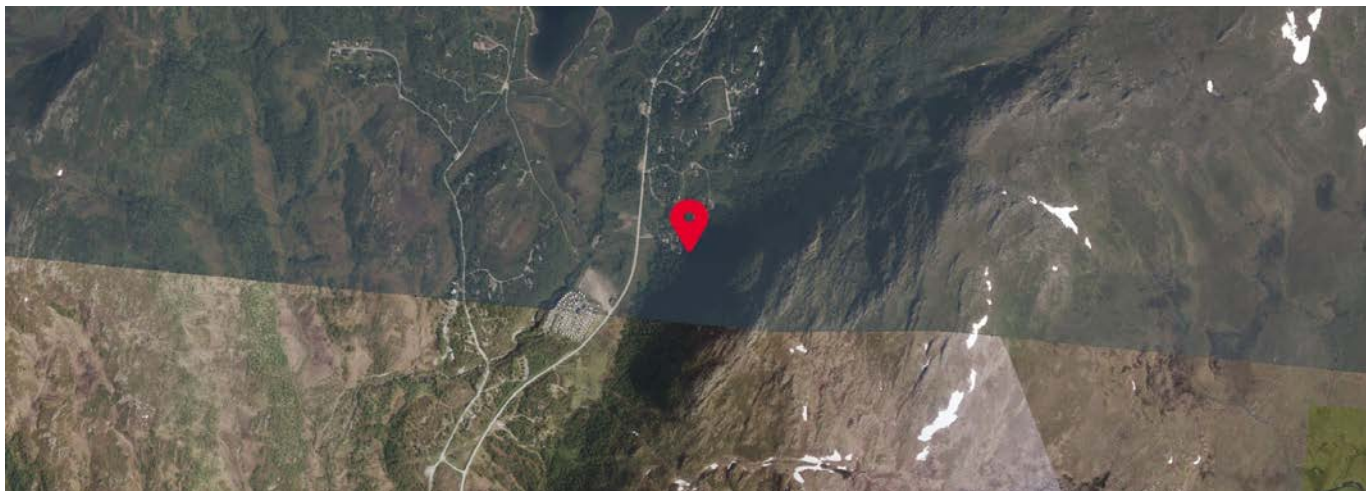
Gondolen	16 min
Oppdal Kulturhus	16 min
Oppdal Bowling	17 min
Oppdal Golfklubb	19 min
Opplev Oppdal - aktiviteter	23 min

Sport

Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 7.4 km
Nerskogen skole ballbinge Ballspill	15 min 13.4 km
Oppdal Treningssenter	17 min

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	13 min 12.7 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	15 min 14.4 km



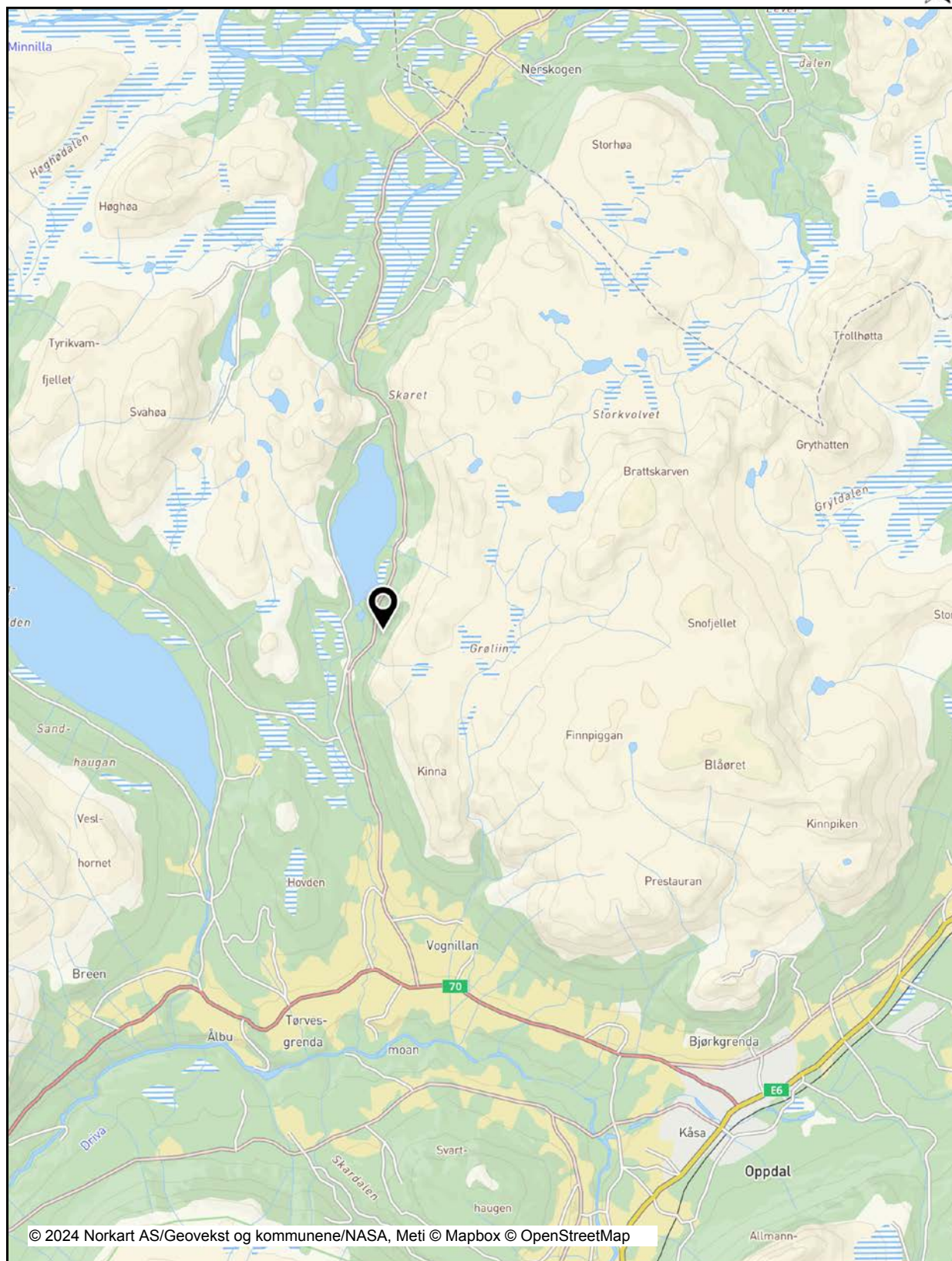


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.10.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

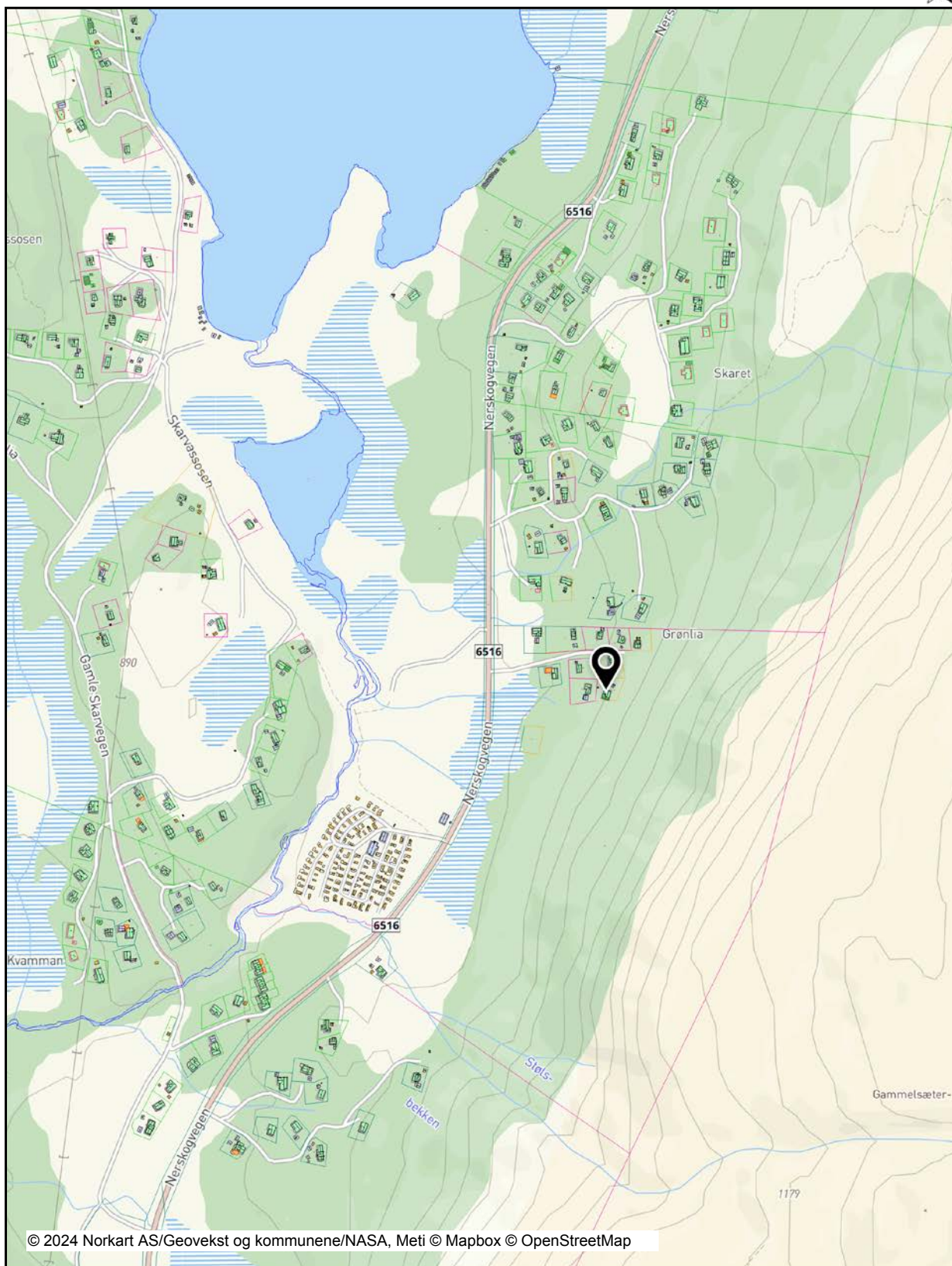


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 04.10.2024

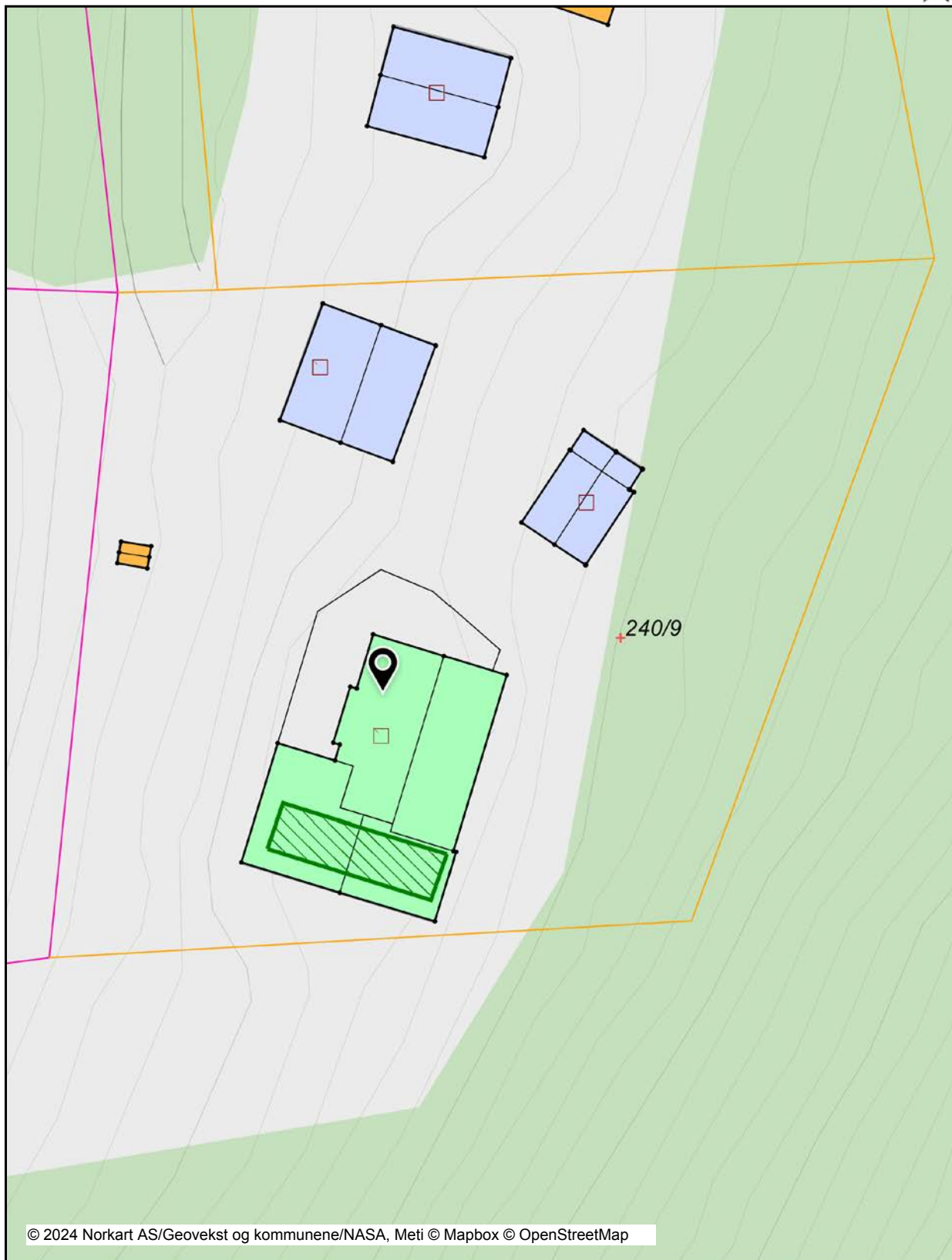
Målestokk: 1:7500

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.



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



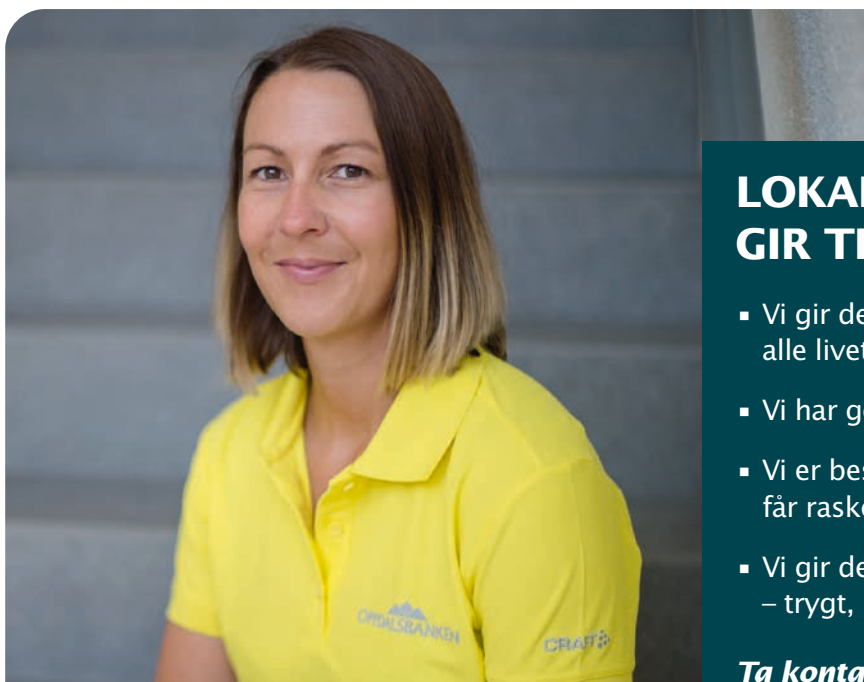
Rett skal være rett. For alle.

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

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: Håmmårgrenda 16
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre