

An aerial photograph of a dark wooden cabin with a grass-covered roof, situated on a hillside overlooking a large blue lake. The cabin has several windows and a small deck. The surrounding area is lush with green trees and vegetation. In the background, a small peninsula with more buildings is visible across the water.

aktiv.

Gamle Skarvegen 163, 7340 OPPDAL

**Hytte med anneks på med flott
beliggenhet ved Skarvatnet.
Anneks. 5 soverom. Halvpart i
naust**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 58 850,-
Total ink omk.: Kr 2 358 850,-
Selger: Kari Elfrid Oftedal Aasprong

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 57/101 kvm
Tomtstr.: 2032.7 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1703250061

Hytte med anneks på med flott beliggenhet ved Skarvatnet. Anneks. 5 soverom. Halvpart i naust

Eiendommen har en spesielt fin beliggenhet på sørsiden av Skarvatnet. Her er det utsikt mot vannet.

Eiendommen er perfekt for langrennsentusiaster da den ligger rett ved en av de mest attraktive og snøsikre langrennsløypene på Oppdal

Hytta inneholder:

- 1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, to soverom, bod og vedbod. (Egen inngang til bod og vedbod)

Anneks (oppført ca år 1995) inneholder:

- 1. etasje: Vindfang, stue og tre soverom

Naust: Halvpart i naust ved naustrekke sørvest for vannet (tinglyst rett)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisse	22
Selgers egenerklæringsskjema	43
Tilstandsrapport	48
Energiattest	91
Matrikelkart- og rapport	97
Eiendoms- og veistatuskart	103
Reguleringsplankart med bestemmelser	107
Kommuneplankart	117
Nabolagsprofil og kart	119
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 44 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 97 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Vindfang, vaskerom, toalettrom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2,

BRA-e: 9 m² Bod 1, Bod 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

72 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m² Gang, Stue, Soverom 1, Soverom 2,

Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Hyttas ALH er 25 kvm. Hyttas GUA er 91 kvm.

Anneksets ALH er 4 kvm. Hyttas GUA er 39 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal på terrasse kan avvike noe.

Hems og vedbod har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Areal på dette kommer inn under ALH.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2032.7 m²

Tomtebeskrivelse

Tomteareal er basert på opplysninger i Matrikkelkart og rapport (tilsvarer målebrev). tomtegrensene er angitt med lilla farge. Tomten ble kjøpt ut fra festeforhold ca år 2011. Grillområde ser ut for å være anlagt tildels utenfor tomtegrensen.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i et veletablert hyttefelt sør for Skarvatnet i Oppdal. Hytta har god utsikt over vannet og omliggende fjell.

Det er enkel adkomst med bil sommerstid. Vinterstid er ikke veien brøytet helt frem og eier benytter da parkering som ligger ved Nerskogsvegen (dette da ca 15 min på ski unna hytta).

Eiendommen har en ypperlig beliggenhet for sporty familier som ønsker å bruke fritiden sin på ski, fiske- og turer. Med hytta som utgangspunkt har man flotte turløyper opp Bårdsfjellet og innover Nonshøtjørna med masse gode fiskemuligheter. Eiendommen ligger rett ved det populære skiløypenettet ved Skarvatnet.

Beliggenheten er god både med tanke på sommer- og vinteraktiviteter. Muligheter til fjellturer, joggeturer eller sykkelturet i umiddelbar nærhet fra hytta. Oppkjørte skiløyper tilknyttet Oppdals 170 km løypenett både mot Gjevilvassdalen og Nerskogen ligger rett ovenfor og nedenfor hytta. Gode fiskemuligheter både i Skarvatnet og på nærliggende vann i fjellet. Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, et av Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng, bibliotek osv.

Adkomst

Fra Oppdal:

Når du kjører Riksveg 70 vestover fra Oppdal sentrum, kommer du til krysset på Vognill etter ca. 7 km. Ta til høyre i dette krysset, skiltet mot Nerskogen og Skarvatnet. Kjør denne strekningen i ca. 10 minutter til du tar av til venstre inn på Gamle Skarvegen (dette er før parkeringsplassen). Følg veien videre nordover i retning mot Skarvatnet ca

1.5 km. Når du kommer ved vannet og ser naustene på høyre side så tar du til venstre. Eiendommen ligger da på venstre side

Fra Trondheim:

Når du kommer nordfra (via Granasjøen), kjører du sørover og forbi Skarvatnet. Ta av til høyre etter at du har passert parkeringsplassen. Følg deretter anvisning som ovenfor

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

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytte:

- Fundamentering:
- Byggemåte: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende villmarkspanel
- Tak: Saltak tekket med torv. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig mønedrager og innvendig panelte skråhimlinger

Anneks:

- Fundamentering: Stripefundamenter i betong
- Byggemåte: Bindingsverk med stående og liggende villmarkspanel
- Tak: saltak tekket med torv

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig

- Overflater
- Radon

- Pipe og ildsted
- Krypkjeller
- Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Elektrisk anlegg

Spesialrom

- 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig

- Takteking - bod

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres taklekkasje i vedboden. Dette skyldes en skade i takpappen i overgangen mot hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres. Det anbefales i den forbindelse at taktekingen på hele bodtaket skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Dører - toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør til toalettrom har utettheter mellom dørblad og karm og det er etablert provisorisk system utvendig for å klemme dørblad mot karm. Døren er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres til dels store skjevheter i deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med oppretting av deler av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres stedvis høydeforskjeller på innvendige gulv. Ved måling fra området vedovn og til terrassegulv ble det målt en høydeforskjell på ca 45mm.

Det registreres ellers også høydeforskjeller, spesielt i kjøkken, bad og toalettrom. På grunn av stedvis kort avstand mellom terreng og bjelkelag er tilstand på bjelkelaget under hytta ikke forsvarlig kontrollert. Det bemerkes stedvis heng i stubbloftplater og det kan ikke utelukkes skader i plater på deler av konstruksjon som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

I forbindelse med oppretting av hytta må det påregnes nærmere kontroll av stubbloftplater.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tomteforhold

- Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Det registreres høydeforskjeller på innvendige gulv, noe som tyder på bevegelse i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak med oppretting og forbedring av fundamenter. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser. Viser ellers til kostnadsestimat under punkt etasjeskille. For eksakt kostnad må utførende

kontaktes for tilbud.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er kun gråvannsavløp og dette går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn felles for området. Det opplyses at den opprinnelige vannledningen ble koblet til felles vannforsyning for feltet i 2009.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det i forbindelse med tele kan komme vann inn i toalettrommet ved varmekabelen for vannrøret. Dette indikerer en feil på utvendig vannrør. Det er ikke fremkommet opplysninger om funksjonsfeil i forbindelse med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak i forbindelse med utvendig vannrør. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser i forbindelse med utvendig vannrør.

Eksakt utbedringspris må innhentes fra utførende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom

- 1.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våttrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke vanntette vegger og ved dusjing vil panelet utsettes for fuktpåvirkning. Gulvbelegget har passert forventet brukstid. Det ble målt ca 15mm fall mot sluk fra gulv ved dør til vindfang. Det bemerkes at belegget ikke er vanntett ved pipe samt har bulker i samme område. Belegg er ikke klemmt med klemring i sluk/rør, noe som kan føre til at fukt trenger inn under belegget ved sluket. Badet er ikke ventillert, noe som er uheldig med tanke på fukt/kondensskader. Eier opplyser om at blandebatteri på bad er mulig defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og funksjon må det påregnes en oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innhold

Hytte

- 1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, to soverom, bod og vedbod. (Egen inngang til bod og vedbod)

Anneks (oppført ca år 1995)

- 1. etasje: Vindfang, stue og tre soverom.

Naust: Halvpart i naust ved naustrekke sørvest for vannet (tinglyst rett)

For øvrig

- Overbygd inngangsparti ved annekset
- Overbygd inngangsparti ved hytta
- Platting sør for hytta. Det er etablert en terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter.
- Platting mellom hytta og annekset. Det er etablert en terrasse mot nord, mellom hovedinngang og anneks
- Utendørs grillplass.
- Hems i anneks.
- Hems i hytta.
- Kjellerrom. Bygningen har en liten krypkjeller under kjøkken. Det er støpt gulv og pusset overflate på vegger

Standard

Hytte

1. etasje

- Vindfang: Sikringsskap (Strømmåler og hovedinntak er etablert i utvendig skap)
- Stue: Panel i mønt himling. Panel på vegger. Tregulv. Vedovn. Panelovn. Stige til hemsløsning. Utgang til platting.
- Kjøkken: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Vedkomfyr. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Lys under overskap. Integrert platetopp og stekeovn. Ventil. Luke i gulv til kjellerrom. Deler av innredningen samt benkeplate og hvitevarer er utskiftet i 2009.
- Vaskerom: Panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. Åpen dusj og servant. Sluk. Panelovn
- Toalettrom: Panel i himling og på vegger. Belegg på gulv. «utedo» som er luftet over tak. Stoppekran. Varmtvannsbereder. Panelovn.
- Soverom 1: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Tregulv. Dobbeltseng. Ventil.
- Soverom 2: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Tregulv. Dobbeltseng. Ventil.

Anneks

1. etasje:

- Vindfang: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Stue: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Panelovn. Stige til hemsløsning.
- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Familiekøye. Panelovn.

Ventil

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

Ventil

- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Dobbeltseng. Panelovn. Ventil

Annet

- Det er strøm i både hytta og i annekset. Det er innlagt vann. Utedo i hytta.
- Hytten kan vinterstenges ved å tappe ned vann og kun ha varme på rom med vanninntak.
- Tinglyst rett til å parkere på parkeringsplass som ligger litt nord for campingplass ved Nerskogsvegen

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. Selger har opplyst at Kano, Kajakk og kappsag kan gjerne kan følge med ved salg.

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

Tilbygg

Det er tilbygget en vedbod, men ukjent når dette er gjort.

2009 Modernisering Oppgradert kjøkken med enkelte nye skap og ny benkeplate.

Montert varmtvannstank.

TV/Internett/Bredbånd

Dagens løsning med Parabol/canal digital er ikke i bruk

Parkering

Biloppstillingsplasser for flere biler på eiendommen

Diverse

Når kjøpte dere eiendommen? Tomt kjøpt i 1990

Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenhet; skiløyper, turmulighet sommer og vinter, større vann rett ved hytte, utsikt mot vann og fjell, solforhold.

Hvorfor skal dere flytte?

Hytten selges grunnet arveoppgjør

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Hyttefølelse, takhøyde og mange soveplasser i hytte og på hems. Mulighet for å trekke seg litt unna i anneks.

Hva har dere likt best med området?

Beliggenhet; skiløyper, turmulighet sommer og vinter, større vann rett ved hytte, utsikt mor vann og fjell, solforhold. Naust. Mulighet for varierte turer i umiddelbar nærhet.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Alle årstider er like fine

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Ro – fellesskap – turmuligheter.

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

Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 19.09.2018. ble ikke utført.

Siste varslet feiing 19.09.2018 ble ikke utført.

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

19.09.2018

- Anm: Ny avtale

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

Hytta har elementpipe med tilknyttet vedovn i stue og vedkomfyr i kjøkken. Sotluke er etablert på bad.

Info strømforbruk

Selger har oppgitt årlig strømforbruk til 2 989 kwh. Det gjøres oppmerksom på at hytta har kun vært brukt om sommeren siste årene.

Energikarakter

F

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 fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Kommunale avgifter

Kr 6 087 i 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 249 484 pr. 31.12.2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter og strøm påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger har oppgitt følgende løpende kostnader pr. år:

- Forsikring: ca. kr 8 115,-
- Veiavgift/velforeningsavgift kr 1 200,-
- Vannavgift ca. kr 980,-
- Strøm: ca. kr 3 000,-

Selger har sagt opp tv abonnement (canal digital) parabol.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 241, bruksnummer 34 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/241/34:

28.04.1978 - Dokumentnr: 2503 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:241 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 150812 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:241 Bnr:34

14.01.2011 - Dokumentnr: 33578 - Bestemmelse om naustplass

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:32

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:91

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:123

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:124

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:125

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:126

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:127

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:128

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:129

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:130

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:132

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:133

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:134

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:135

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:136
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:137
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:138
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:139
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:140
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:142
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2011 - Dokumentnr: 33578 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:32
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:91
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:124
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:126
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:127
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:128
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:129
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:130
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:132
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:133
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:134
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:135
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:136
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:137
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:138
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:139
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:140
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:142
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2011 - Dokumentnr: 33578 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:32
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:91
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:123
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:124
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:125
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:126
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:127
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:128

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:129
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:130
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:132
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:133
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:134
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:135
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:136
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:137
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:138
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:139
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:140
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:241 Bnr:142
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

I følge Oppdal kommune foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført. Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig å foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger. Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

Fritidsbolig

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

Det er tilbygget en vedbod som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Anneks

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

Gang er forlenget i forhold til byggemeldte tegninger.

Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Vei, vann og avløp

Vei: Det er vei frem til tomten. Veien er tildels brøytet vinterstid

Vann: Privat vannforskyning i felleskap med naboer.

Avløp: Det er ikke avløpssystemer på eiendommen. Det er registrett privat septikkanlegg hos kommunen. Selger har opplyst at det er mulig å koble seg på anlegg i felt (samme anlegg som vann)

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert: Reguleringsplan Skarvassosen hyttefelt, endring plan id 2016009 er gjeldende. Ca 7 kvm av tomten er avsatt til LNFR areal.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 kjøpers beskrivelse

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (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))

58 850 (Omkostninger totalt)

74 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

77 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 358 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 374 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 377 550 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 58 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.08.2025



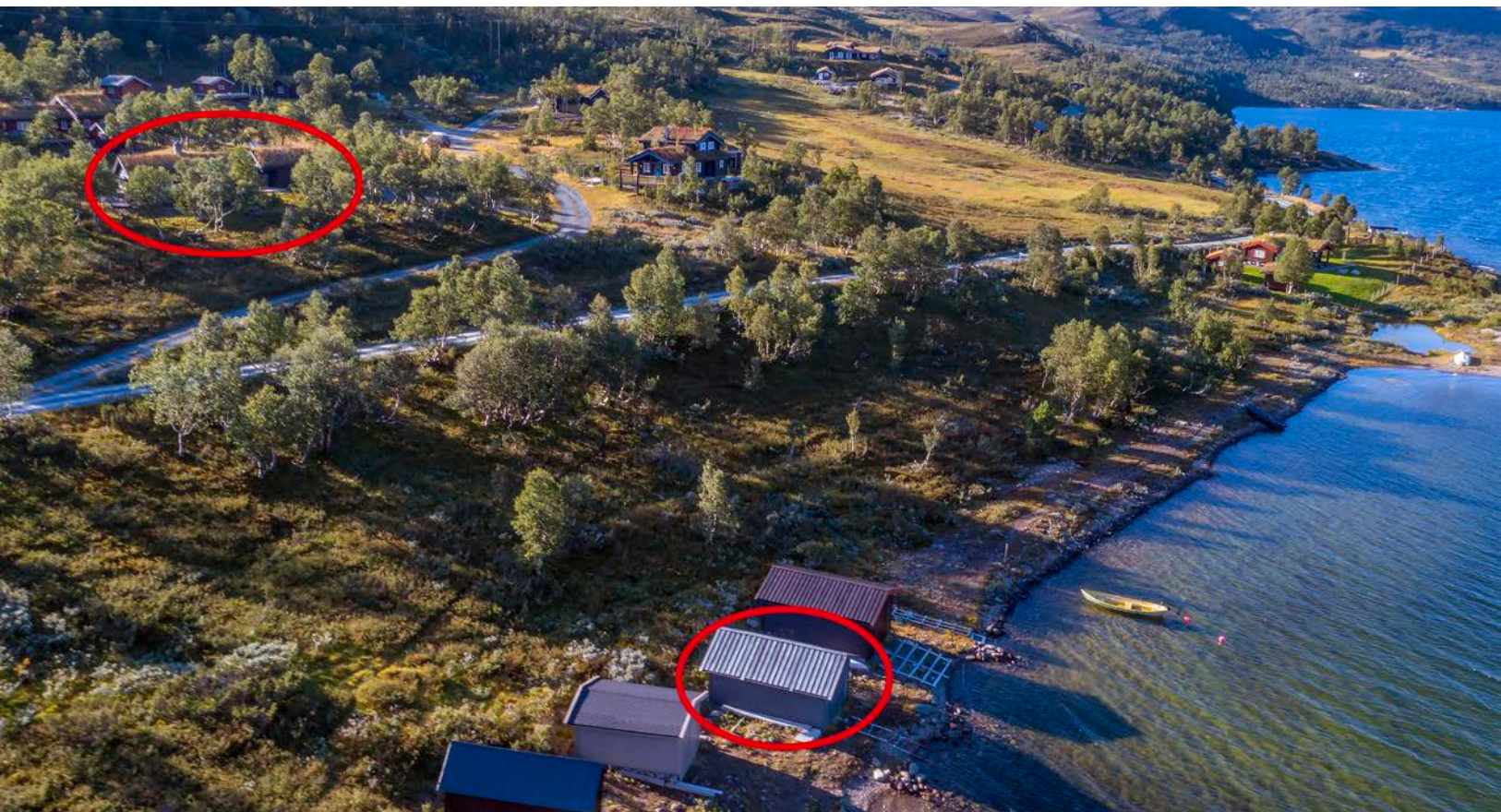
Oversikt med utsikt mot vannet



Oversiktsbilde



Fasade



Hytte og naust (med markering)

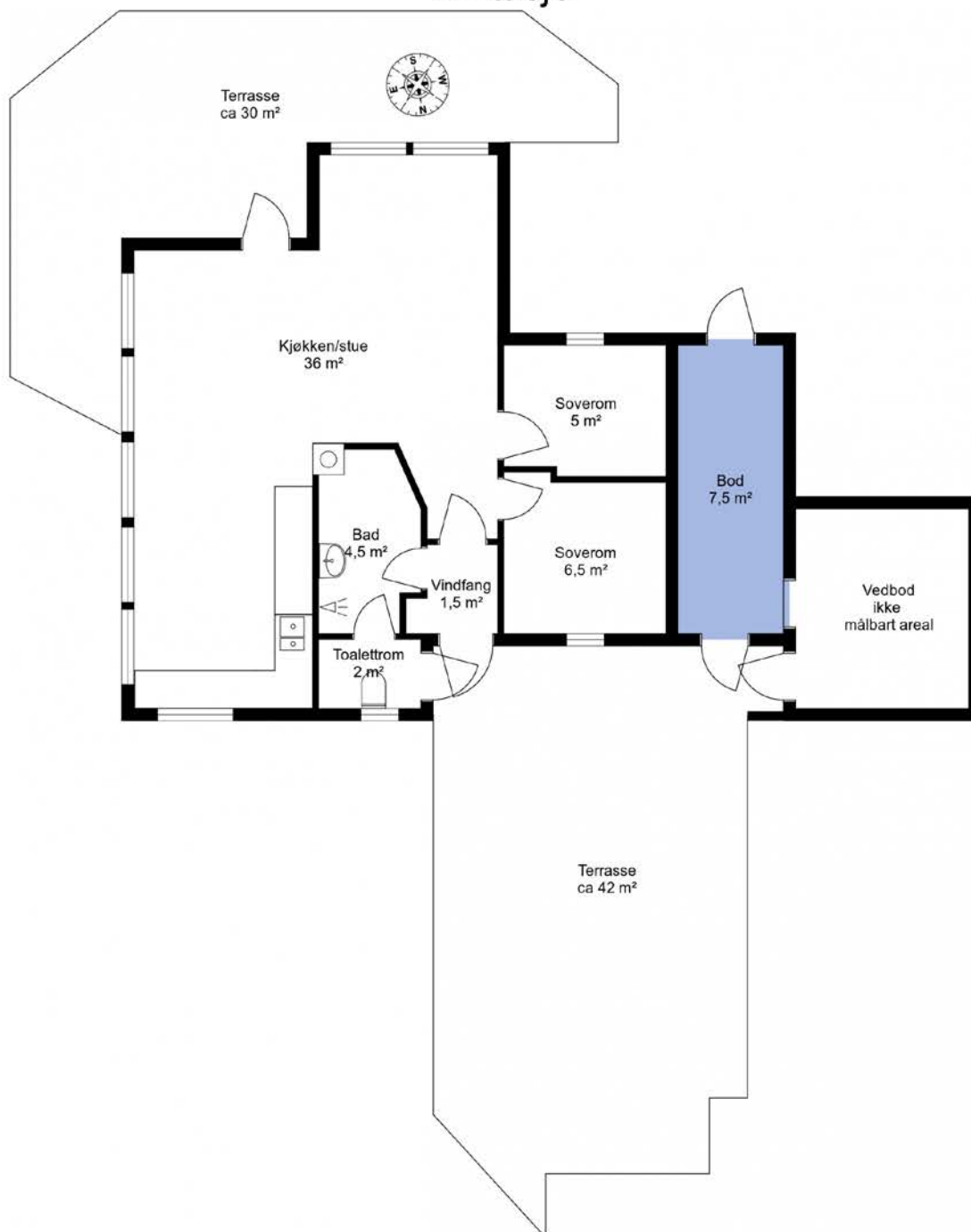


Naust med markering



Fasade

Gamle Skarvegen 163 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.



Vindfang (Hytte)



Stue (hytte)



Stue (hytte)



Stue (hytte)



Stue (hytte)



Stue (hytte)



Kjøkken (hytte)



Kjøkken (hytte)



Kjøkken (hytte)



Kjøkken (hytte)



Kjøkken (hytte)

Toalettrom (hytte)

Vaskerom (hytte)





Soverom 1 (hytte)



Soverom 2 (hytte)



Hems (hytte)



Hems (hytte)



Hems (Hytte)



Fasade Anneks



Vindfang (anneks)



Stue (anneks)



Stue (anneks)



Stue (anneks)



Stue (anneks)



Stue (anneks)



Soverom 1(anneks)



Soverom 2 (anneks)



Soverom 3 (anneks)



Soverom 3 (anneks)



Hems (anneks)



Omgivelser

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250061	

Selger 1 navn
Ann Ragnhild Aasprong

Gateadresse	
Gamle Skarvegen 163	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Kari Elfrid Oftedal Aasprong

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1990

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

35

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalnr.

5012593

Document reference: 1703250061

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

Beskrivelse

Mulig noe skade på gulvbelegg, noe løst. Det har vært drypp fra vanninntak ved varmekabel etter at vannledning ble koblet på nytt vannanlegg. Skjøt mellom ledninger er sjekket, men drypper i mai/juni. Mulig feil/skade på den eldre vannledningen inn mot hytten (vår hypotese). Våtrommet har ikke membran. Oppført i 1990 av byggmester da hytta ble bygd. Opprinnelig ikke vann/strøm og derav standard. Blandebatteri dusj mulig defekt. Dør inn til toalettrom; noe treg, dårlig tetting, defekt lås

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

Beskrivelse

Har vært frost i vannlås vinter når hytta ikke har vært i bruk (vinterstengt). Dette har vært forhindret ved å ha noen desiliter med frostvæske i avløp ved vinterstenging.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Koblet på eksisterende vannledning til felles vannforsyning i felt. Se beskrevet feil i kommentar ovenfor. Rørlegger via dette selskapet koblet på rør. Oppdal VVS monterte varmtvannstank.

Arbeid utført av

Oppdal maskinkompani AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takvindu bad; var lekkasje for noen år siden. Tettet igjen vindu med blekk. Jobb gjort av fagmann: Egil Grønnbakken

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

Skjevhet i både hytte og annekset; påvirker dører.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært noe mus i perioder.

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ufaglært koblet ut oljeovn: satt inn «blending» i pipe hvor rør til oljeovn var; kjøpt hos fagmann.

Arbeid utført av

Ufaglært

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ligger en oljetank i bod med noe olje. Den er ikke tatt ut på grunn av størrelse. Takrenner har stedvis noe drypp. Det er lagt inn blekk på de mest utsatte stedene. Dør til toalettrom noe utett. Blandebatteri til dusj mulig defekt. Vanninntak og drypp ikke utbedret da en må grave i samme retning hvis en skal koble seg på felles kloakkledning/-løsning. Drypp samlet opp i kar satt under vanninntak (mai/juni). Vifte kjøkken; lys defekt grunnet feil i kobling. 12 volt anlegg for hems opprettholdt etter at det ble lagt inn strøm. Omformer i skap ved verandadør på stuen.

Document reference: 1703250061

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Ragnhild Aasprong	ce092a8a246aef3eb75d3 7310847f93b3fea8352	05.08.2025 08:00:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250061

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gamle Skarvegen 163, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 241, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 30.07.2025

Rapportdato: 19.08.2025

Oppdragsnr.: 11741-1598

Referansenummer: KO2467

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

Det ble på befaringsdagen registrert enkelte avvik som krever tiltak. Det kan blant annet nevnes taklekkasje i vedbod og lokal fukt i gulv i toalettrom. Badet må påregnes oppgradert og ellers kan det nevnes alder og slitasje på vinduer, skjelheter i innvendige gulv samt feil på utvendig vannledning. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hoveddelen er av torv og er besikket fra taknivå. Taktekkingen over vedboden er med torv og er besikket fra taket. Det er etablert trerenner med kjettingnedløp. De fleste av takrennene er etter byggeår innvendig belagt med metallbeslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende villmarkspanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig mønedrager og innvendig panelte skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft. I bodene er det synlig sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1982-1985 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Bygningen har malte ytterdører i tre hvor terrassedøren er med 2-lags glass. Labankdør i tre ved utgang på baksiden av boden. Ytterdøren til toalettrom er en malt tredør.

Det er etablert en terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter.

Det er etablert en terrasse mot nord, mellom hovedinngang og annek.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat på hems og furugulv i 1. etasje. Veggene og innvendige innvendige tak har trepanel.

Etaseskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt. Hytta har åpen fundamentering på pilarer slik at faren for radon er liten.

Hytta har elementpipe med tilknyttet vedovn i stue og vedkomfyr i kjøkken. Sotluke er etablert på bad.

Bygningen har en liten krypkjeller under kjøkken. Det er støpt gulv og pusset overflate på vegger. Trebjelkelag opp til 1. etasje.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Ut over en dør som tar i terskel, fremstår dørene med normal funksjon. Justering av døren anbefales.

Eier opplyser at det i perioder har vært observert mus i hytta.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det åpen dusj og servant. Sluket er et plast avløpsrør med plastrist. Rommet er ikke ventilert.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt i toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Deler av innredningen samt benkeplate og hvitevarer er utskiftet i 2009, ellers fra byggeår. Ut over noe malingsslitasje på en skuff fremstår innredningen med normal slitasje og funksjon.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Rommet er ikke ventilert ut over åpning av vindu. Det er montert «utedo» som er luftet over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekan er etablert i toalettrom.

Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i toalettrommet.

På generelt grunnlag anbefales fast strømtilkobling for beredere.

Sikringssskap med automatsikringer er etablert i vindfang. De ble innlagt strøm i hytta i 1996. Strømmåler og hovedinntak er etablert i utvendig skap. På hems er det etablert 12 Volts anlegg fra byggeår med omformer plassert ved verandadør i stue.

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarsler i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om det er etablert noen form for drenering ved hytta. Det var regnvær på befaringsdagen, men det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er kjellerløs og dreneringen vil da kun være av sekundær betydning.

Hytta har åpen fundamentering med pilarer i betong. Utvendig bod ser ut til å være fundamentert med ringmur.

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er kun gråvannsavløp og dette går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn felles for området. Det opplyses at den opprinnelige vannledningen ble koblet til felles vannforsyning for feltet i 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er tilbygget en vedbod som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Anneks

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

Gang er forlenget i forhold til byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

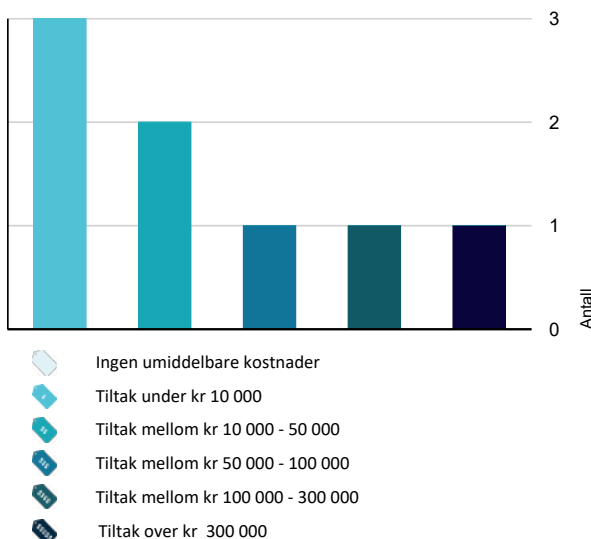
Sammendrag av boligens tilstand

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

Annekset er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking - bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - toalettrom [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1990

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Det er tilbygget en vedbod, men ukjent når dette er gjort.
2009	Modernisering	Oppgradert kjøkken med enkelte nye skap og ny benkeplate. Montert varmtvannstank.

UTVENDIG

Taktekking - bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen over vedboden er med torv og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres taklekkasje i vedboden. Dette skyldes en skade i takpappen i overgangen mot hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje må utbedres. Det anbefales i den forbindelse at taktekkingen på hele bodtaket skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Taktekking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hoveddelen er av torv og er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert synlige lekkasjer i forbindelse med taket på hoveddelen av hytta. TG 2 er satt på grunn av at undertak og taktekking har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Det er etablert trerenner med kjettingnedløp. De fleste av takrennene er etter byggeår innvendig belagt med metallbeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det registreres stedvis drypplekkasjer fra takrenner. Det mangler takstige for feier, noe som er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med vedlikehold/utskiftings av takrenner. Etablering av takstige må påregnes dersom det skulle komme krav fra feier.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende villmarkspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet har stedvis sprekk/slitasje/vridninger, spesielt i solvegger. Det er ikke montert musesperre i nedre kant bak panelet. Det bemerkes også kort avstand mellom panel og terreng ved vedbod, med påfølgende fare for fuktopptrekk og råte.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det må monteres musesperre bak panelet slik at mus ikke får tilkomst til konstruksjon. Noen utskiftinger av vridd/slitt panel må påregnes. Det anbefales terrengjustering hvor kort avstand mellom panel og terreng.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med synlig møneder og innvendig panelte skråhimlinger. Det er etablert luftespalter ved raft. I bodene er det synlig sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

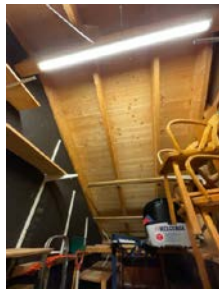
Det registreres fuktskjolder i tak og på underliggende vegg ved takvindu. Dette skyldes en tidligere lekkasje i takvinduet som i dag er utbedret ved at vinduet er tildekket med en metallplate. Det er ikke foretatt åpninger for kontroll av konstruksjonen etter at lekkasjen oppsto. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt i området på befaringsdagen. Det er råte i nedre kant av stolpe for takutstikk over terrasse mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en kontroll av konstruksjonen rundt takvinduet, dette kan gjøres i forbindelse med fremtidig utskifting av taktekkningen. Nærmere undersøkelser/utskifting av stolpe under takutstikk ved terrasse.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1982-1985 og trevinduer med koblet glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er generelt slitte og det ble på befaringsdagen registrert 1-2 vinduer med punktert glass. Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne, noe som kan skyldes bevegelse i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold samt justering av vinduer som tar i karm.

Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre hvor terrassedøren er med 2-lags glass. Labankdør i tre ved utgang på baksiden av boden.

Vurdering av avvik:

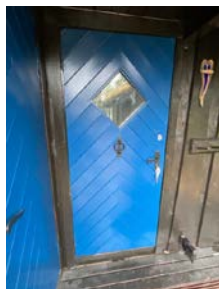
- Det er avvik:

Dørene har generelt noe overflateslitasje. Det bemerkes også slarke i dørhåndtak på ene boddøren. Dørene fremstår ut over dette generelt med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



Tilstandsrapport

Dører - toalettrom

Ytterdøren til toalettrom er en malt tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Ytterdør til toalettrom har utettheter mellom dørblad og karm og det er etablert provisorisk system utvendig for å klemme dørblad mot karm. Døren er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av døren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en terrasse mot nord, mellom hovedinngang og anneks.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

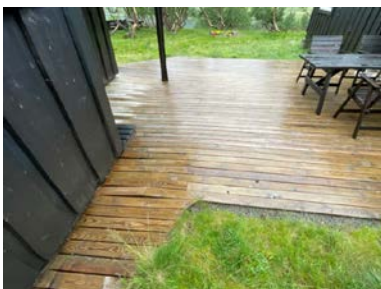
Det registreres til dels store skjevheter i deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes tiltak med oppretting av deler av terrassen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre over punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres noen skjevheter/høydeforskjeller i terrassegulv, samt også noe slitasje i terrassegulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppretting av terrasse må påregnes i forbindelse med utskifting av terrassegulvet.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat på hems og furugulv i 1. etasje. Veggene og innvendige innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

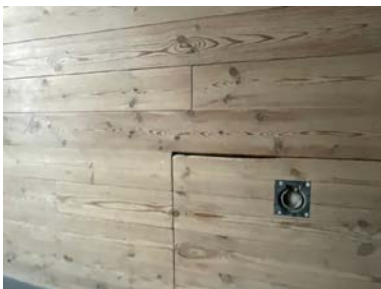
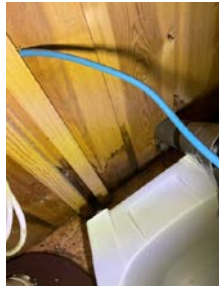
Det er fuktskjolder i tak og på vegger ved takvindu, samt noe slitasje i gulv. Det registreres også fuktskjolder/misfarging lokalt i nedre kant av vegg i toalettrom. Det bemerkes bevegelse i gulv i boden ved gange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjon bak fuktskjolder samt kontroll av gulv i bod. Ellers må det påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis høydeforskjeller på innvendige gulv. Ved måling fra området vedovn og til terrassegulv ble det målt en høydeforskjell på ca 45mm. Det registreres ellers også høydeforskjeller, spesielt i kjøkken, bad og toalettrom. På grunn av stedvis kort avstand mellom terreng og bjelkelag er tilstand på bjelkelaget under hytta ikke forsvarlig kontrollert. Det bemerkes stedvis heng i stubbloftplater og det kan ikke utelukkes skader i plater på deler av konstruksjon som ikke er tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

I forbindelse med oppretting av hytta må det påregnes nærmere kontroll av stubbloftplater.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt. Hytta har åpen fundamentering på pilarer slik at faren for radon er liten.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med tilknyttet vedovn i stue og vedkomfyr i kjøkken. Sotluke er etablert på bad.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er ikke etablert ildfast plate på gulv under sotluke. Det bemerkes også noe løs murpuss over sotluke. Ildstedene er ikke rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har en liten krypkjeller under kjøkken. Det er støpt gulv og pusset overflate på vegger. Trebjelkelag opp til 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Krypkjelleren har begrenset ventilering. Med bruk av fuktmåler ble det indikert fukt i gulv, vegger og i etasjeskillet mot 1. etasje. Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen. Fukten kan skyldes kondensering, eventuelt fuktinntrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnligte observasjoner av kjelleren og kjellerluken bør settes på gløtt når hytta ikke er i bruk.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Ut over en dør som tar i terskel, fremstår dørene med normal funksjon. Justering av døren anbefales.

Tilstandsrapport



! TG 2 Andre innvendige forhold

Eier opplyser at det i perioder har vært observert mus i hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at det i perioder har vært registrert mus i hytta. Dette kan blant annet skyldes at det ikke er etablert musesperre i nedre kant bak utvendig panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og tiltak slik at mus ikke har tilgang til konstruksjon. Mus kan forårsake skader blant annet i forbindelse med vindtetting og isolasjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Av utstyr er det åpen dusj og servant. Sluket er et plast avløpsrør med plastrist. Rommet er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke vanntette vegger og ved dusjing vil panelet utsettes for fuktpåvirkning. Gulvbelegget har passert forventet brukstid. Det ble målt ca 15mm fall mot sluk fra gulv ved dør til vindfang. Det bemerkes at belegget ikke er vanntett ved pipe samt har bulker i samme område. Belegg er ikke klemt med klemring i sluk/rør, noe som kan føre til at fukt trenger inn under belegget ved sluket. Badet er ikke ventillert, noe som er uheldig med tanke på fukt/kondensskader. Eier opplyser om at blandebatteri på bad er mulig defekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og funksjon må det påregnes en oppgradering av badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert platetopp og stekeovn. Deler av innredningen samt benkeplate og hvitevarer er utskiftet i 2009, ellers fra byggeår. Ut over noe malingsslitasje på en skuff fremstår innredningen med normal slitasje og funksjon.

Årstall: 2009

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve avtrekket fremstår med normal funksjon men det bemerkes at lyset ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med lyset i ventilatoren.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og trepanel på vegger. Rommet er ikke ventillert ut over åpning av vindu. Det er montert «utedo» som er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i rommet er slitte og det bemerkes at trepanel på vegg ved vanninntak har vært fuktpåvirket. Med bruk av fuktindikator ble det målt fukt i gulv i hjørne ved ytterdøren av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av rommet. Det må da også foretas nærmere undersøkelser i forhold til lokal fukt i gulvet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Stoppekran er etablert i toalettrom.

Vurdering av avvik:

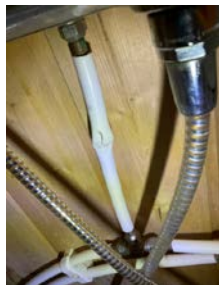
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Innvendige vannledninger har passert over halvparten av forventet brukstid. Det registreres at et av vannrørene til dusjarmatur er klemt, noe som er uheldig med tanke på svekkelse. Deler av røropplegget ser ut til å ha noe ufagmessig utførelse. Vannet var avstengt på befaringsdagen og er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at anlegget kontrolleres av fagperson. I forbindelse med oppgradering av badet anbefales utskifting av rør.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Luting av avløp ble ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av bad må det påregnes utskiftinger. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med lufting av avløp.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i toalettrommet. På generelt grunnlag anbefales fast strømtilkobling for beredere.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vindfang. De ble innlagt strøm i hytta i 1996. Strømmåler og hovedinntak er etablert i utvendig skap. På hems er det etablert 12 Volts anlegg fra byggeår med omformer plassert ved verandadør i stue.

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.

Tilstandsrapport

1996

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for installasjon i kjøkken i 2009.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Ettersom det ikke er fremlagt dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne hytta, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.

Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det registreres bruk av grenuttak i bod, noe som er uheldig med tanke på brann sikkerheten. Samsvarserklæringer etter 2000 anbefales fremlagt. Det er generelt lite taklys i hytta.



Tilstandsrapport

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen opplysninger om det er etablert noen form for drenering ved hytta. Det var regnvær på befaringsdagen, men det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig. Hytta er kjellerløs og dreneringen vil da kun være av sekundær betydning.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hytta har åpen fundamentering med pilarer i betong. Utvendig bod ser ut til å være fundamentert med ringmur/stripefundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres høydeforskjeller på innvendige gulv, noe som tyder på bevegelse i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak med oppretting og forbedring av fundamenter. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser. Viser ellers til kostnadsestimat under punkt etasjeskille. For eksakt kostnad må utførende kontaktes for tilbud.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Tomten er en delvis opparbeidet naturtomt. Hytta ligger ikke innenfor flom eller rasutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1990. Det er kun gråvannsavløp og dette går til tett tank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1990. Det er privat grunnboret brønn felles for området. Det opplyses at den opprinnelige vannledningen ble koblet til felles vannforsyning for feltet i 2009.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det i forbindelse med tele kan komme vann inn i toalettrommet ved varmekabelen for vannrøret. Dette indikerer en feil på utvendig vannrør. Det er ikke fremkommet opplysninger om funksjonsfeil i forbindelse med avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak i forbindelse med utvendig vannrør. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser i forbindelse med utvendig vannrør. Eksakt utbedringspris må innhentes fra utførende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Anneks

**Anvendelse**

Soverom og opphold

Byggeår

1995

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Annekset er oppført i en etasje over stripefundamenter i betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående og liggende villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Det registreres skjevheter i gulv, noe som også påvirker innvendige dører. Ut over dette er bygningen ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

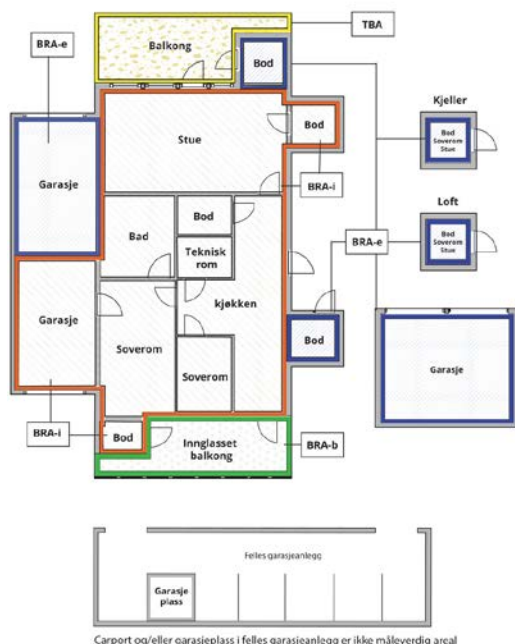
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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	57	9		66	72	8	74
Hems						17	17
SUM	57	9			72	25	91
SUM BRA	66						

Romfordeling

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

Kommentar

Areal på terrasse kan avvike noe.

Hems og vedbod har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde. Areal på dette kommer inn under ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilbygget en vedbod som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

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: Hems er ikke godkjent for varig opphold. Det vil si soverom etc.

Anneks

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		35		35			35
Hems						4	4
SUM		35				4	39
SUM BRA	35						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	
Hems			

Kommentar

Hems har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Gang er forlenget i forhold til byggemeldte tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	9
Anneks	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	241	34		0	2032.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Skarvegen 163

Hjemmelshaver

Aasprong Kari Elfrid Oftedal

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
70 530	2011	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	29.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	04.08.2025		Gjennomgått	15	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.08.2025	

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 elektroaglig 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](#)

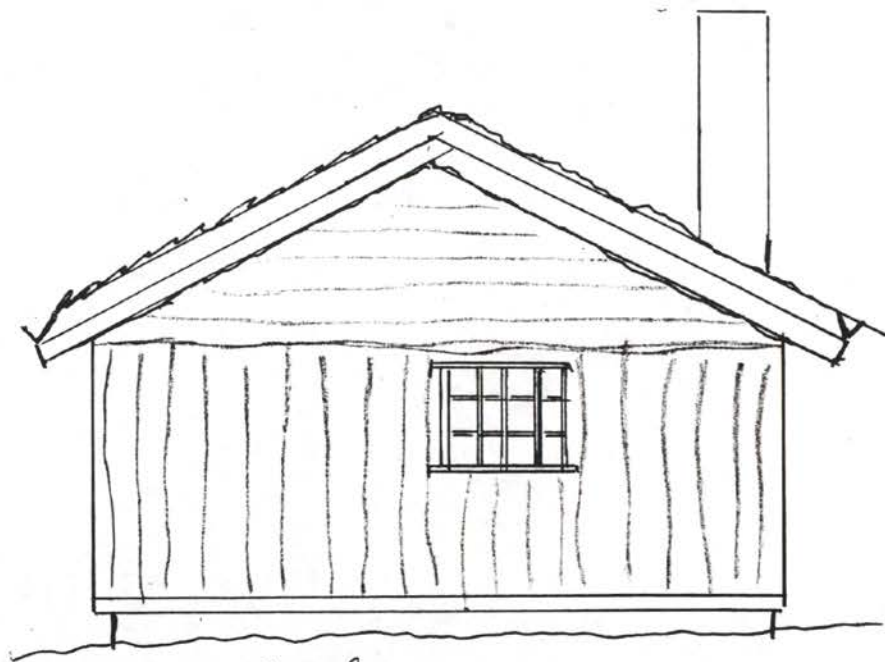
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/>

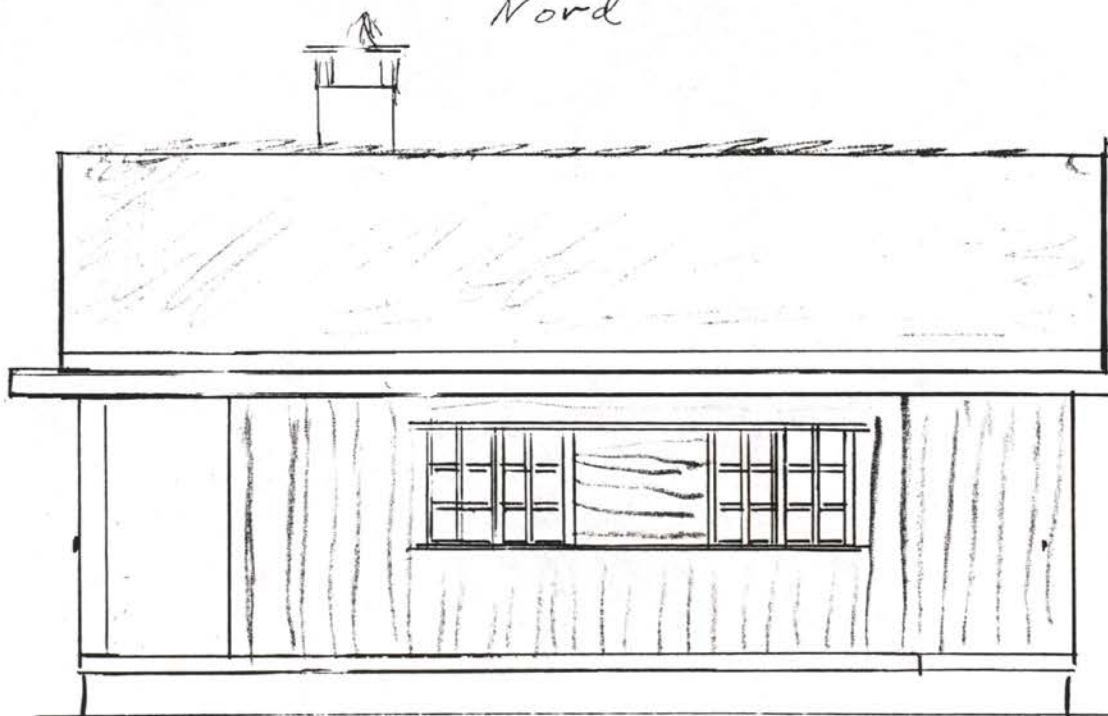
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KO2467>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

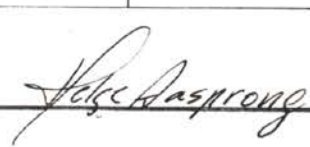
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

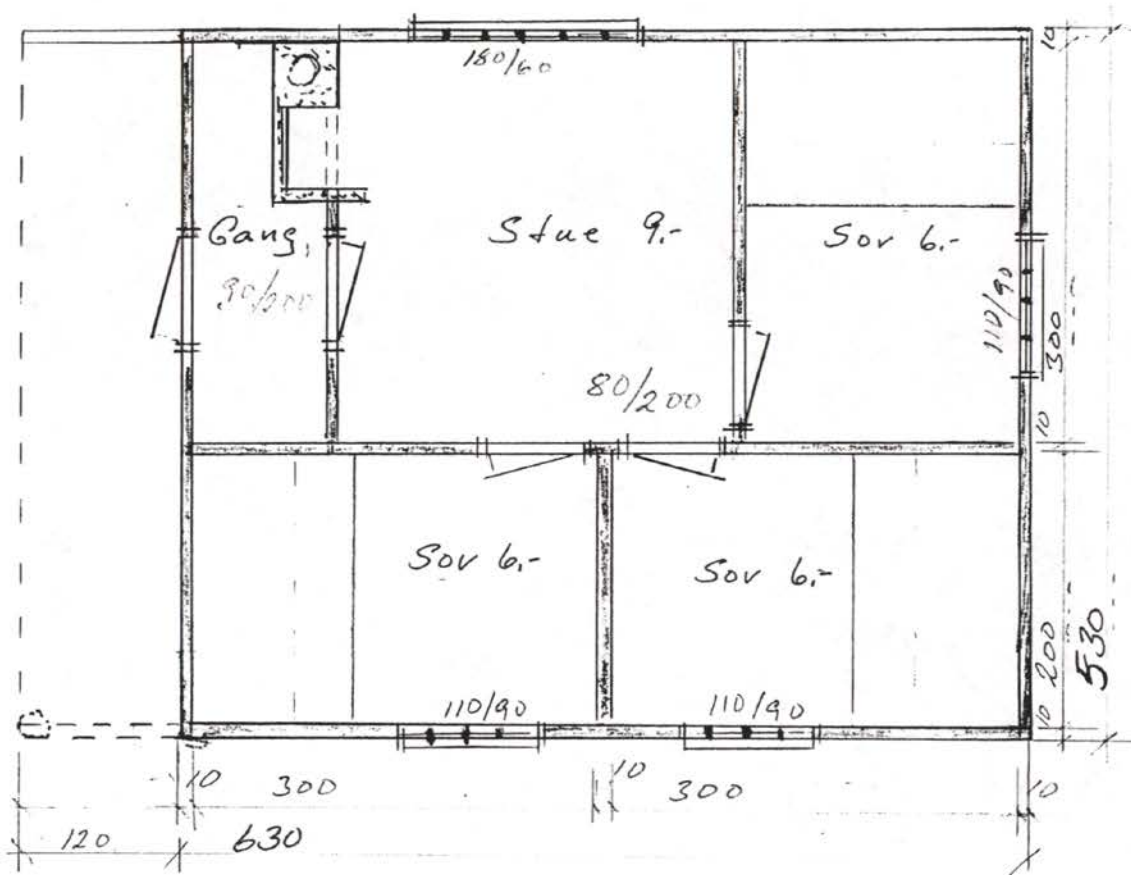


Nord

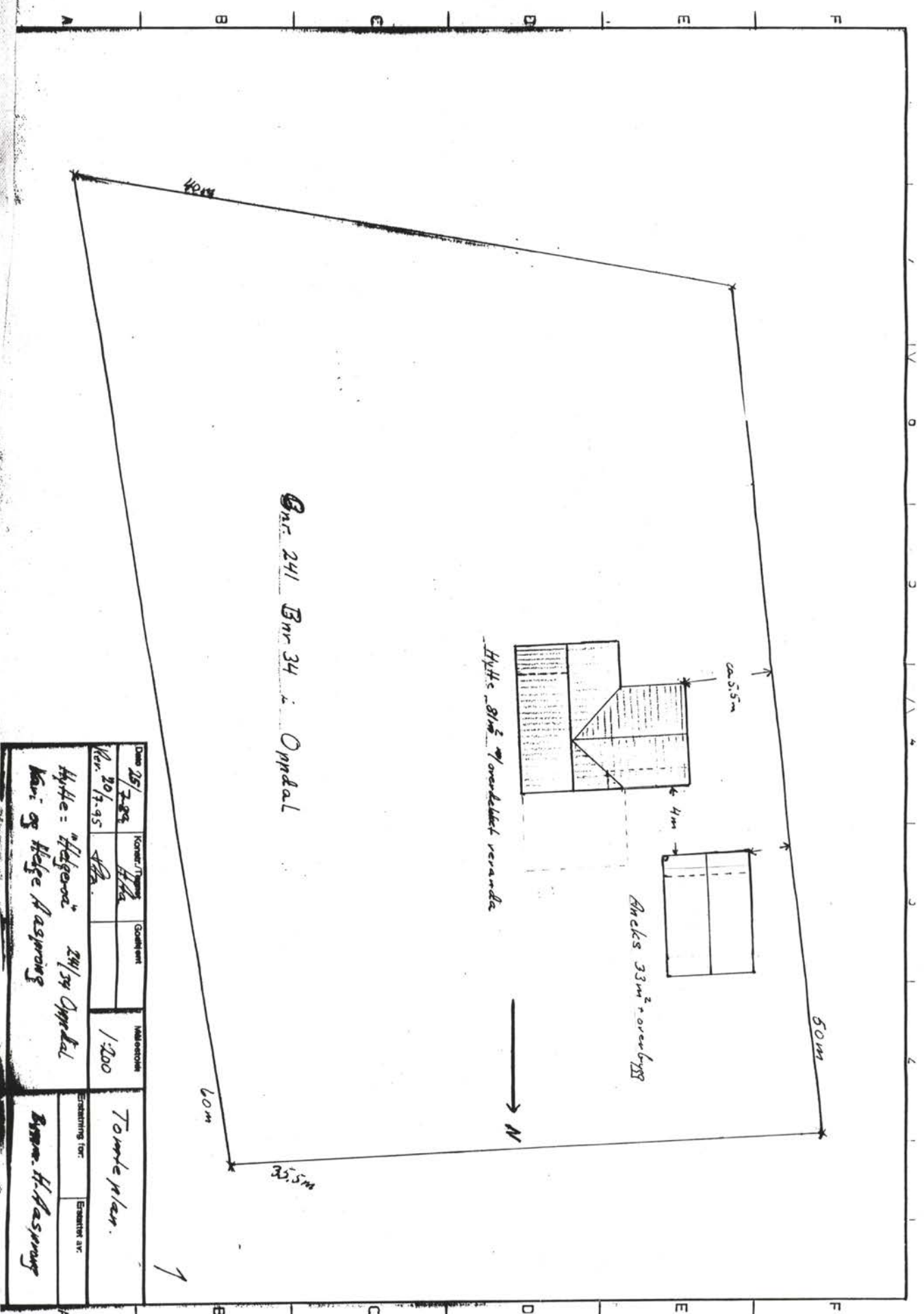


Øst

Dato 20/7-95	Konstr./Tegnet H.A.	Godkjent	Målestokk 1:50	Fasader	
Aneks til hytte "Helgeroa"				Erstatning for:	Erstattet av:
				Eier: Kari og Helge Aasprong	
Henvisning:		Beregning:			

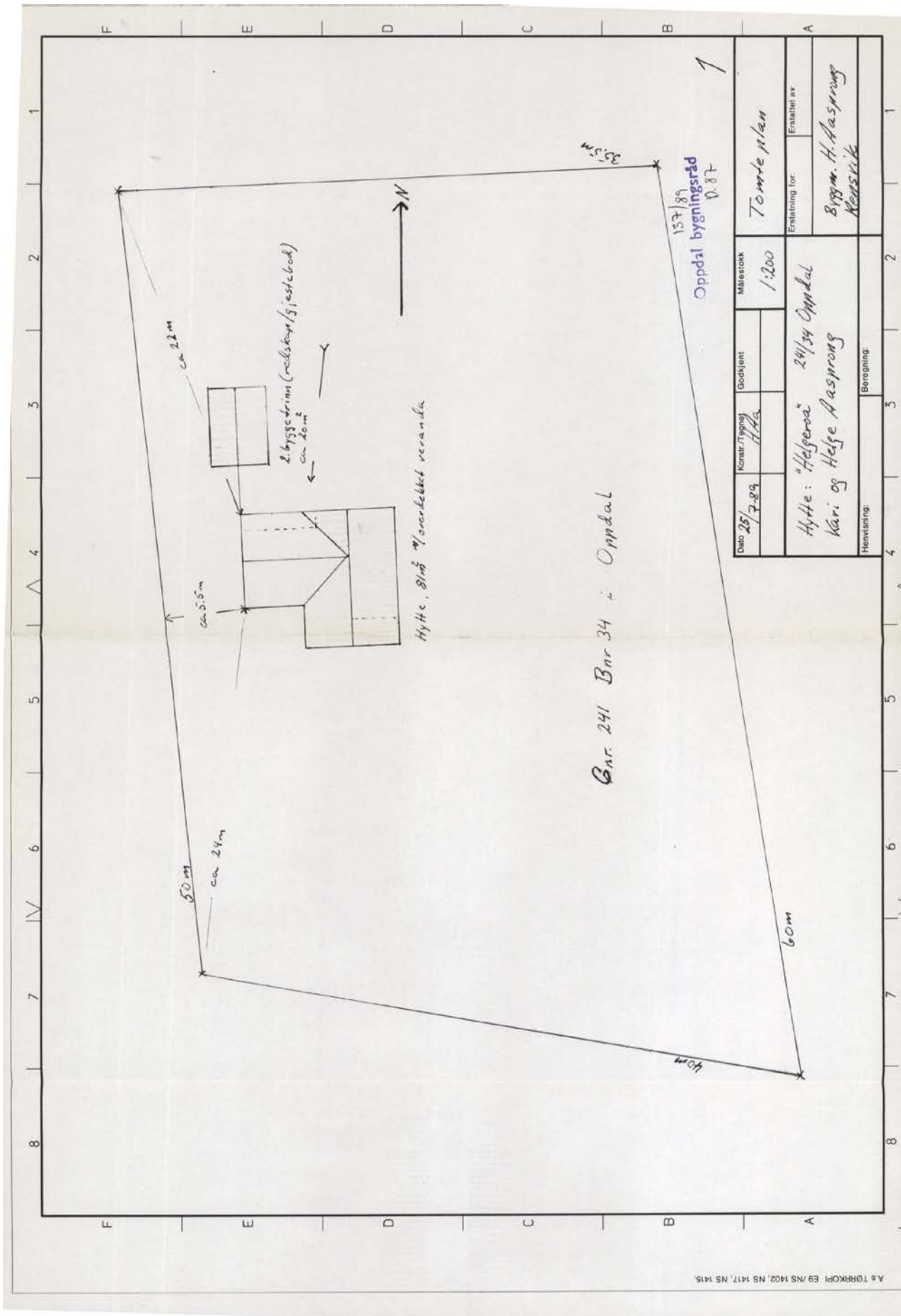


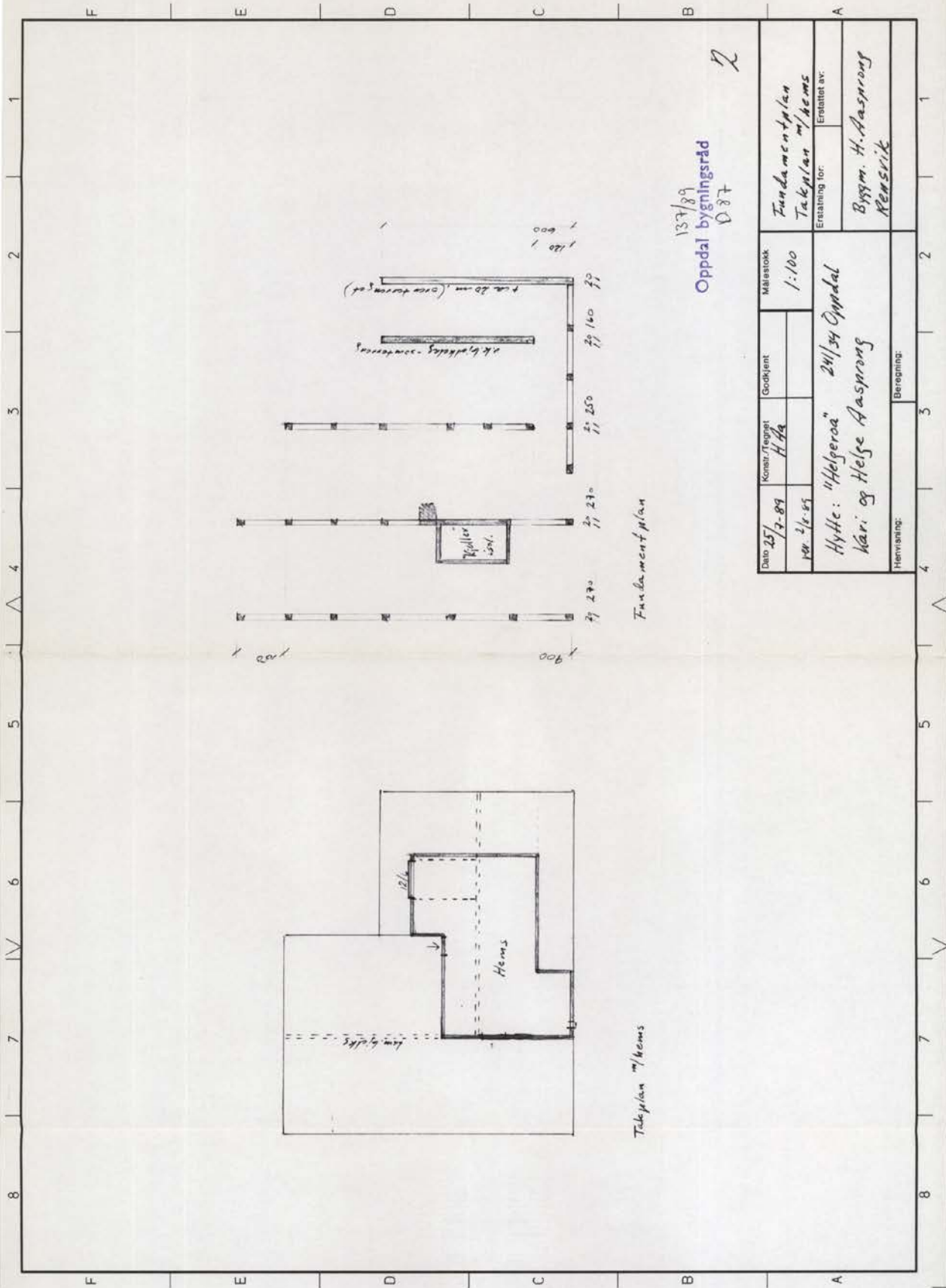
Dato 20/7-95	Konstr./Tegnet H.Aa	Godkjent	Målestokk 1:50	Plantegning	
Aneks til hytte "Helgeroa" 24/34				Erstatning for:	Erstattet av:
Eier: Kari og Helge Aasprong				Helge Aasprong	
Henviisning:		Beregning:			



Bnr 241 Bnr 34 i Opndal

Dato 25/2-84	Kontor: Torgeir H. Ha.	Godkjent	Målestokk 1:200	Tome plan.
Kon. 20/4-95	Ans.			
Hytte = "Hedgera" 24/34 Opndal				Bygger: H. Haasprang
Kart: og Hedsje Haasprang				



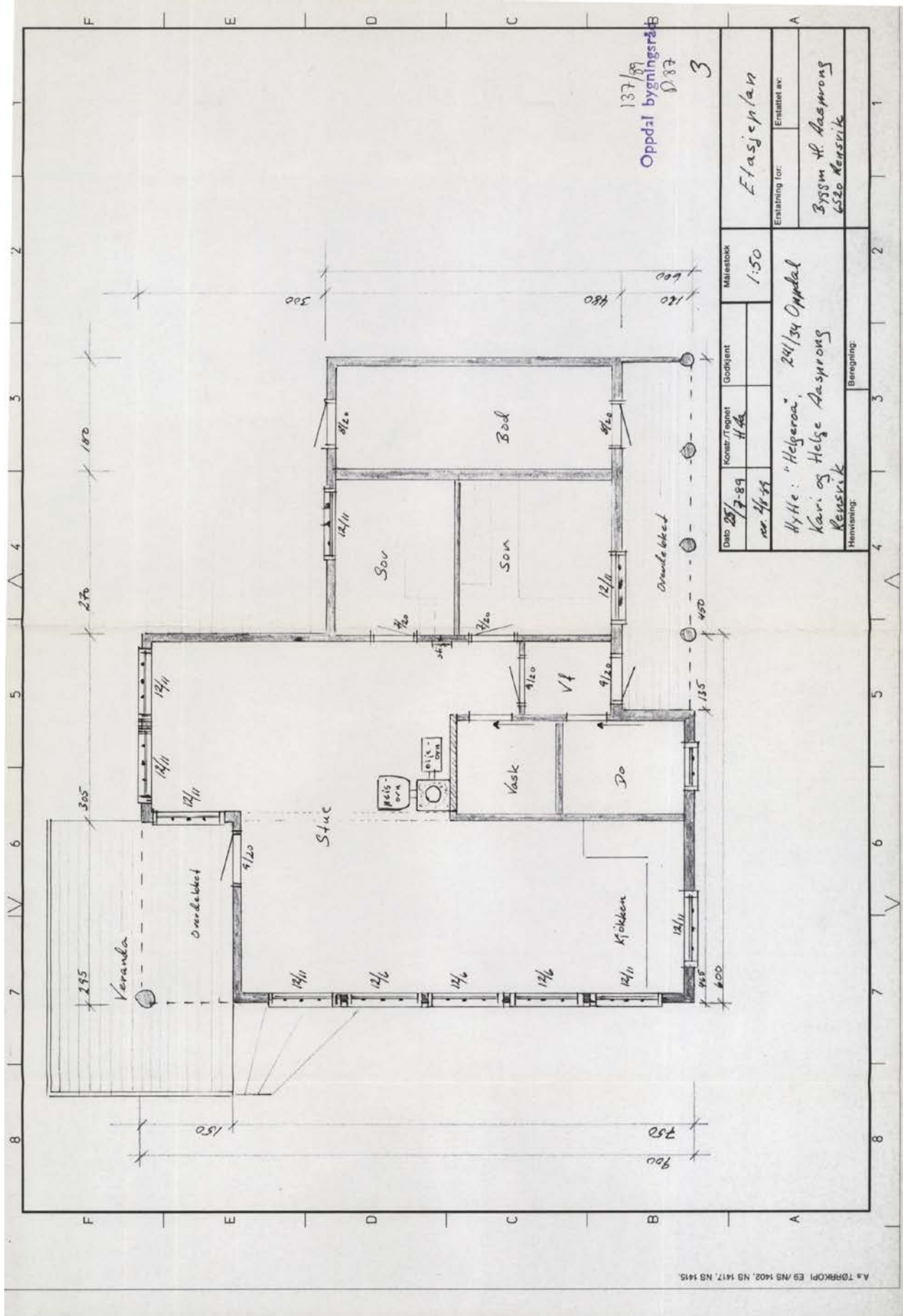


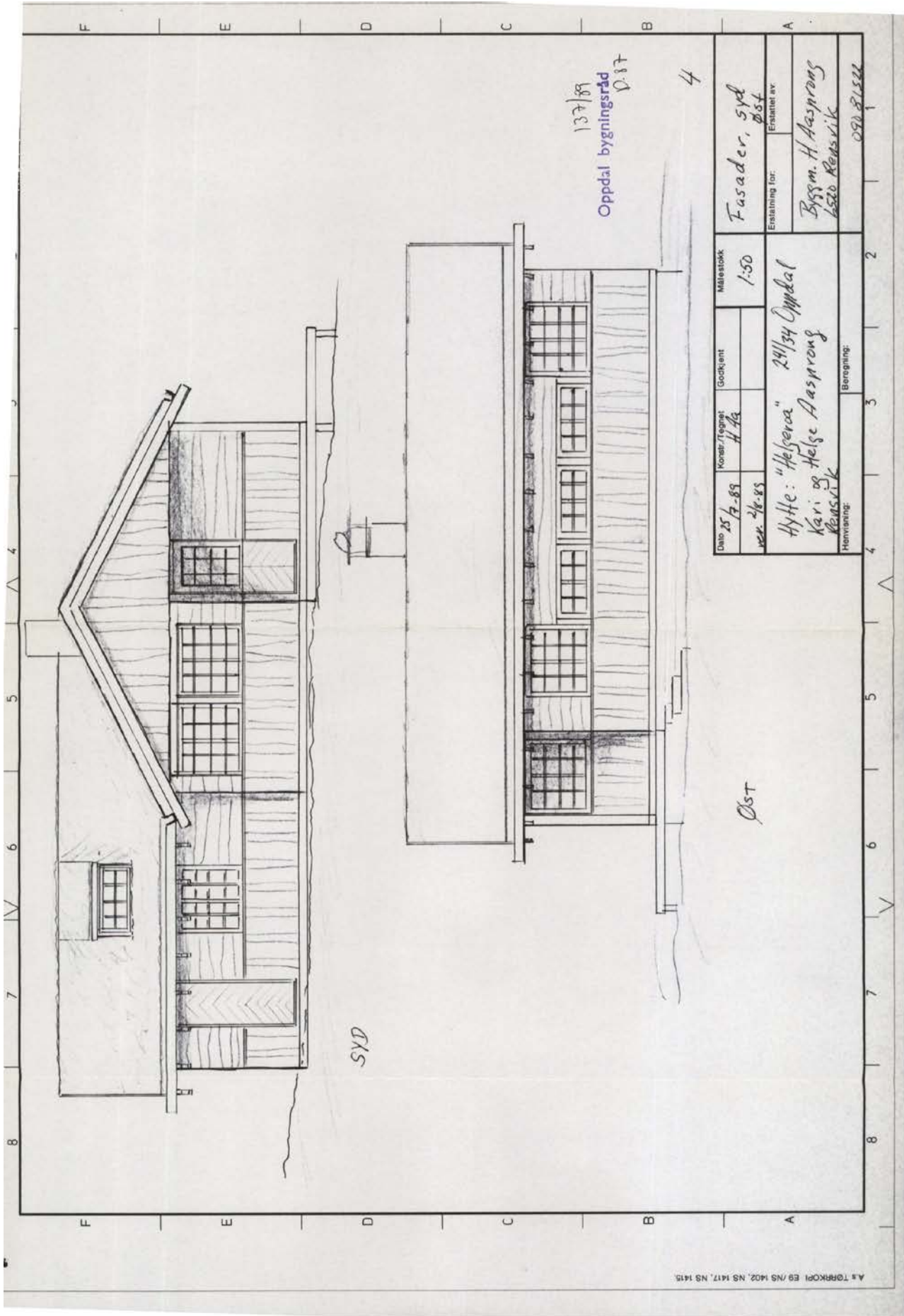
Fundament plan

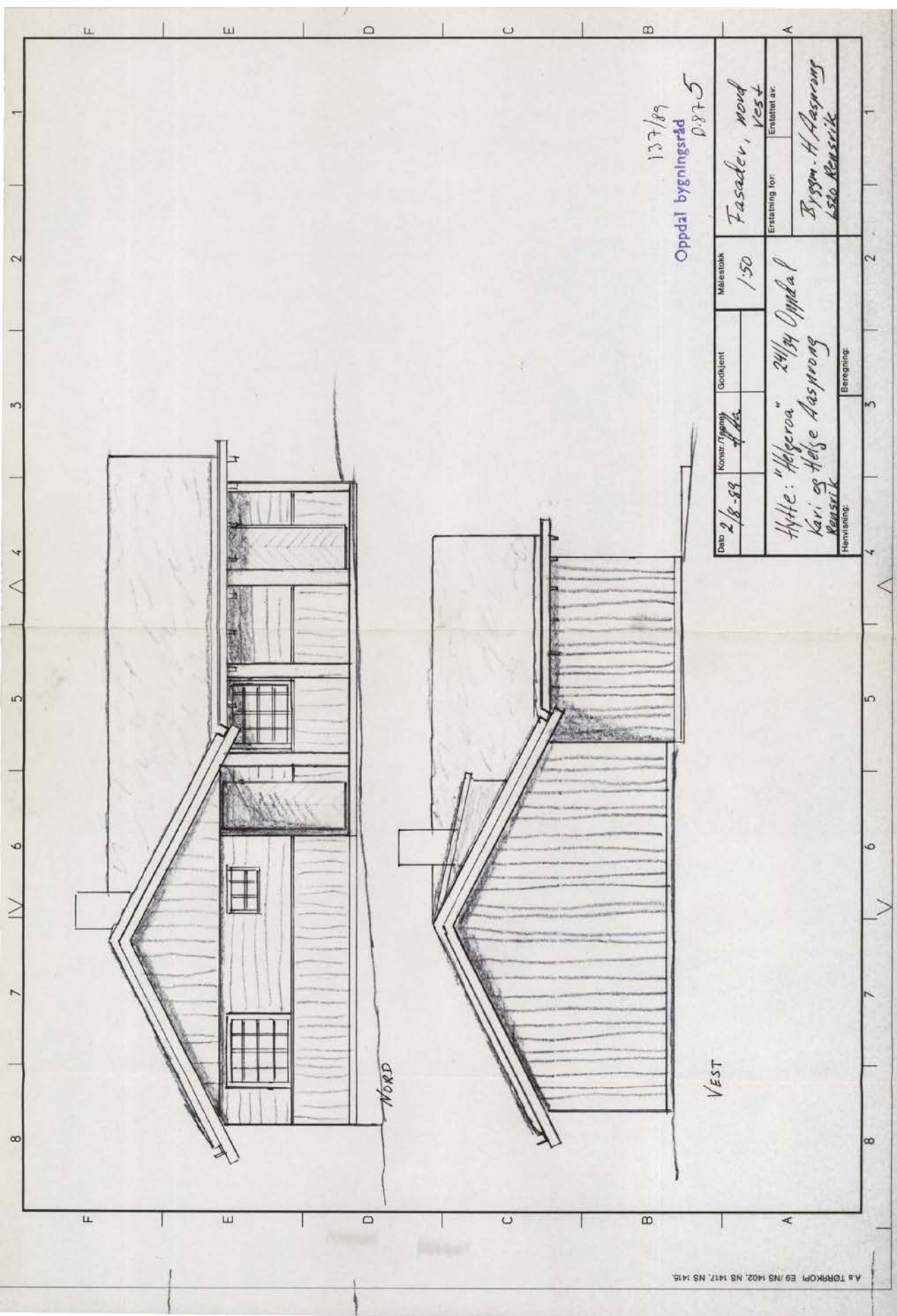
Takplan m/hems

137/89
Oppdal bygningsråd
D 87

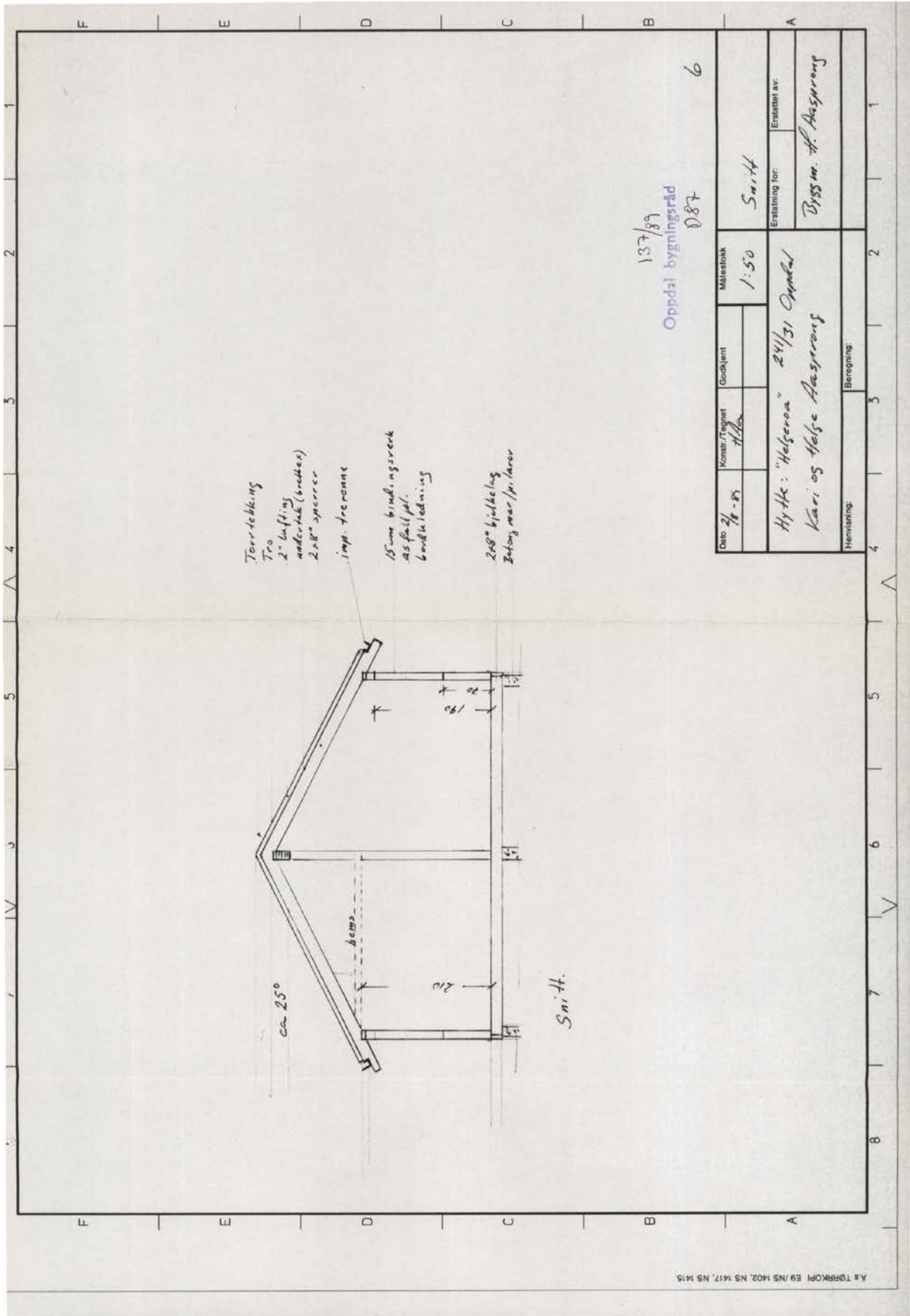
Dato 25/2-89	Konstr./Teigret H. H. H.	Godkjent	Målestokk 1:100	Fundament plan
Rev. 2/6-89				Takplan m/hems
Hytte: "Helgeroa" 24/34 Oppdal				Erstatning for:
Kari og Helge Asprong				Erstatet av:
Hervanling: Beregning:				Byggesm. H. Asprong
				KEMSVIK

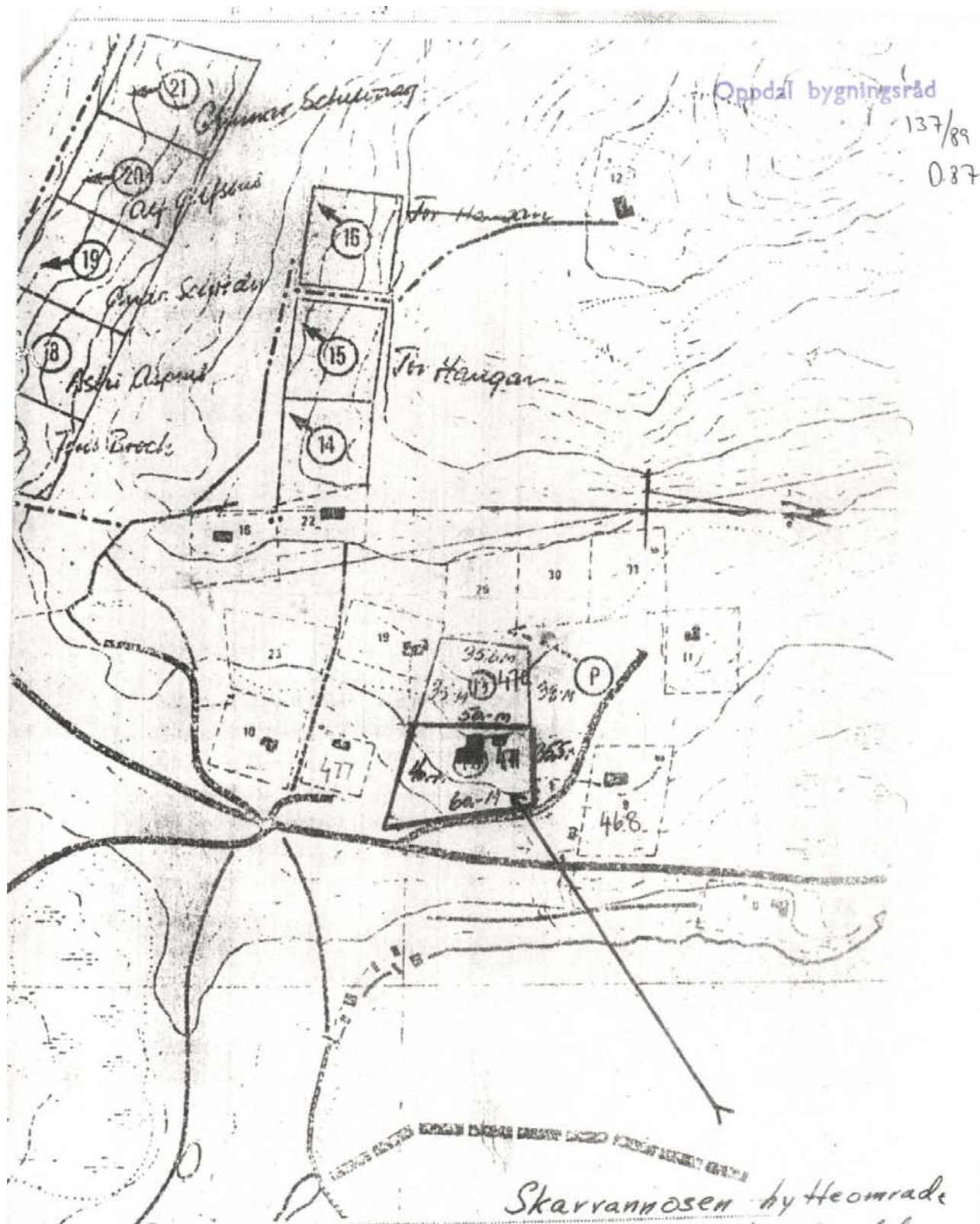


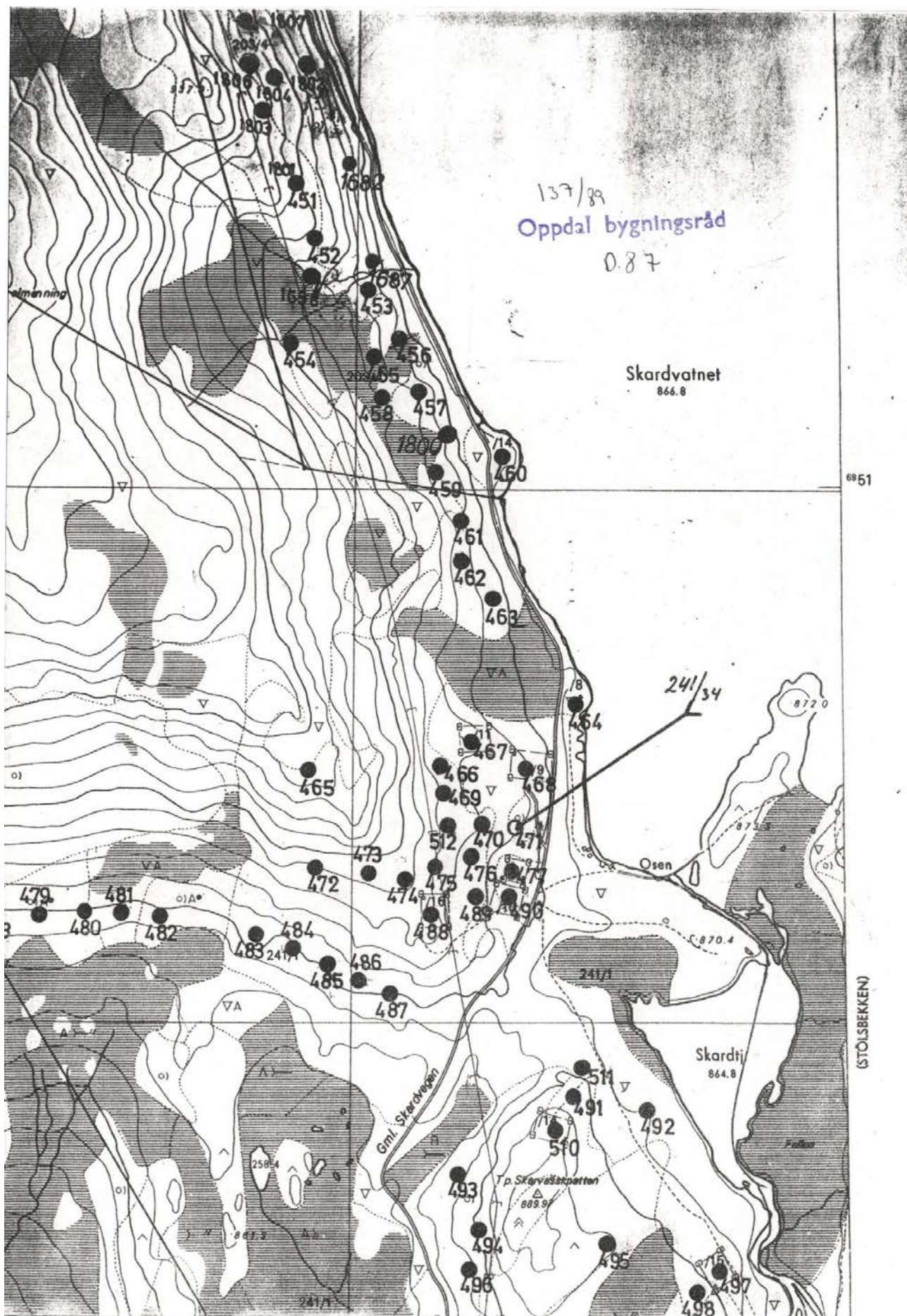




A.8 TÖRRKOPPI E9/NS 1402, NS 1417, NS 1418



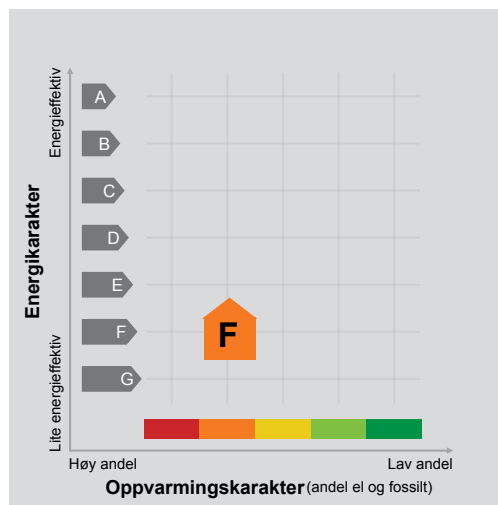




ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Skarvegen 163
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10667887
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148306
Dato	25.07.2025



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

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

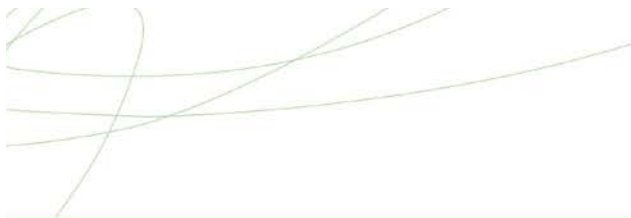
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innnetemperaturen

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

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





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1990
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 vegg.

Tiltak 12: 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 utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 241, Bruksnr 34	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	105 Skardalen
Veiadresse:	Gamle Skarvegen 163, gatenr 1855	Valgkrets:	2 Lønset og Midtbygda
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr. 12	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.04.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 032,7 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/241/34	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	20.11.2012	Berørt	1634/241/1/2	0,0
	Matrikkelført:	20.11.2012	Berørt	1634/241/1/15	0,0
			Berørt	1634/241/1/16	0,0
			Berørt	5021/203/4	0,0
			Berørt	5021/241/1	0,0
			Berørt	5021/241/1/22	0,0
			Berørt	5021/241/8	0,0
			Berørt	5021/241/9	0,0
			Berørt	5021/241/11	0,0
			Berørt	5021/241/13	0,0
			Berørt	5021/241/18	0,0
			Berørt	5021/241/19	0,0
			Berørt	5021/241/20	0,0
			Berørt	5021/241/21	0,0
			Berørt	5021/241/23	0,0
			Berørt	5021/241/25	0,0
			Berørt	5021/241/30	0,0
			Berørt	5021/241/34	0,0
			Berørt	5021/241/39	0,0
			Berørt	5021/241/42	0,0
			Berørt	5021/241/58	0,0
			Berørt	5021/241/66	0,0
			Berørt	5021/241/67	0,0
			Berørt	5021/241/68	0,0
			Berørt	5021/241/69	0,0
			Berørt	5021/241/75	0,0
			Berørt	5021/241/76	0,0
			Berørt	5021/241/77	0,0
			Berørt	5021/241/78	0,0
			Berørt	5021/241/79	0,0
			Berørt	5021/241/80	0,0
			Berørt	5021/241/83	0,0
			Berørt	5021/241/85	0,0
			Berørt	5021/241/87	0,0
			Berørt	5021/241/90	0,0
			Berørt	5021/241/91	0,0
			Berørt	5021/241/92	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.01.2012	Berørt	5021/241/1	0,0
	Matrikkelført:	20.01.2012	Berørt	5021/241/34	0,0
			Berørt	5021/241/35	0,0
Skylddeling	Forretning:	28.04.1978	Avgiver	5021/241/1	-1 800,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/241/34	1 800,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Skarvegen 163	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	30.08.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	20.10.1989
Energikilde:	Biobrensel	BRA annet:	70,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	70,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.10.1989
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10667887			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				70,0	70,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.10.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.10.1995
Energikilde:		BRA annet:	33,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1996
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	25204077			Antall etasjer:	1

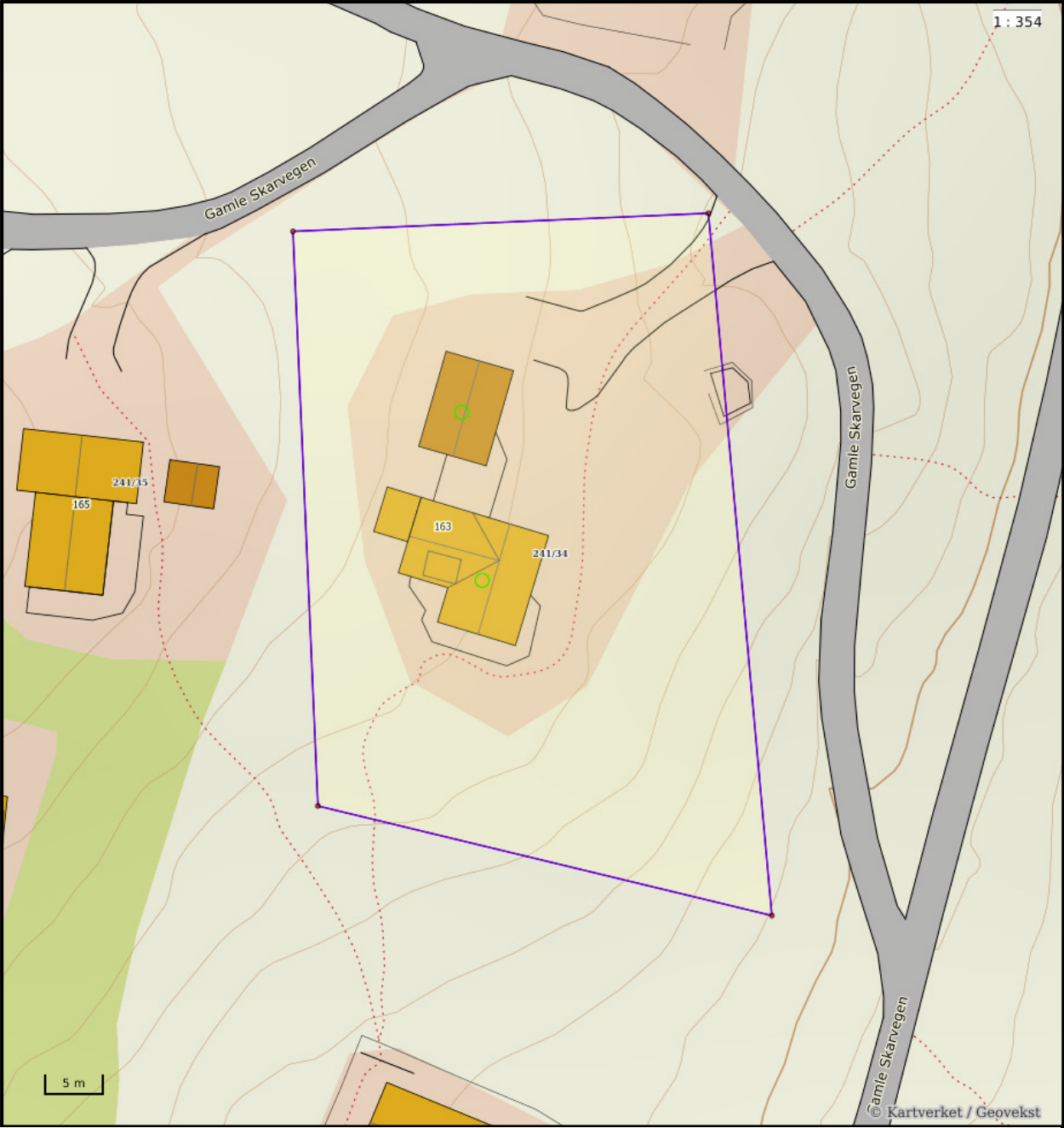
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				33,0	33,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

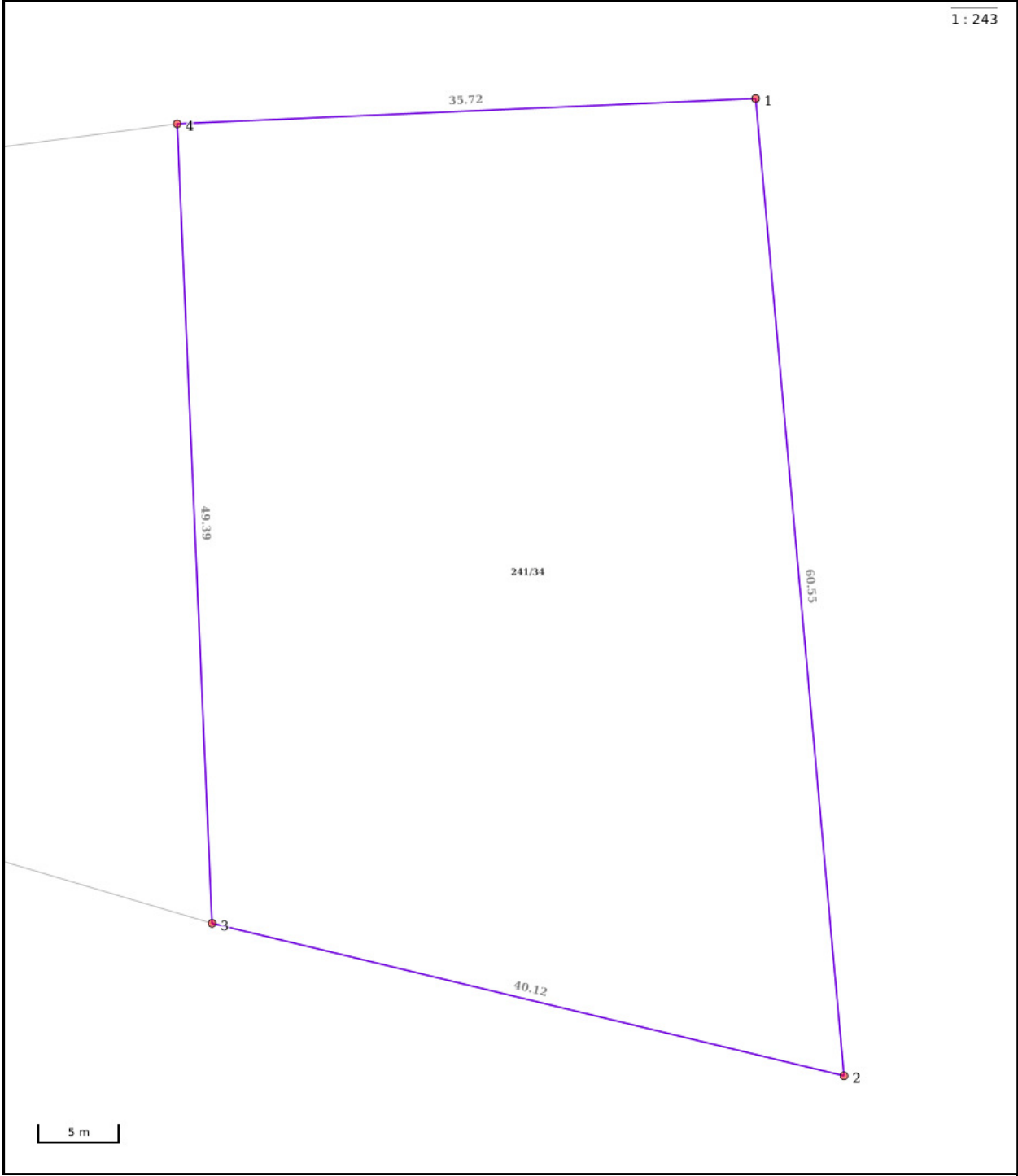
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 032,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 950 451,50	527 861,51	60,55m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 950 391,96	527 872,55	40,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 950 397,70	527 832,84	49,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 950 446,63	527 826,12	35,72m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

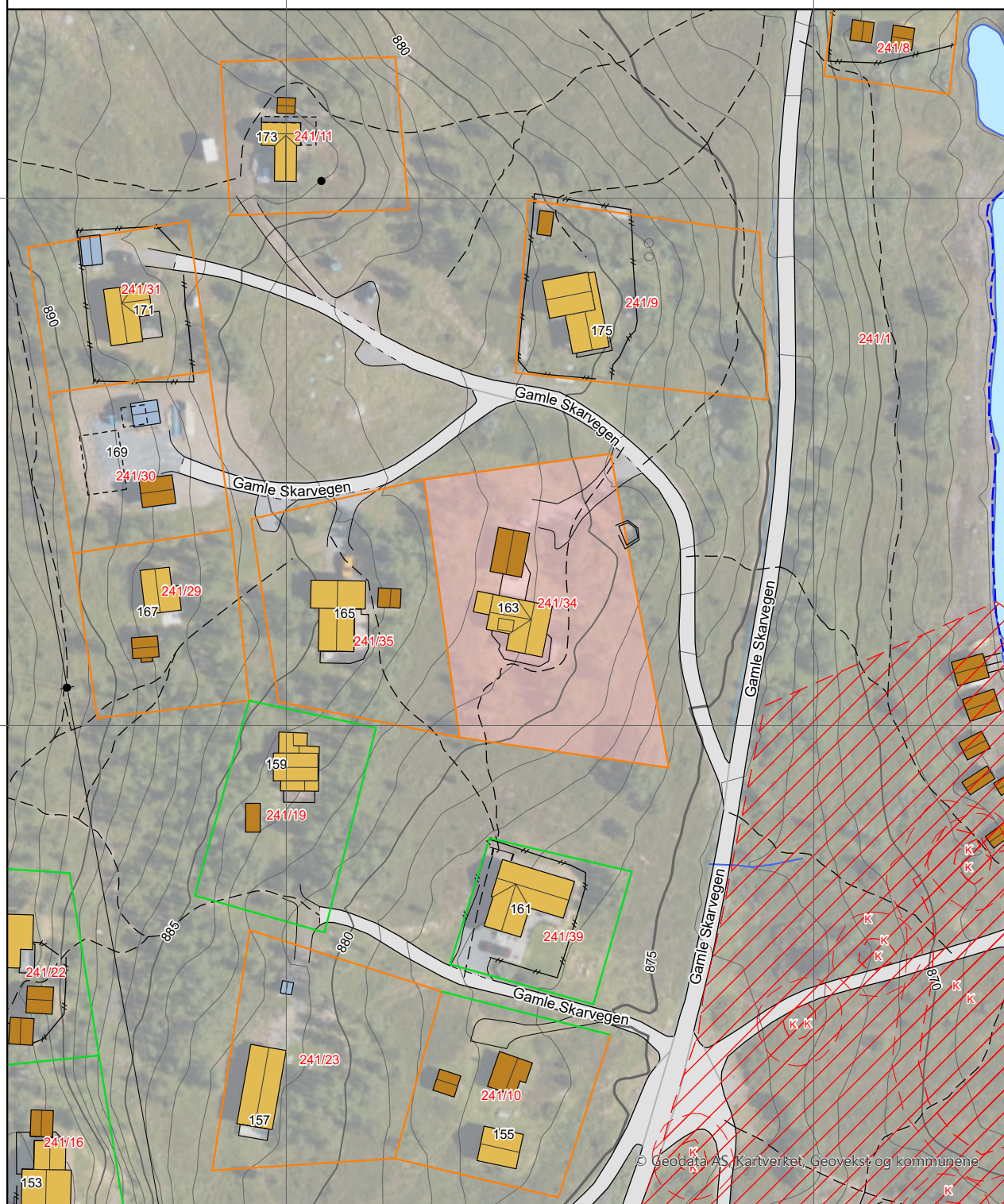
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/241/34/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 1.8.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

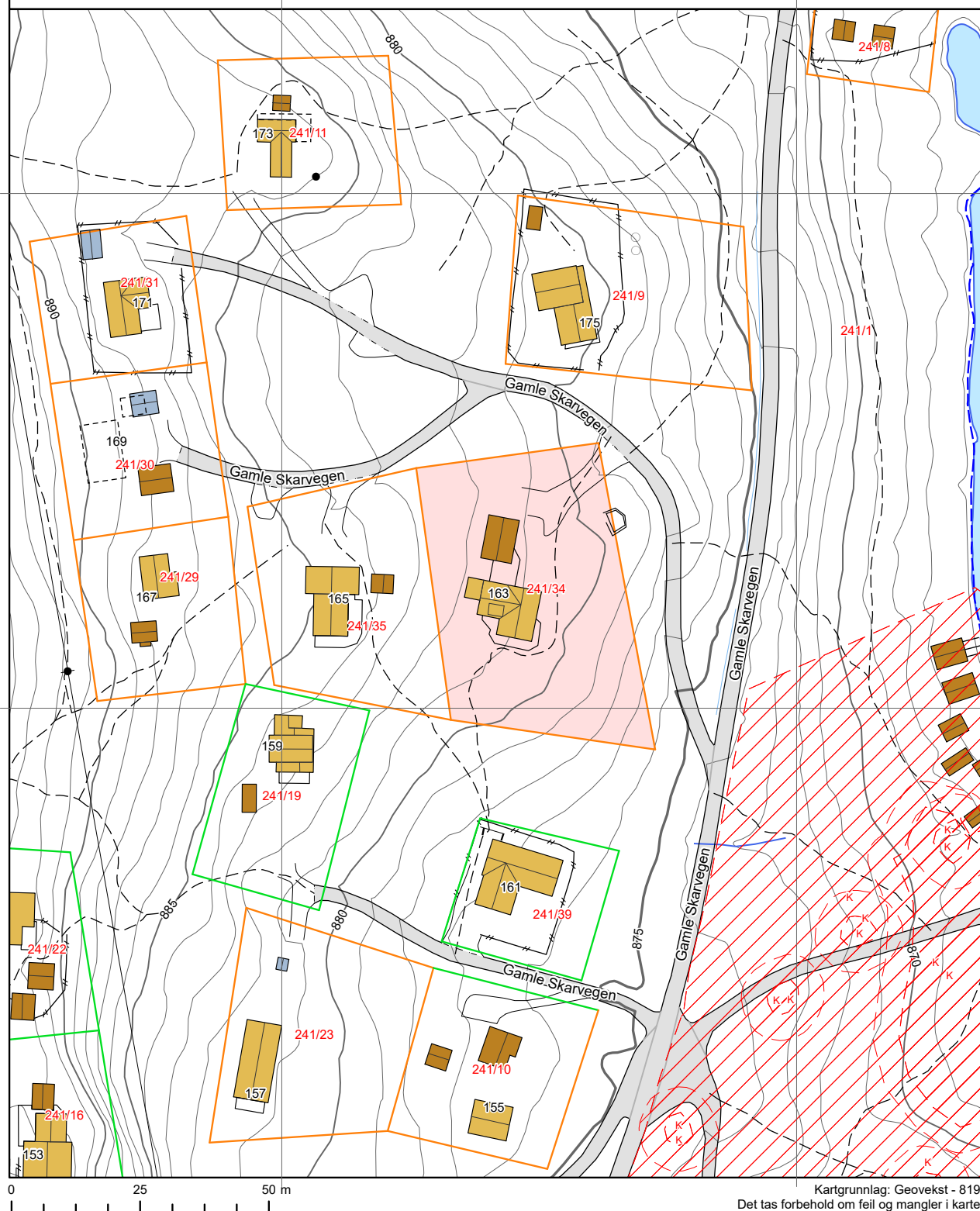
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/241/34/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 1.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

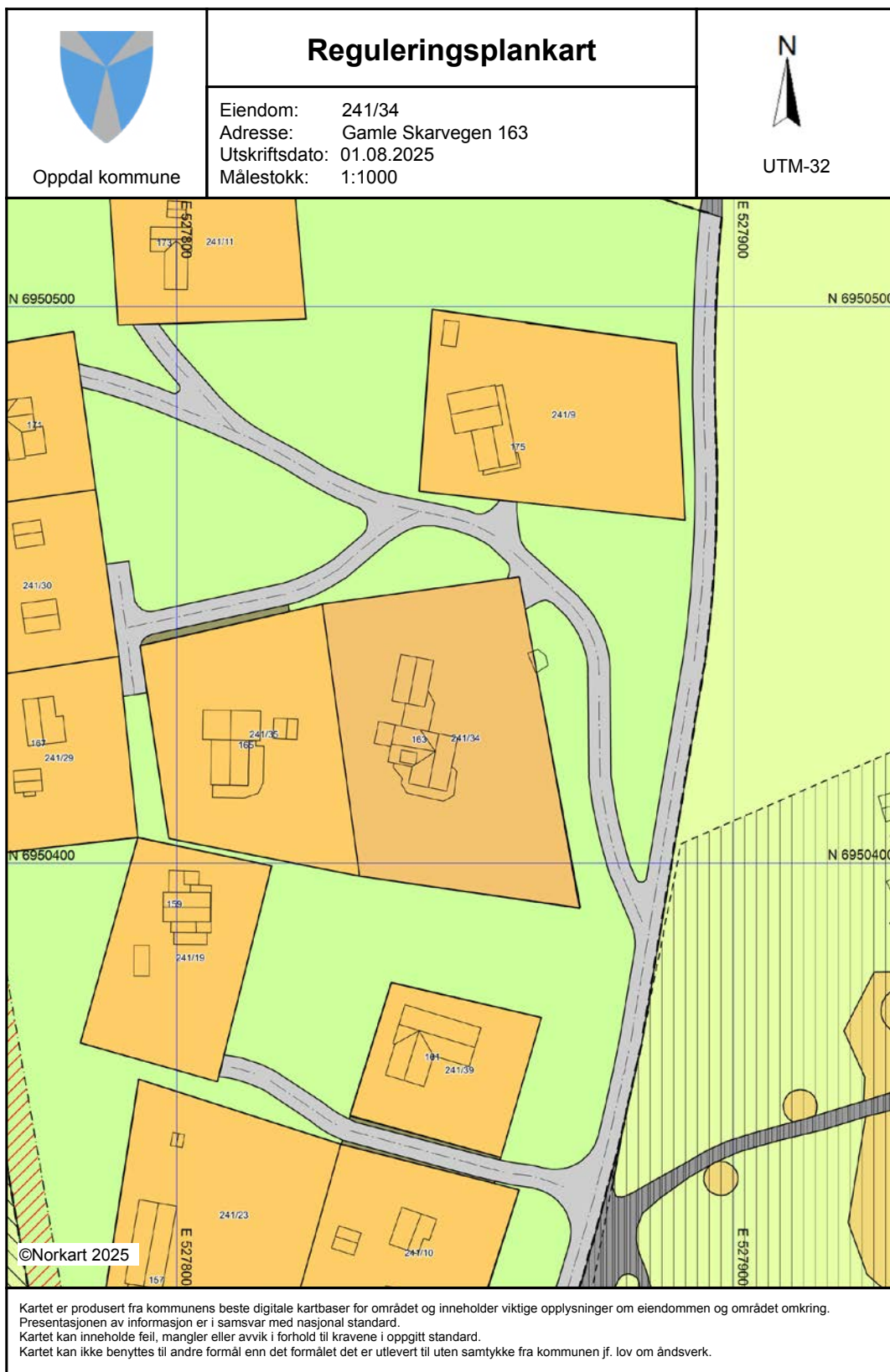
Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

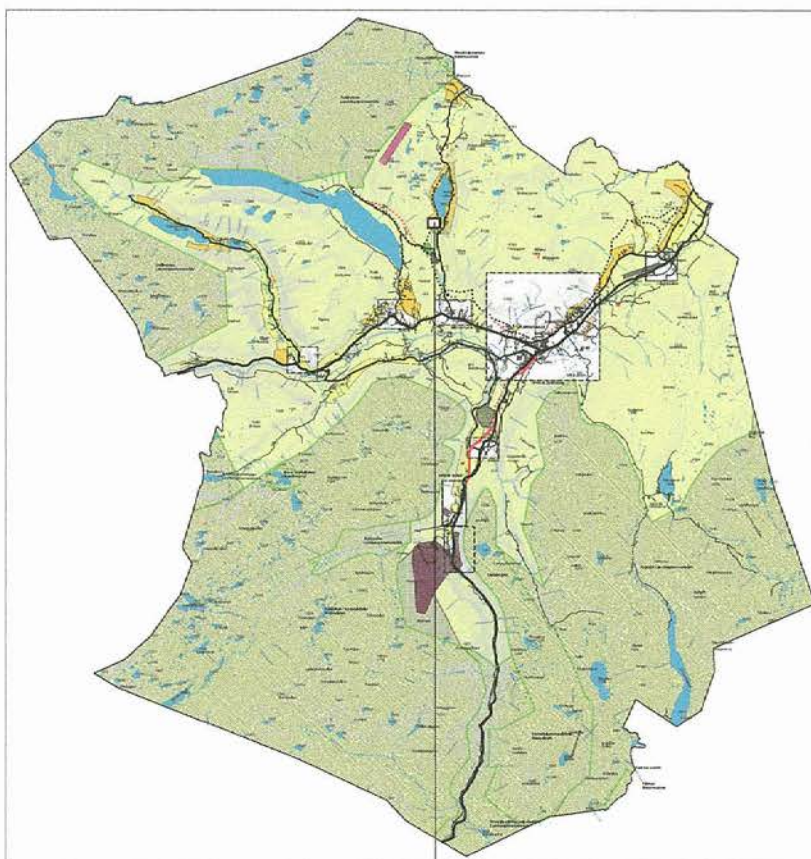
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)</i> Privat veg
	Bevaring av anlegg
	Annet spesialområde
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)</i> Grense for bevaringsområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)</i> Fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i> Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsliv</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenning)
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje



Gnr. 241, bnr. 1

*DETALJREGULERINGSPLAN for
SKARVASSOSEN hyttefelt, gnr. 241, bnr. 1.
Oppdal kommune.*

PLANOMRÅDET

1. Beliggenhet

Planområdet ligger ca 12 km vest for Oppdal sentrum, ved sørenden av Skardvatnet. Planområdet grenser i nord mot gnr. 208/bnr. 4 og gnr. 208/bnr. 15 og gnr. 241/bnr. 1. I sør og vest grenser planområdet mot gnr. 233/bnr. 1. I øst grenser området mot Skardvatnet, Skardtjønnå. gnr. 203/bnr. 4 m. fl. (sameie) samt fylkesveien.

2. Topografi og vegetasjon

Planområdet er sør og sørøstvendt med noe kupert, tilnærmet flatt og et noe jevnt hellende område rundt består av fjellbjørk, lyng, gras og kjerr. Man vil mest mulig prøve å ta vare på den vegetasjonen som finnes, og ved bebyggelse på de høyereliggende områdene må en ta ekstra godt vare på vegetasjonen for å skjerme bebyggelsen.

3. Grunnforhold

Grunnen består av grus, morene, noe svartjord og myr.

4. Eiendomsforhold

Planområdet er på ca 700 da, atkomstveier og eksisterende bebyggelse inkludert. En del av området har opparbeidede veier og er bebygd. Området som skal reguleres til nye fritidstomter eies av Bjørg og Kjell Bjørsagård.

5. Forhold til overordna planer

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området vist som byggeområde fritid.

6. Eksisterende bebyggelse

Eksisterende er vist på plankart med gards og bruksnummer

PLANFORSLAGET

1. Bebyggelsen

I planforslaget er det regulert inn 16 nye tomter på eiendommen 241/1. Det totale området som inngår i planforslaget er på ca 700 da. Her utgjør ubebygd område ca 610 da, veier og parkering ca 15 da, eksisterende bebyggelser ca 60 da og resten av arealet på ca 16 da utgjør 16 nye fritidstomter.

Maksimalt tillatt bebygd (BYA) areal på tomtene er 25%.

2. Atkomst – parkering

Området har atkomst direkte fra Nerskogveien (fylkesvei). Atkomst er sikret ved utvidet bruk av eksisterende (gml. Skarveien)vei, samt etablering av nye veier. Det skal opparbeides sommervei til alle nye tomter.

Parkeringsplass ved Nerskogveien utvides slik at ny bebyggelse får 2 parkeringsplass hver (vinterparkering).

3. Kulturminneområder

Det er ved befaring i planområdet funnet 20 fangstgroper, 1 kullgrop og en steinalderboplass. Bevaringsområdet gis påskriften automatisk fredete kulturminner – fangstgroper, steinalderlokalitet og kullgrop.

4.Vann – avløp

Privat vannforsyning, fortrinnsvis fra borebrønner for å sikre trygg vannkvalitet. Terrengmessige forhold vil avgjøre plassering av borehull. Det forutsettes innlagt vann i samtlige hytter og med separate avløp fra hver enkelt hytte.

Det skal utarbeides avløpsplan etter ny forskrift av 01.01.07 for hele området. Dette gjelder for all ny bebyggelse.

5. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

6. Skiløyper

I området er det innregulert skiløyper som er en del av det etablerte løypenettet i Oppdal.

7. Arealoversikt

Nye fritidstomter H1 – H17	ca 16 da
Ubebygd område	ca 609 da
Veier, atkomst	ca 15 da
Eksisterende tomter	ca 60 da

Regulert område	ca 700da
-----------------	----------

Reguleringsbestemmelser for SKARVASSOSEN hyttefelt, parsell 241/1 ved SKARDTJØNNA.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med sluttvedtak i bygningsrådet datert 25.01.2010

Planområdet

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2500.

Området er regulert til:

- Byggeområde fritid
- Landbruksområder
- Fellesområder
- Spesialområder
- Fareområde/høgspenningsanlegg

§1 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens plassering

- 1.1.1 Tillatt bebygd areal, BYA, er 25%. Dersom det settes opp flere bygninger på eiendommen, skal disse plasseres i tunform og så nær hverandre at de ikke danner enheter og senere skilles ut.

1.2 Bebyggelsens utforming

- 1.2.1 Det skal være saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader tilpasset bygningens hovedform.
- 1.2.2 Bebyggelsen kan oppføres i maks mønehøyde på 5,0 meter. Høyde på grunnmur skal være så lav som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Terrasser plasseres så lavt som mulig, og høyde ferdig golv må ikke være høyere enn 0,5 m over gjennomsnittlig terrengnivå. Støttemurer begrenses til maksimal høyde 1m. Bygningene oppføres i mur kledd med trepanel, stavlaft, laft og / eller bindingsverk. Sokkeletasje tillates ikke. Bygges hytta på peler eller stokker, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen. Bebyggelsen kan bare oppføres i 1 etasje.
- 1.2.3 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

- 1.2.4 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:
- en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
 - to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)
 - tre – fem bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)

1.3 Materialbruk og farger

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning og bære preg av å være tradisjonell fjellhytte.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres i torv, tre, skifer.

Vinduer skal utføres i tradisjonell deling, det vil si sprosser.

Garasje og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, materialvalg og fargevalg.

1.4 Terreng og vegetasjon

Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon.

Byggearbeidet må utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

1.5 Vann og avløp

Det skal utarbeides felles avløpsplan for hele området.

Avløpsplanen skal også vise drikkevannsforekomstene i området.

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger godkjent utslippstillatelse.

Dersom det etableres fellesanlegg for avløp vil det være påkoblingsplikt når det legges vatn i hyttene, dette gjelder også for eksisterende hytter dersom det er innlagt vatn uten at det foreligger godkjent utslippstillatelse.

1.6 Delingstillatelser

Det tillates ikke at tomtene deles opp i mindre enheter.

1.7 Inngjerding

Inngjerding av hele tomte tillates ikke. Det tillates inngjerding ved bebyggelsens inngangsparti, begrenset til 20 m².

§2 Landbruksområder

I landbruksområder er det innregulert skiløyper som er en del av løypenettet i Oppdal.

§3 Fellesområder

- 3.1 Fa 1 er felles for eksisterende og ny bebyggelse H1 – H3.
- 3.2 Fa 2 er felles for eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse H5 – H13.
- 3.3 Opprinnelig avkjørsel Fa 3 til eksisterende bebyggelse flyttes mot sør.
- 3.4 Fa 4 er felles for ny bebyggelse H15 – H17.
- 3.5 Parkeringsplass (sommerparkering) for minimum to biler opparbeides på hver enkelt ny tomt.
- 3.6 Parkeringsplass ved Nerskogveien utvides slik at alle nye hytter får 2 bilplasser hver (vinterparkering).
- 3.7 Planlagte veier må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

§4 Spesialområder

4.1 Bevaring kulturminne

Kulturminner innen bevaringsområdene er automatisk fredet. Dette erfangstgroper, steinalderlokalitet og kullgrop.
Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak.
Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen områdene må det gjøres rede for særskilt og må godkjennes av kulturminnemynd.

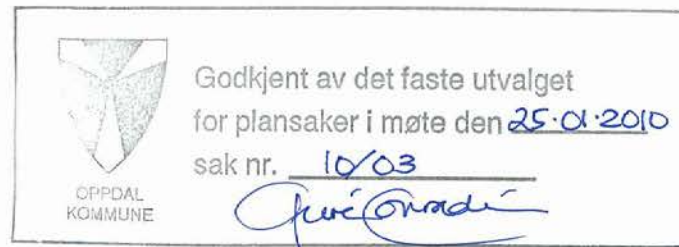
§5 Fareområde/høgspenningsanlegg

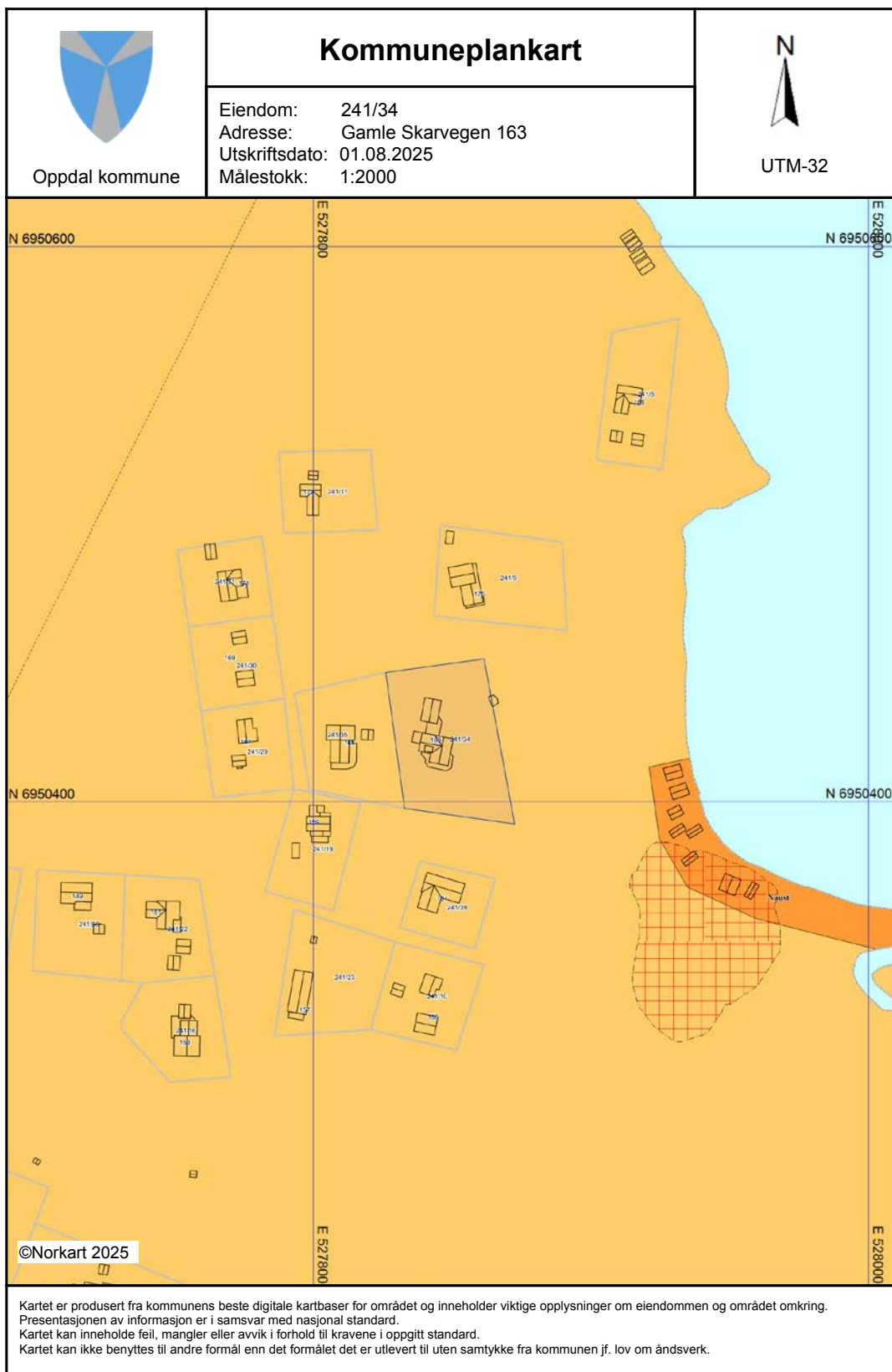
- 5.1 Det tillates ikke oppført bygninger for beboelse innenfor fareområdet

§6 Fellesbestemmelser

- 6.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.
- 6.2 Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, samt legges ved tekniske beregninger.

- 6.3 Tomtene kan ikke fradeles før det foreligger felles avløpsplan for området.
- 6.4 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 6.5 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.
- 6.6 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 6.7 Innen planområdene skal arealene holdes ryddig. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bobiler er ikke tillatt.





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn reindrift
	Båndlegginggrense nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - frem
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Andre typer bebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhør
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Turveg/turdrag - nåværende
Ahr	Kommune(del)plan - påskrift

Nabolagsprofil

Gamle Skarvegen 163

Høyde over havet

885 m



Offentlig transport

Oppdal stasjon Linje F6, R70	17 min 15.1 km
Midtbygda skole Linje 580	9 min 8.2 km
Vognillan Linje 580, 901	9 min 8.4 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 20 min
Trondheim	1 t 51 min

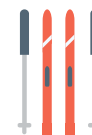
Ladepunkt for el-bil

Joker Nerskogen	14 min
Circle K Oppdal	15 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 44 m
- 130 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

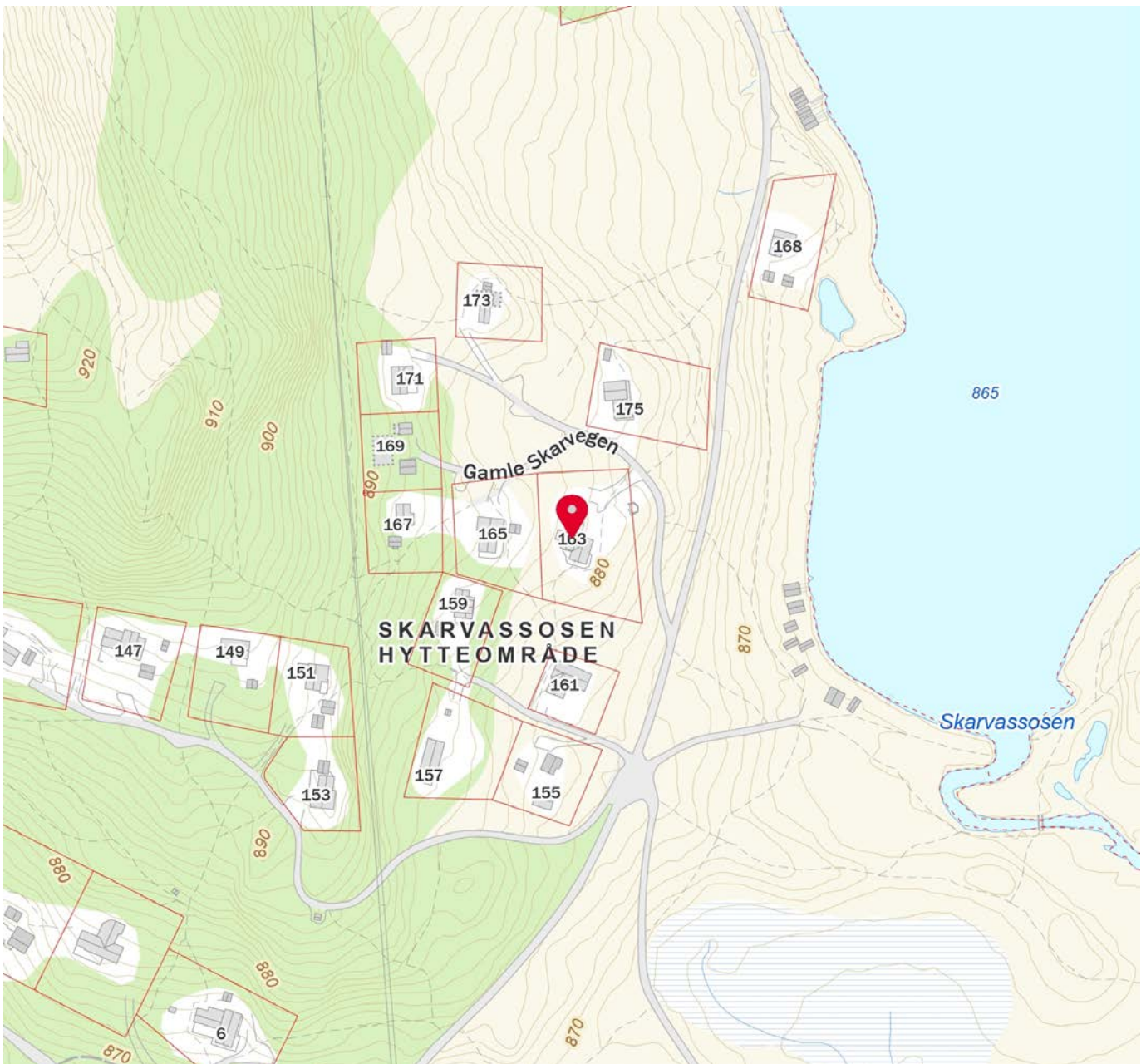
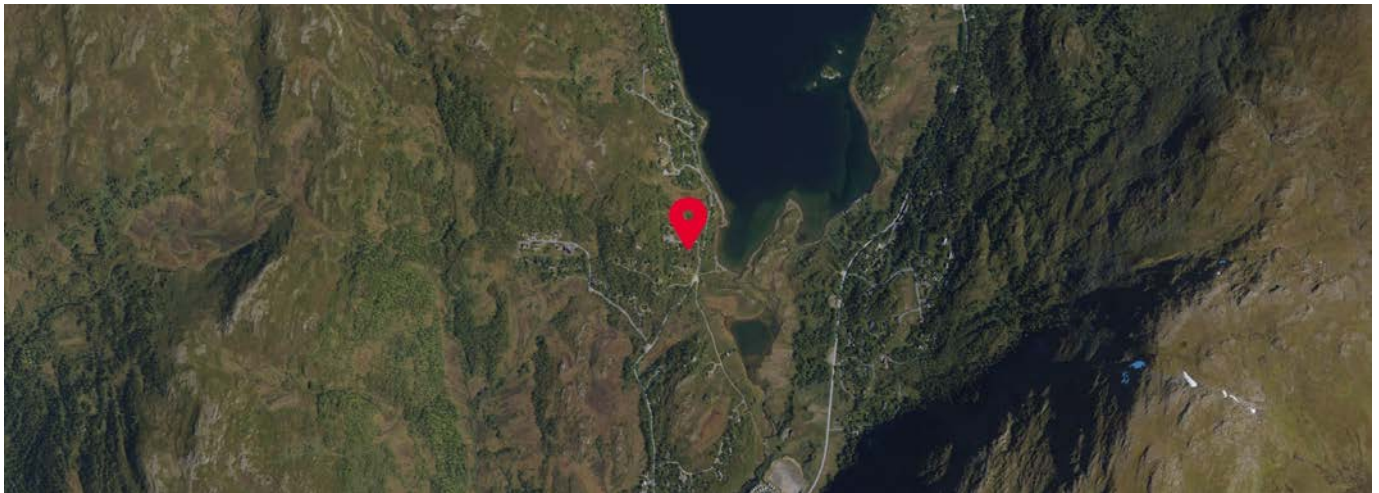
Oppdal Kulturhus	15 min
Gondolen	16 min
Oppdal Bowling	18 min
Oppdal Golfklubb	19 min
Opplev Oppdal - aktiviteter	20 min

Sport

Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 7.8 km
Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	15 min 14.3 km
Oppdal Treningssenter	17 min

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	13 min 13.1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	16 min 14.8 km



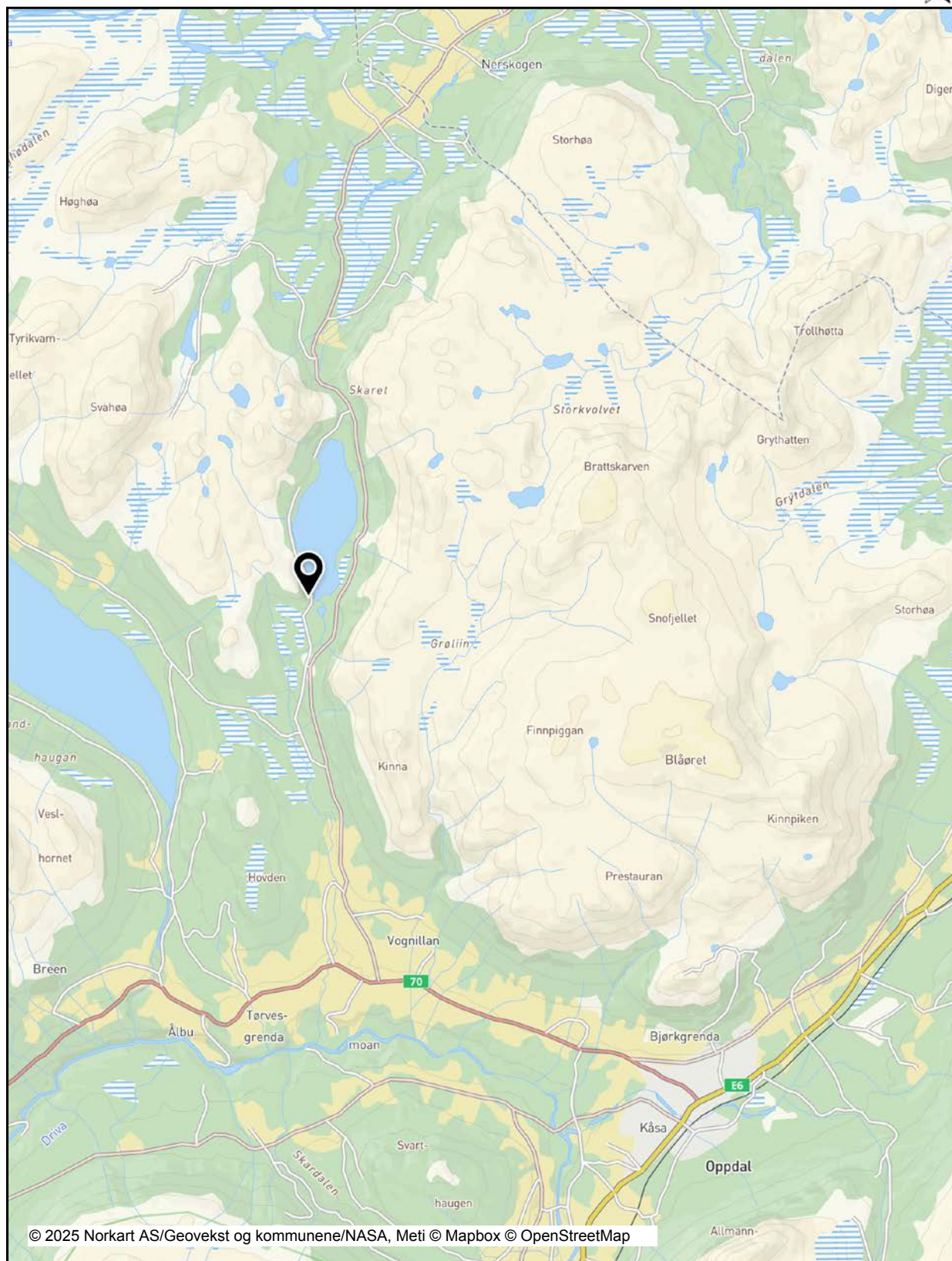


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2025

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

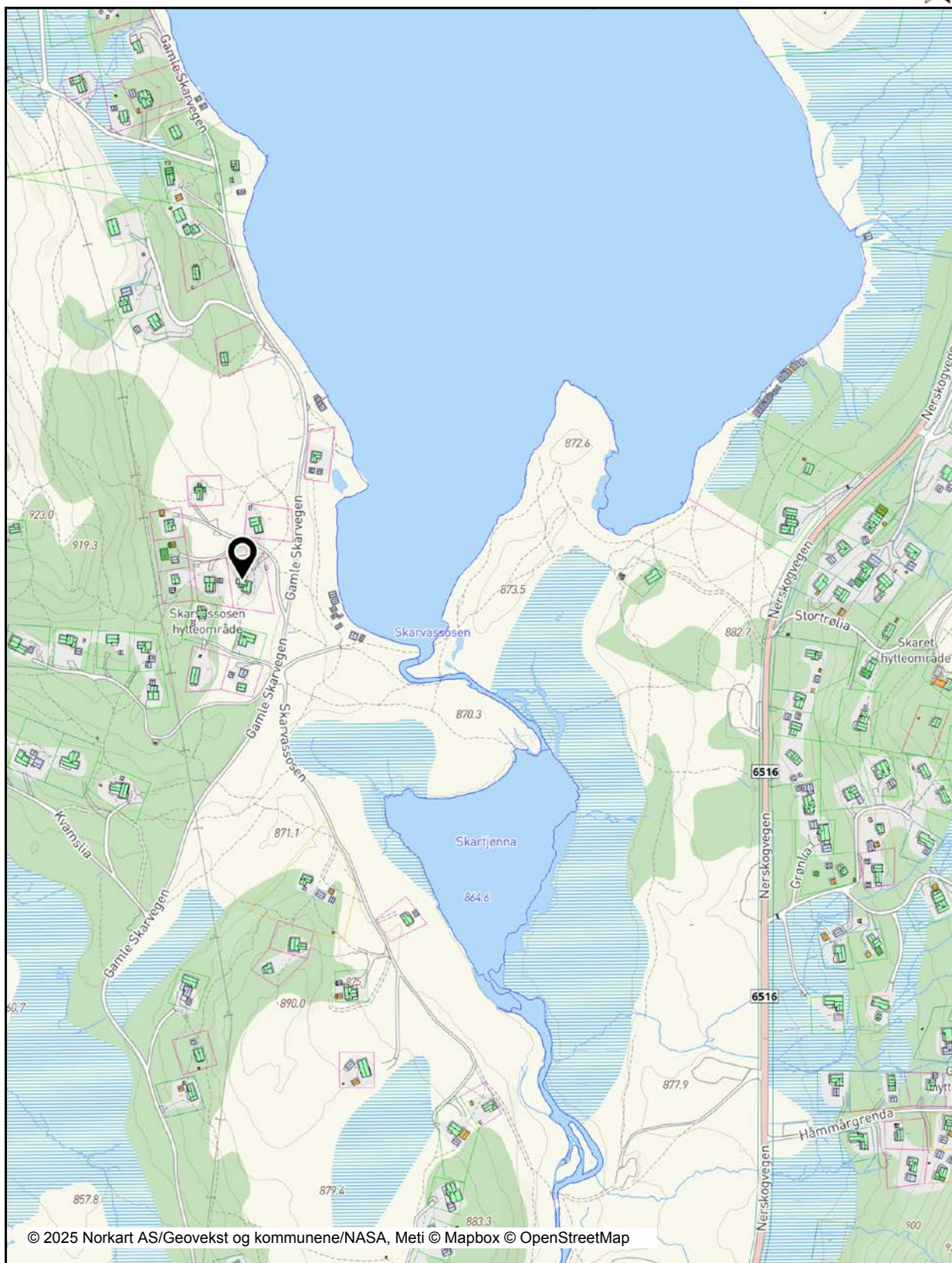


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

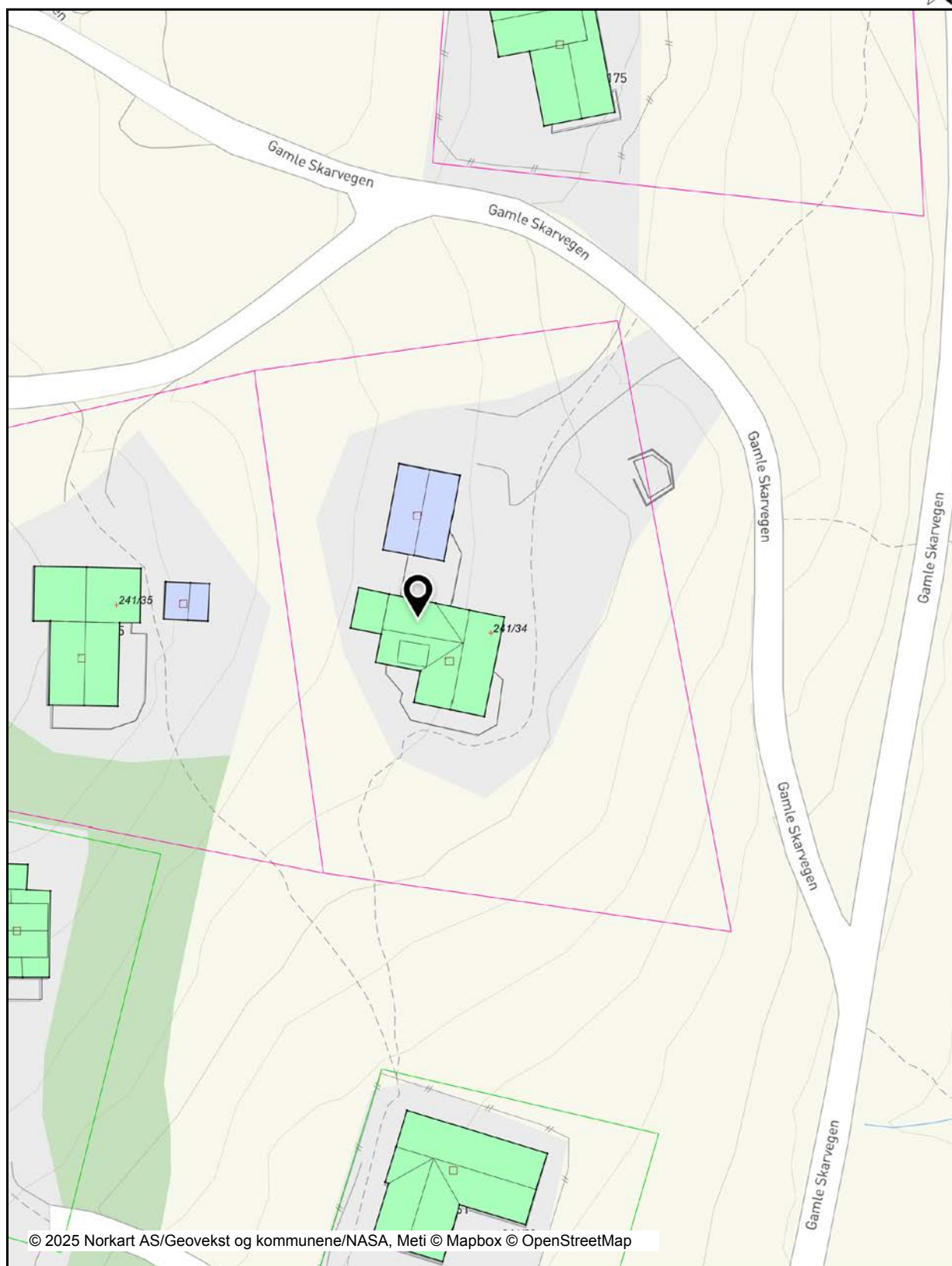


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 kontraktssignering 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



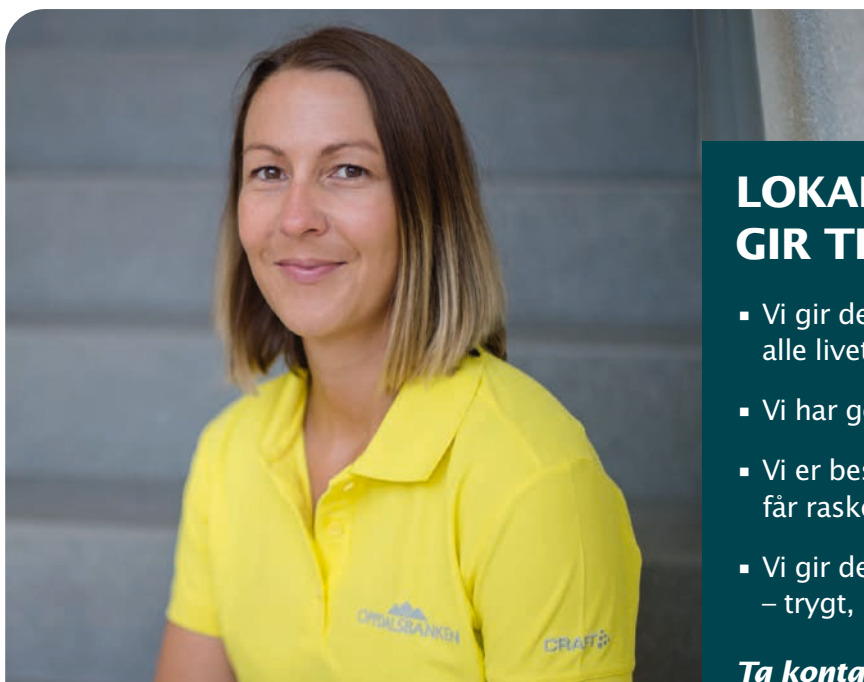
Rett skal være rett. For alle.

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**.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Skarvegen 163
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre