



aktiv.

Trøaenget 54, 7340 OPPDAL

Innholdsrik hytte med storslått utsikt



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 3 800 000,-

Omkostn.: Kr 96 350,-

Total ink omk.: Kr 3 896 350,-

Selger: Åse Kjellmo

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 2007

BRA-i/BRA Total 80/91 kvm

Tomtstr.: 980.6 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 264, bnr. 30

Oppdragsnr.: 1703240096

Innholdsrik hytte med storslått utsikt

Eiendommen har storslått utsikt mot Skarvatnet, fjellene og omgivelsene rundt. Eiendommen ligger på en høyde i sør og vestvendt terreng i et meget attraktivt hytteområde øst for Skarvatnet. Plasseringen på tomten gjør at eiendommen oppleves usjenert med begrenset innsyn.

Beliggenhet inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud under 15 minutters kjøretur unna.

Hytta har en romslig planløsning med vindfang, gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, tre soverom og bod. Ut over dette er det hems, frittstående bod og en flott altan

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Intervju med selger	33
Kart	34
Bygningstegninger	72
Ferdigattest og energiattest	76
Reguleringsplankart med bestemmelser	83
Kommuneplankart	92
El-kontroll	94
Vedtekter for Midt-Skaret Hytteeierforening	104
Resultatregnskap, budsjett og årsmøtereferat	106
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 43 m²

Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 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 AHL er 16 (hems). Hyttas GUA er 96 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

980.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på målebrev datert 02.03.2006. Tomten er opparbeidet med gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Ut over dette består tomtearealet i hovedsak

av naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen ligger oppe i lia på østsiden av Skarvatnet, et meget populært og attraktivt hytteområde på Oppdal. Hytta har svært gode sol- og utsiktsforhold, og er godt skjermet fra innsyn og naboer. I følge opplysninger fra selger, er det også helt fritt for mygg og knott i dette området. I tillegg er det gode muligheter for turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. Det er ikke lange fotturen opp til nærliggende og gode fiskevann i fjellet.

Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, langrenn, terrengsykling, klatring, 9-hulls golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng osv.

Adkomst

Når du kjører Riksveg 70 vestover fra Oppdal sentrum, kommer du til krysset på Vognild etter ca. 7 km. Ta til høyre i dette krysset, skiltet mot Nerskogen og Skarvatnet. Fra dette krysset er det drøye 10,5 km til avkjøringen til hytta, ganske nøyaktig 3,3 km etter den store parkeringsplassen ved Skarvatnet. Når du kommer til avkjøringen (like før et rødt skur på høyre side), tar du opp til høyre og følger veien oppover. Veien svinger først skarpt til venstre og deretter skarpt til høyre. Etter ca. 530 meter ta til høyre og fortsett ca. 40 meter ned bakken. Hytta ligger da på høyre hånd. Ved eventuell fellesvisning vil det bli satt opp visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Byggemåte: Bindingsverk med utvendig stående kledning.

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

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Nedløp og beslag

- Veggkonstruksjon
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig

- Overflater
- Radon
- Pipe og ildsted

Tekniske installasjoner

- Vannledninger

Tomteforhold

- Terrengforhold

Våtrom

- 1.Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling
- 1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv
- 1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- 1.Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
- 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
- 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- 1.Etasje - Bad - Sanitærutstur og innredning
- 1.Etasje - Bad - Ventilasjon
- 1.Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, tre soverom og bod.

For øvrig:

- Hems.
- Frittstående bod.
- Delvis overbygd sørvendt altan.

Standard

1. etasje

- Vindfang: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv.
- Gang: Panel med spotter i himling og på vegger. Tregulv. Trapp opp til hems.
- Stue/kjøkken: Panel i mønt himling. Panel på vegger. Tregulv. Utgang til Altan. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i tre/laminat. Nedfelt oppvaskkum og koketopp. Innebygd oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl,- og fryseskap. Mekanisk avtrekk. Ovn. Opplegg for Tv.

- Vaskerom: Panel i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Sluk. Varmtvannsbereder. Sikringskap. Vannfordelingskap. Opplegg for vaskemaskin. Bryter for elvestadrør.
- Bad: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med glatte fronter og heldekkende servant. Under og overskap samt speil og lys. Sluk. Vegghengt Wc. Dusjnisje. Mekanisk avtrekk.
- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Ventil. Panelovn.
- Soverom 2: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Ventil. Panelovn. Garderobeskap.
- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Ventil. Panelovn.
- Bod: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Hyller.

Hems: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Inspeksjonsluke.

Frittstående bod: Oppført på støpt plate på mark. Bindingsverk med utvendig stående kledning. Vindtettet men ikke isolert. Strøm.

For øvrig beskrivelse av standard, se egenerklæring, tilstandsrapport samt bilder.

Snøfreser og vedklyver kan medfølge etter egen avtale med selger. Ut over dette selges hytta med møbler, inventar og løsøre slik den fremstår på visning - med unntak av personlige ting og diverse pynteting. Godstol i stua medfølger ikke.

Hytta vil ikke bli vasket og ryddet ytterligere før overtakelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Selger har oppgitt Canal digital som tv leverandør. Parabolantenne over altan.

Parkering

Biloppstillingsplass på eiendommen.

Diverse

Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen. Se info under punktet ferdigattest.

Det bemerkes at tomtegrensene ikke stemmer med grensene for tomtene i reguleringsplan. Se info under punktet regulerings- og arealplaner. Det ligger en ubebygde tomt nordvest for eiendommen. De to eiendommen har ikke tilliggende grenser.

Selger har fått gjennomført el-kontroll på eiendommen. Kontrollen er utført 16.10.2024. Se vedlagte rapport. Selger har gitt tilbakemelding om at avvikene i rapporten vil bli forsøkt utbedret/lukket før overtakelse.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varme i gulv samt panelovner) samt ved (ovn i stue).

Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 06.09.2018 ble ikke utført.

Siste varslet feiing 06.09.2018 ble ikke utført.

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

06.09.2018

- Anm: Ingen hjemme/ingen tilstede

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

Info strømforbruk

Ca kr 8.000,- pr. år.

Energikarakter

D

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 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 10 498

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, slamtømming 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 196 280

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

Selger har oppgitt strømutfgifter til ca. kr 8.000,- pr år.

Selger har oppgitt forsikringskostnader til ca. kr 4.200,- pr år

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.

Årlig velavgift

Kr 5 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Midt-Skaret Hytteeierforening. Årskontingenten dekker i hovedsak brøyting og strøing av vei. Brøyting meldes via app 24 timer før ankomst. Vedtekter, regnskap og referat fra årsmøtet er vedlagt i salgsoppgave.

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.

Sameiet

Sameienavn

Trøenget hytteforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 264, bruksnummer 30 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:

5021/264/30:

10.10.2005 - Dokumentnr: 6613 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:264 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 59609 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:264 Bnr:30

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen (hytta) datert 25.02.2008.

Takstmannen har beskrevet følgende:

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Hytta har brattere takvinkel enn på tegninger, samt etablert hems over deler av arealet. Eier opplyser at hems og da også brattere takvinkel var et tilvalg som ble tatt ved oppføring av hytta og eier har tegninger både med og uten hems. Det anbefales at kommunen kontaktes med tanke på riktige tegninger. Har i rapporten valgt å benevne rom som på tegninger er beskrevet som bod for vaskerom etter dagens bruk.

Uthus

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

deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen. Selger opplyser at det ble gjort en muntlig avtale med tidligere grunneier av naboeiendom med tanke på kjøp av den aktuelle biten. Dette kom ikke i stand før grunneier solgte området. Ny eier er kontaktet i 2023 og makeskifte ble da foreslått. Saken er ikke kommet lengre pr. dato og det anbefales at dette ordnes så raskt som mulig.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om makeskifte/tomtegrense samt dersom bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Privat vann, deler brønn med naboeiendommen

Privat avløp. Eiendommen har en septiktank som tømmes av Remidt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for fritidsbebyggelse på gnr. 244/2, gnr. 246/2, gnr. 264/1 og gnr. 264/2 med planID 2093005 i Oppdal kommune er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart og bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtegrensene stemmer ikke med grensene for tomtene i reguleringsplan. Videre er adkomst til hytta ikke som angitt i plan. Dette gjelder de fleste tomtene i området. Som en følge av dette er deler av eiendommen regulert til annet enn fritidsformål. Dersom dette arealet skal bebygges kan kommunen kreve planendring ev. søknad om dispensasjon. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette. Konferer kommunen eller megler ved spørsmål.

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

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål:

Delareal 504 m²

Formål Jord- og skogbruk

Delareal 459 m²

Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 18 m²

Formål Felles avkjørsel

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen iht. kommuneplan ligger i hensynssone H310_16 Ras- og skredfare, noe som kan ha betydning for ev. utvidelse av bebyggelsen på eiendommen.

Selger har oppgitt om at det er mottatt nabovarsel da en hyttenabo skal bygge på hytta si.

Legalpant

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (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))

96 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 915 050 (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 96 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35 % 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.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.10.2025



Fasade







Oversiktsbilde







Vindfang



Gang med trapp



Gang med trapp



Stue



Stue



Spisestue/kjøkken



Spisestue/kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Vaskerom



Bad



Bad



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Hems



Utsikt



Utsikt



Utsikt



Frittstående bod

Vedlegg

Intervju med selger

Når kjøpte dere eiendommen?

Feb 2006

Hva var avgjørende for valget deres?

Turterreng og utsikten

Hvorfor skal dere flytte?

Sykdom og flytting

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

— Lun og koselig hytte. Deilig ro + nydelig utsikt.
Fantastisk turterreng sommer og vinter. Hyggelige naboer

Hva har dere likt best med området?

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Veien kan være en utfordring på vinteren.
4-hjulstukk anbefales!

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

Flott turterreng hele året.

Dersom hele eller deler av boligen er leiet ut: Hvordan fungerer det å ha leieboer - økonomisk og rent praktisk?

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Koselig
Lun
Praktisk

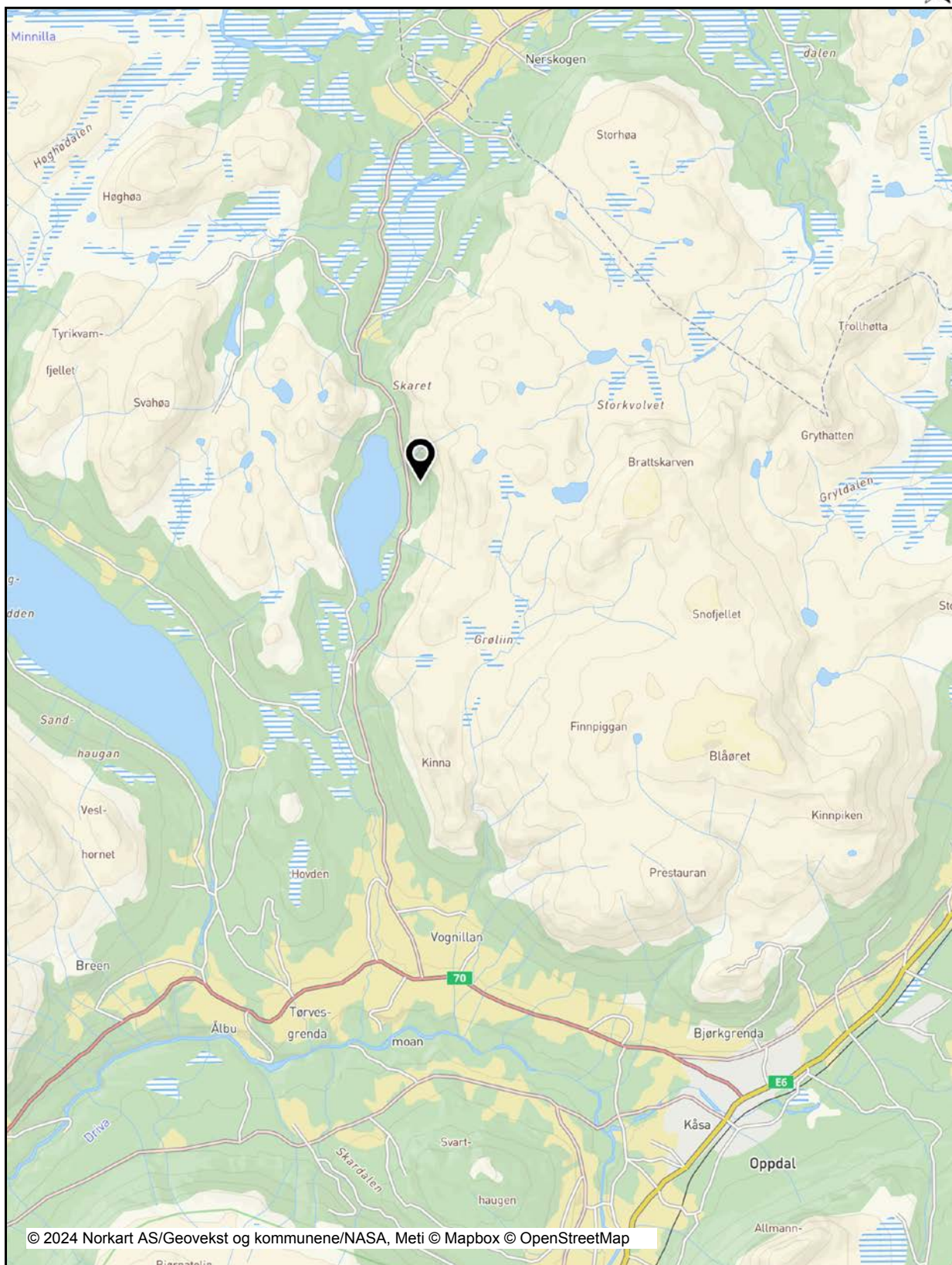


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.09.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

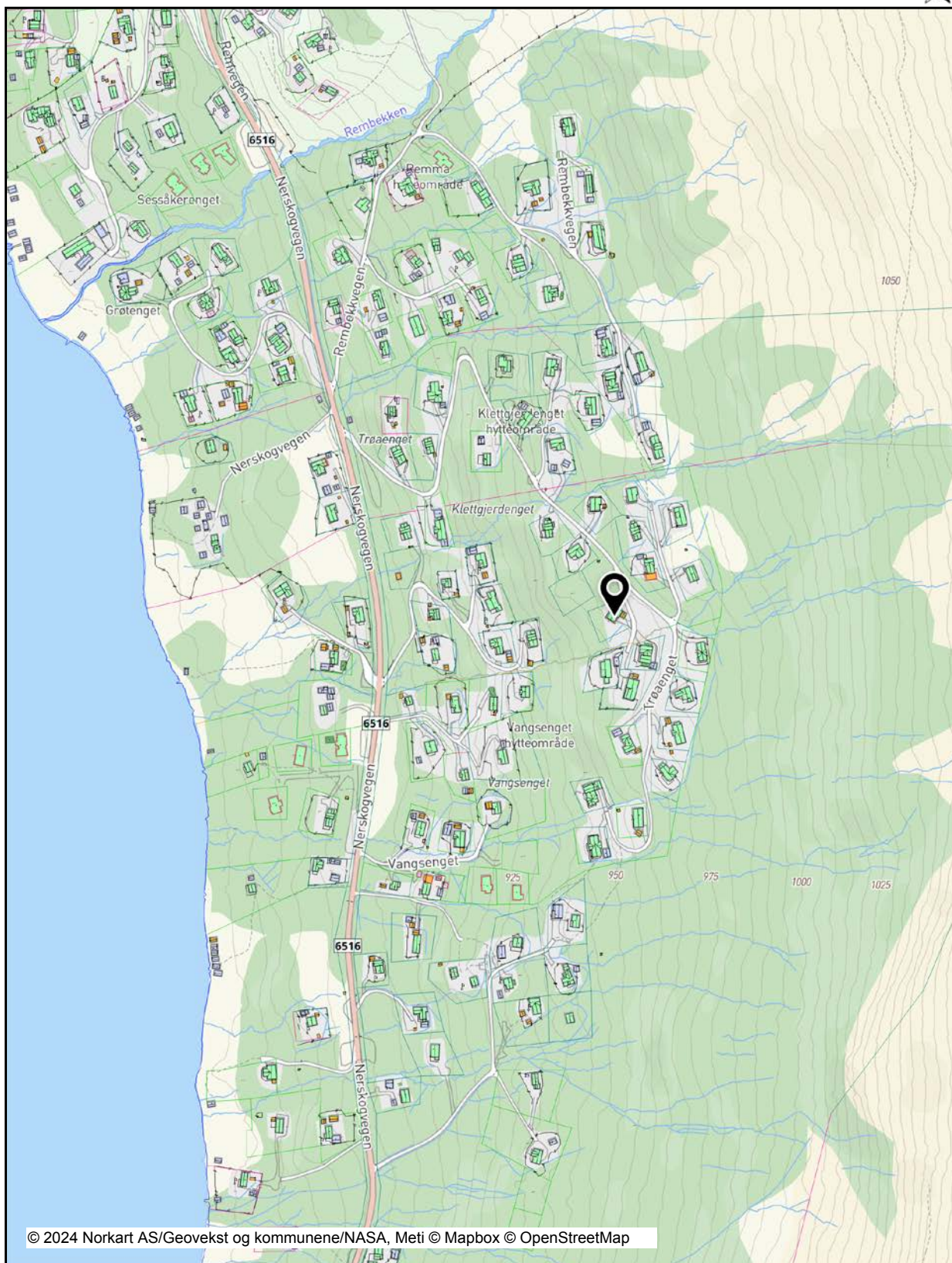


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.09.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

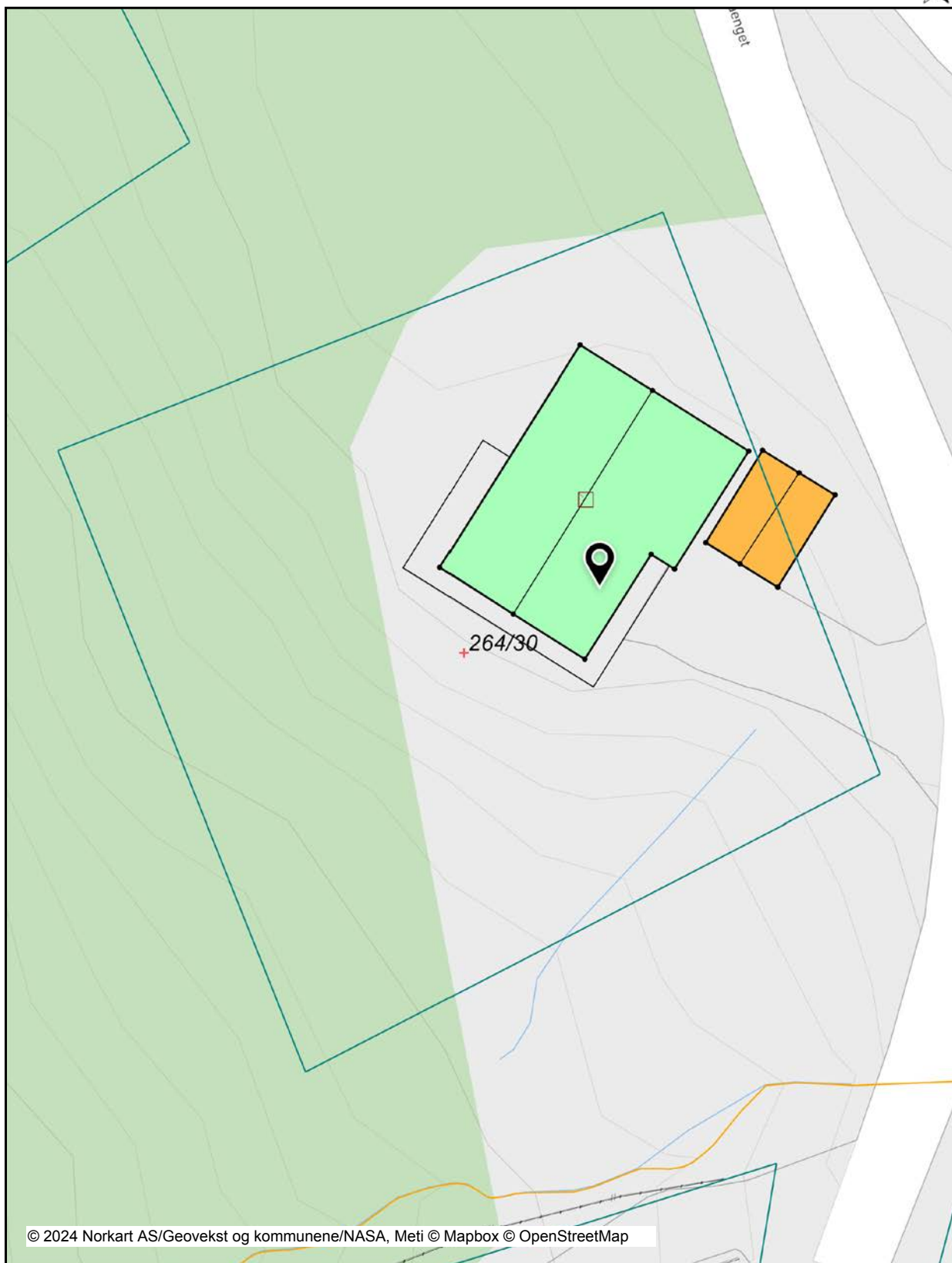


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.09.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240096	

Selger 1 navn
Åse Kjellmo

Gateadresse	
Trøaenget 54	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

19

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Storebrand

Polise/avtalnr.

5990993

Document reference: 1703240096

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har på et tidspunkt før 2020 en gang vært en røyskatt på kaldloftet. Vi fant avføring og litt rot i isolasjonen. Det hadde ikke vært bol der. Dette ble ryddet, og siden har vi erstattet noen manglende klosser under påbordene på ytterpanelet. Siden har vi hverken hørt eller sett noen tegn på nye besøk.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt inn strøm til uthuset. Skiftet kabel til varmtvannstank

Arbeid utført av

Nyvold Installasjon

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nylig utført EI-kontroll. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun vanlig vedlikehold som beising, og vedlikehold av torvtak (klipping, gjødsling, mosefjerning)

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

Et hjørne av uthuset står utenfor tomtegrensen. Dette ble godkjent av opprinnelige grunneier, med avtale om å få kjøpe den aktuelle biten. Det kom ikke i stand før grunneier solgte området. Ny grunneier ble gjort oppmerksom på forholdet i 2023, og foreslo et enkelt makeskifte. Jeg fikk laget et forslag og sendte grunneier, som skulle sende det inn til kommunen. Det har han ikke gjort, og jeg har siden ikke fått han i tale tross mail/sms og oppmøte. Han virker ganske uinteressert, og jeg kan aldri tenke meg at det vil bli et problem.

Document reference: 1703240096

Tilleggskommentar

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: 1703240096

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Kjellmo	e0ff7f8549b5c1dac9c99c c1576155e06a729635	02.10.2025 07:49:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703240096

- 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

 Trøaenget 54, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 264, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 11741-1621

Referansenummer: MD5277

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



MIDT NORSK
TAKST AS

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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand. Enkelte avvik ble imidlertid registrert og utvendig kan det nevnes frostspreng i taknedløp samt manglende stigeledd for feier. Med tanke på bredde på utvendig panelbord ble det også registrert sprekke og vridning i enkelte bord. På bad og vaskerom har membran passert over halvparten av forventet brukstid samt at gulvet stedvis er flatt. Vannsikkerheten i rommene er ivarettatt da det opplyses å være membran opp bak list ved dørterskel. Det bemerkes at det ved hulltaking i bod mot dusjsone ble registrert fuktsperre også inn mot boden, noe som er uheldig med tanke på at det ved eventuell kondensering i vegg vil fukt bli lagret i vegg og kan føre til skade. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med hulltakingen, men observasjoner anbefales. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget samt av pipe. Det gjøres oppmerksom på at hytta ifølge NVE kart ligger innenfor rasfarlig/skredutsatt område. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Ved en visuell kontroll av innvendige himlinger ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Alle yttervegger ble beiset i 2011. De to mest værutsatte veggene opplyses å sist være overflatebehandlet i ca 2019.

Takkonstruksjonen har takstoler i tre med kaldloft over stue/kjøkken og kneloft ved hems. Undertaket er med OSB plater og det er etablert luftespalter ved raft samt ventiler i gavlvegger for kaldloft og kneloft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand. Det opplyses at det en gang før 2020 har vært røyskatt på kaldloftet, uten at det ble registrert skader ut over noe avføring og litt rot i isolasjonen. Dette er utbedret og det ble montert museklosser bak enkelte utvendig panelbord hvor dette manglet.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det opplyses at vinduene er utvendig malt både utvendig og innvendig i 2024.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er etablert terrasse mot sør, øst og vest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassegulvet er oppført av impregnerte materialer og rekkverk delvis i uimpregnert virke. Terrassen er fundamentert med pilarer ned på stripefundament i betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu samt fliser i gang. Veggene og innvendig tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv. Det ble foretatt målinger i stue/kjøkken, gang og det største soverommet.

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Hytta har elementpipe og tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue. Siste varslet tilsyn og feiing i 2018 er ikke gjennomført.

Hytta har malt tretrapp opp til hems. (Sambatrapp) Det bemerkes at trappen har store åpninger mellom trinn og mangler rekkverk. Det er ikke krav til hemstrapper men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Innvendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon og slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har panel og pusset mur. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser på vegger i dusjsone og panel på øvrige vegger.

Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler..

Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er etablert luk i dusjsone og under servantskap.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik ved hulltakingen.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen fremstår i god stand.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom. Stoppekran samt bryter for varmekabel i utvendige vannrør er montert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Det registreres noe sen avrenning fra servant på badet og en kontroll/rengjøring av vannlås anbefales.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerommet.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom.

Strømmåler er skiftet i 2017. Det er gjennomført el.tilsyn i November 2024 og avvik er utbedret.

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert røykvarslere og brannslukkingsapparat i hytta.
Brannslukkingsapparat er datert 2024.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuktsikring er etablert. Dreneringen vil være av sekundær betydning da hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller skader i forbindelse med grunnmuren.

Tomten er en naturtomt og har gruset oppkjørsel.

Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra hytta, og som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Septiktank med kommunal tømning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er privat grunnboret brønn felles med nabo. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør. Det opplyses at septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Hytta har brattere takvinkel enn på tegninger, samt etablert hems over deler av arealet. Eier opplyser at hems og da også brattere takvinkel var et tilvalg som ble tatt ved oppføring av hytta og eier har tegninger både med og uten hems. Det anbefales at kommunen kontaktes med tanke på riktige tegninger. Har i rapporten valgt å benevne rom som på tegninger er beskrevet som bod for vaskerom etter dagens bruk.

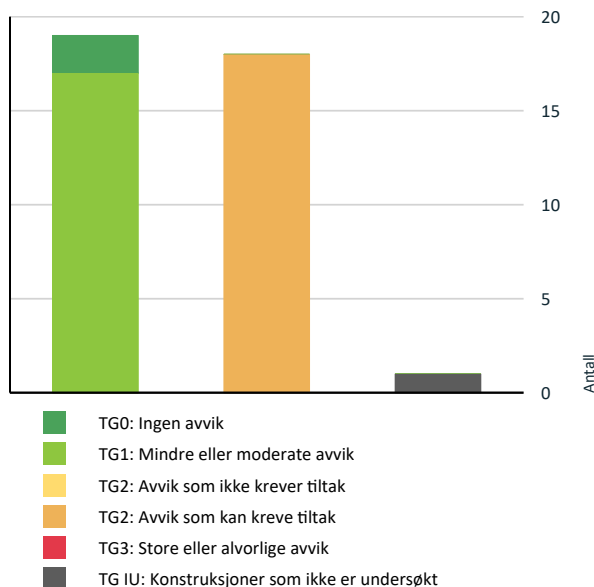
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen. Selger opplyser at det ble gjort en muntlig avtale med tidligere grunneier av naboeiendom med tanke på kjøp av den aktuelle biten. Dette kom ikke i stand før grunneier solgte området. Ny eier er kontaktet i 2023 og makeskifte ble da foreslått. Saken er ikke kommet lengre pr.dato og det anbefales at dette ordnes så raskt som mulig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar

Byggesøknad innsendt 11.08.2005.
Sluttkontroll foretatt 27.06.2007.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå. Taktekingen fremstår i god stand. Ved en visuell kontroll av innvendige himlinger ble det ikke registrert tegn til lekkasjer.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvann er ikke ledet bort fra grunnmur samt at det ikke er etablert stigetrinn for feier, noe som er et krav også på torvtak. Det registreres frostspreng i taknedløp men ingen lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Stigetrinn for feier må monteres dersom det skulle komme krav fra feier. Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur. Nedløp med frostspreng anbefales utskiftet.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Alle yttervegger ble beiset i 2011. De to mest værutsatte veggene opplyses å sist være overflatebehandlet i ca 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres vridning og sprekk i enkelte bord, noe som kan være vanskelig å unngå med brede trebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan vurderes utskifting av bord med ekstra mye vridning eller sprekk. Det er stedvis behov for overflatebehandling.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre med kaldloft over stue/kjøkken og kneloft ved hems. Undertaket er med OSB plater og det er etablert luftespalter ved raft samt ventiler i gavlvegger for kaldloft og kneloft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand. Det opplyses at det en gang før 2020 har vært røykskatt på kaldloftet, uten at det ble registrert skader ut over noe avføring og litt rot i isolasjonen. Dette er utbedret og det ble montert museklosser bak enkelte utvendig panelbord hvor dette manglet.

Tilstandsrapport



w-takstoler over stue.



Kledde skråhimlinger over hems.



Kneloft

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Det opplyses at vinduene er utvendig malt både utvendig og innvendig i 2024.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse mot sør, øst og vest med tilkomst fra stue og fra terreng. Terrassegulvet er oppført av impregnerte materialer og rekkverk delvis i uimpregnert virke. Terrassen er fundamentert med pilarer ned på stripefundament i betong.

Vurdering av avvik:

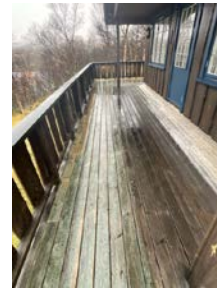
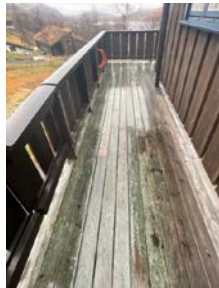
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 90 cm og er lavere enn dagens krav som er 100cm. Terrassen har noen mindre skjevheter men fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav. Overflatebehandling av terrassegulvet anbefales.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu samt fliser i gang. Veggene og innvendig tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

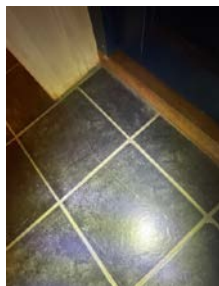
Det registreres bom og sprekk i gulvfliser ved ytterdøren samt noe overflateslitasje i furugulvene i stue/kjøkken og gang. Innvendige overflater fremstår generelt i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

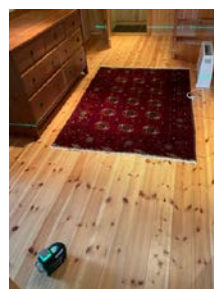
Normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige høydeforskjeller på innvendige gulv. Det ble foretatt målinger i stue/kjøkken, gang og det største soverommet.



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og tilkoblet vedovn i stue. Sotluke er etablert i stue. Siste varslet tilsyn og feiing i 2018 er ikke gjennomført.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe/ildsted fremstår uten skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke. Dette med tanke på glør ved fjerning av aske. Feiing og kontroll av pipa anbefales da dette ikke ble gjennomført i 2018.



TG 10 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp opp til hemsen. (Sambatrapp) Det bemerkes at trappen har store åpninger mellom trinn og mangler rekkverk. Det er ikke krav til hemstrapper men det gjøres oppmerksom på forholdet.



TG 1 Innvendige dører

Innendig har hytta furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon og slitasje.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel og pusset mur. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

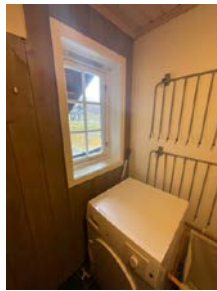
- Det er avvik:

Vaskerommet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og vannsøl må unngås.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Ved forsiktig bruk vurderes det at rommet fungerer med avviket.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt. Utførende firma opplyser via eier at det er etablert tettesjikt opp bak terskellisten slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel må etableres for å lukke avviket.

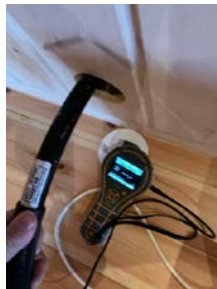


1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilleggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på dusjsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er trepanel i våtsoner i tak i dusjnisen samt på vegg ved servant.
Dette gir ingen form for tettesjikt i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres vannfast plate i tak i dusjsone samt på vegg ved servant.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall mot sluk lokalt i nedsenket dusjsone er varierende fra 3-10mm. Tilnærmet flatt gulv i øvrige deler av rommet. Utførende firma opplyser via eier at det er etablert tettesjikt opp bak terskellisten slik at vannsikkerheten i rommet vurderes å være ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det vurderes å ikke være behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er etablert sluk i dusjsone og under servantskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

Utstyr i rommet fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterner ikke oppdages.

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik ved hulltakingen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

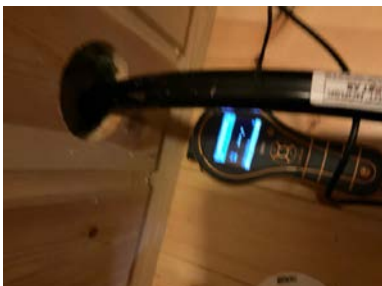
Det registreres at det er benyttet fuktsperre både inn mot badet og mot boden. Ved eventuell kondensering vil fukten bli værende i konstruksjonen og kan føre til skade. Det ble ikke registrert tegn til skade på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnligte observasjoner med tanke på eventuelle endringer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Innredningen fremstår i god stand.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besikket i rørskap som er etablert i vaskerom. Stoppekran samt bryter for varmekabel i utvendige vannrør er montert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Det registreres at det ikke er etablert tettemuffe i enden av varerør i kjøkkenbenk. Ved en eventuell lekkasje i vannrør er det en fare for at lekkasjevann kan komme ut i kjøkkenbenken og ikke i rørskapet. Det bemerkes også noe kalk i rørskjøter inn til bereder. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i overgangen vannrør og varerør i kjøkkenbenk.



Rørskap



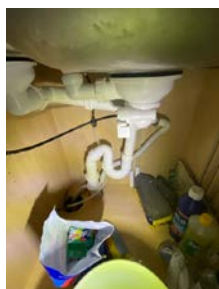
Stoppekran bak bereder.



Bryter for varmekabel i utvendige vannrør.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Det registreres noe sen avrenning fra servant på badet og en kontroll/rengjøring av vannlås anbefales.



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom. Strømmåler er skiftet i 2017. Det er gjennomført el.tilsyn i November 2024 og avvik er utbedret.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er foretatt utbedring av avvik etter el.kontroll i 2024. Samsvarserklæring for utbedringer er fremlagt.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget i hytte og uthus er kontrollert og godkjent i 2024.



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

Det er montert røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta. Brannslukningsapparat er datert 2024.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Det foreligger ingen opplysninger om drenering og utvendig fuktsikring er etablert. Dreneringen vil være av sekundær betydning da hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller skader i forbindelse med grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt og har gruset oppkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann, avløpsrør og drenerør fra hytta, og som ligger under bakken er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2007. Septiktank med kommunal tømning. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2007. Det er privat grunnboret brønn felles med nabo. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige vann og avløpsrør.



TG 1 Septiktank

Det opplyses at septiktanken er av glassfiber og er fra 2007.

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

2007

Kommentar

Ifølge eier

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Det er innlagt strøm.

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

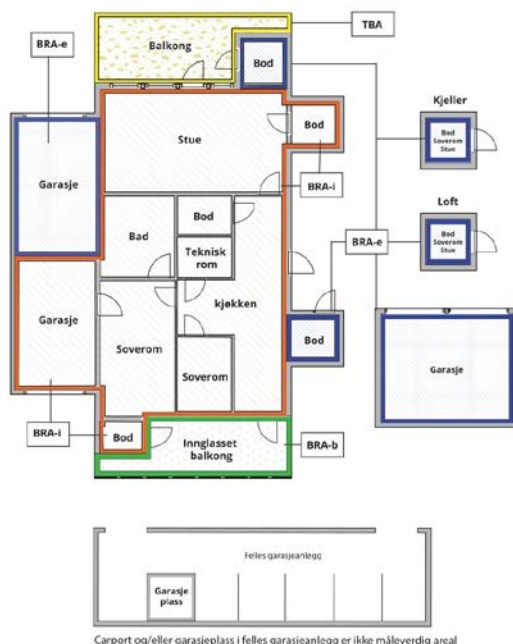
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	80			80	43		80
Hems						16	16
SUM	80				43	16	96
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, bod, gang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Hems	Hems		

Kommentar

Hems har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde og er ikke godkjent som oppholdsrom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytta har brattere takvinkel enn på tegninger, samt etablert hems over deler av arealet. Eier opplyser at hems og da også brattere takvinkel var et tilvalg som ble tatt ved oppføring av hytta og eier har tegninger både med og uten hems. Det anbefales at kommunen kontaktes med tanke på riktige tegninger. Har i rapporten valgt å benevne rom som på tegninger er beskrevet som bod for vaskerom etter dagens bruk.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert. Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen. Selger opplyser at det ble gjort en muntlig avtale med tidligere grunneier av naboeiendom med tanke på kjøp av den aktuelle biten. Dette kom ikke i stand før grunneier solgte området. Ny eier er kontaktet i 2023 og makeskifte ble da foreslått. Saken er ikke kommet lengre pr dato og det anbefales at dette ordnes så raskt som mulig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	2
Uthus	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	264	30	0	0	980.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Trøaenget 54

Hjemmelshaver
Kjellmo Åse

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	06.10.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	11.10.2024		Gjennomgått	12	Nei
Rapport fra el.kontroll.	04.11.2024		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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](#)

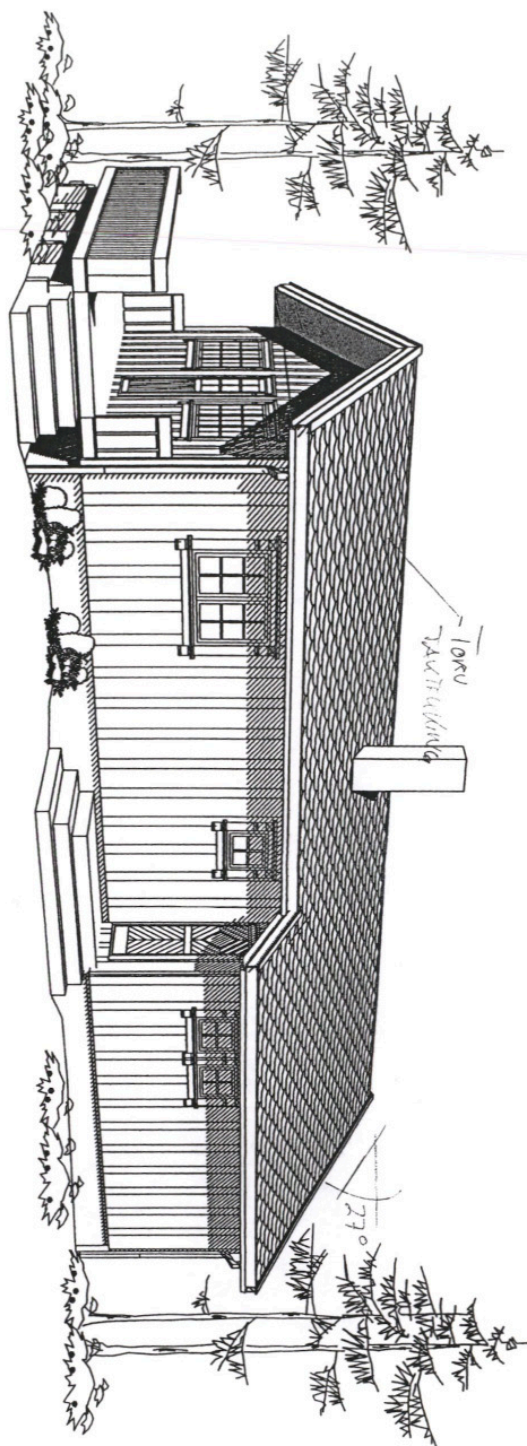
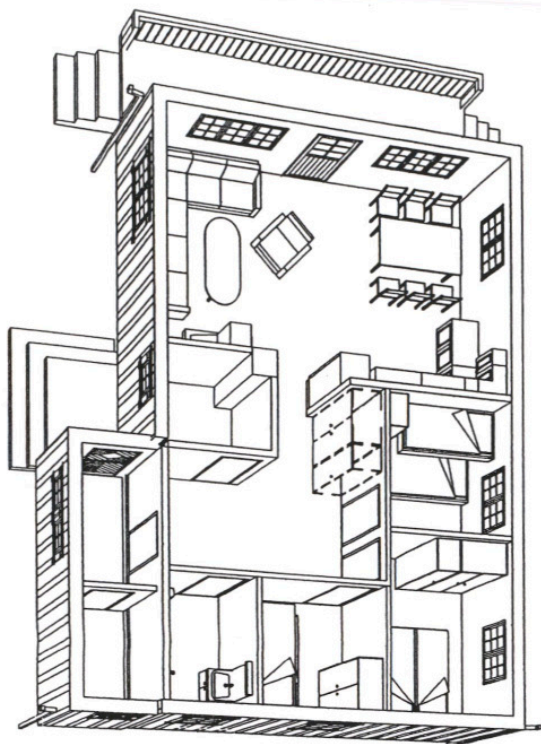
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/MD5277>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



HYTTE PERSPEKTIVER

TELTARSHAVEN
Tradbo AS
Aspeya Fjordsenter
6670 Øydegard

LEVERANDØR
Tradbo AS
Aspeya Fjordsenter
6670 Øydegard

TELTAV
KATALOGHYTTE H845 FJELLTIND
KLETTGJERDENGET H5 H6 H9

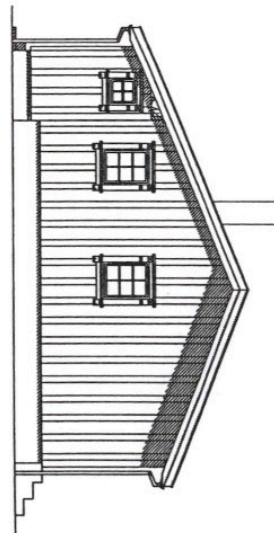
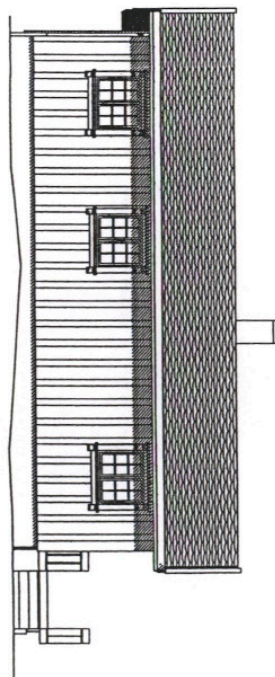
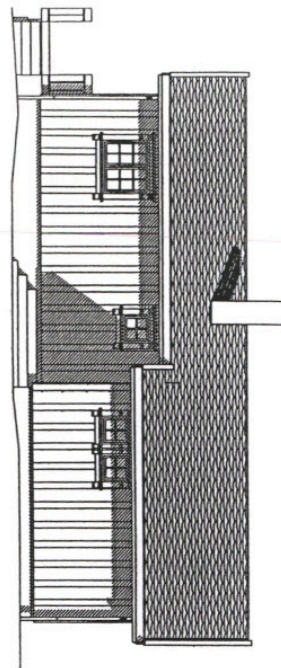
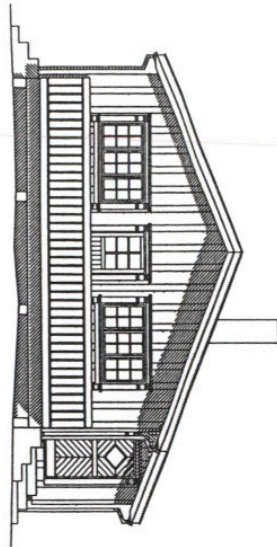
ANSVARELIG PROJEKTERENDE
DakArk AS

TEKNIKEN HAR BØY KOPPIERT ELLER REKTYTTES MED UTFØRELSE AV ANBEIDET UTEN MEDVIRKNING FRA DAKARK AS
TEKNIKEN ER BØY EYDELIG UTEN KVALITETSSIKRINGSSTYRETT TIL DAKARK AS

BYGGMANN®

PROJEKT BG AS	1: ...	1148-04
DATUM	06.09.04	INT. PROJEKT
TEGNER	AKB	DRUK. NR. 1998001957
www.byggmann.no		507





HYTTE
ALLE FASADER

TELTAKSHAVEN
Tradbo AS
Aspeya Fjordsenter
6670 Øydegard

LEVERANDØR
Tradbo AS
Aspeya Fjordsenter
6670 Øydegard

TEKNIKEN PÅ BØIE KOPIERES ELLER BRUKTES MED UTTVIKELSE AV ANBEIDEN UTEN MEDVIRKING FRA DAKARK AS
TEKNIKEN ER BØIE ELLER UTEN KVALITETSSIKRINGSSYSTEMET TIL DAKARK AS

TELTAK
KATALOGHYTTE H845 FJELLTIND
KLETTGJERDENGET GNR. BAK
H5 H6 H9

ANGIVNE PROSJEKTERING
DakArk AS

BYGGMANN®

PROJEKT
1148-04

DATA 06.09.04
BYG. PROSJEKT
TEK. PROSJEKT
AKB

www.byggmann.no

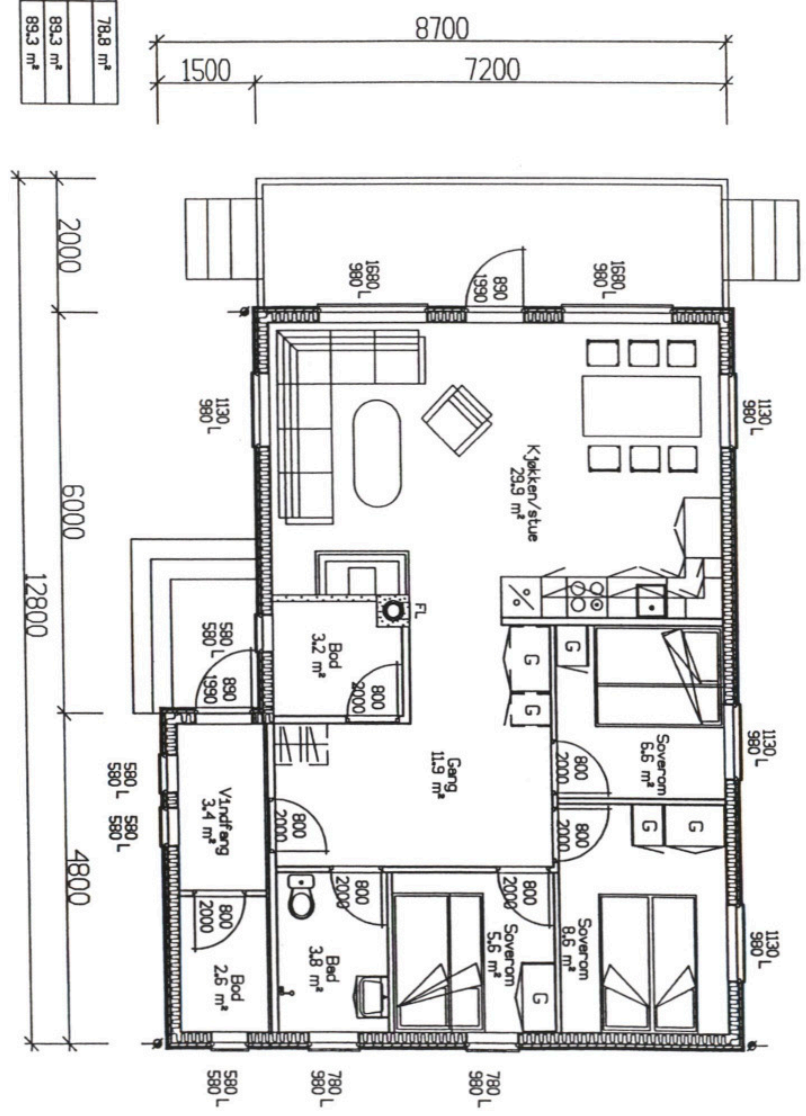
1998001957

501



27

BRA	78.8 m²
BA	
BTA	89.3 m²
BVA	89.3 m²



E3

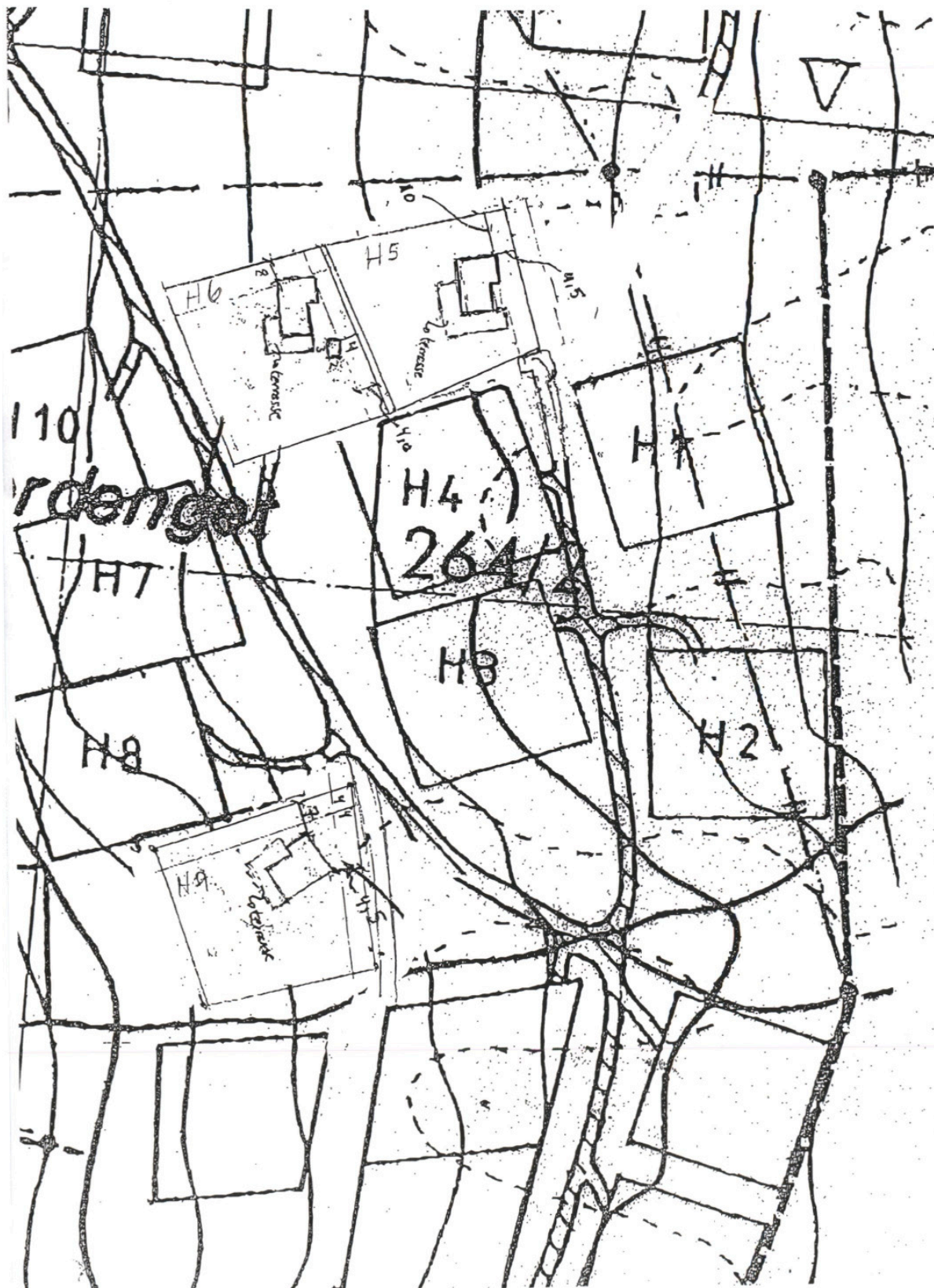
SITUATIONSPLAN

VLETTGERDENGET H5, H6, H9

M 1:1000 10.08.2005

TRADISO MS SL

D-1



 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2008/361		Dok.nr 2	
	Eiendom/byggested Klettgjerdnet - 7340 Oppdal			
	Gnr 264	Bnr 30	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig søker (navn og adresse) TRADO A/S Aspøya Fjordsenter 6670 Øydegard	Tiltakshaver (navn og adresse) Hyttekompaniet AS Aspøy Fjordseter 6670 Øydegard
---	--

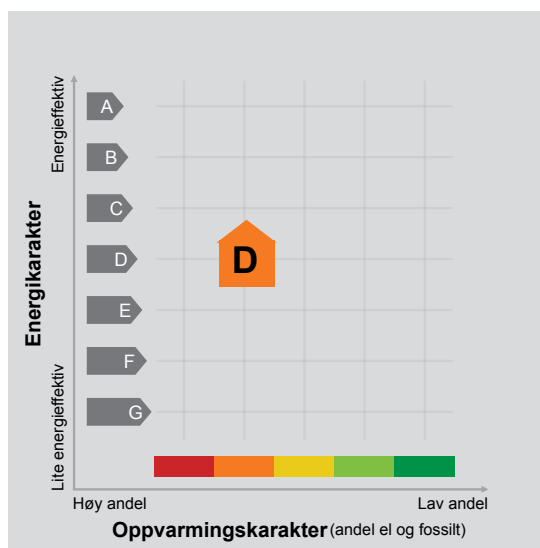
Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Enkle tiltak	11.08.2005

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Vedtak fattet av Fagansvarlig plan, byggesak og oppmåling.	Vedtak dato 22.08.2005	Saksnr 05/129
Dato sluttkontroll 27.06.2007	Kontrollansvarlig TRADO A/S	
Merknader		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 25.02.2008	Stempel/underskrift Sidsel Øye Owesen

ENERGIATTEST

Adresse	Trøaenget 54
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	264
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23702371
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-32933
Dato	01.10.2024



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

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

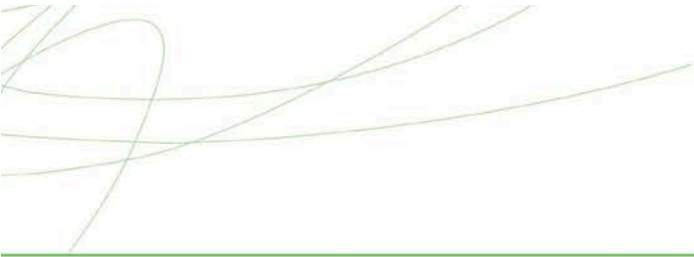
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

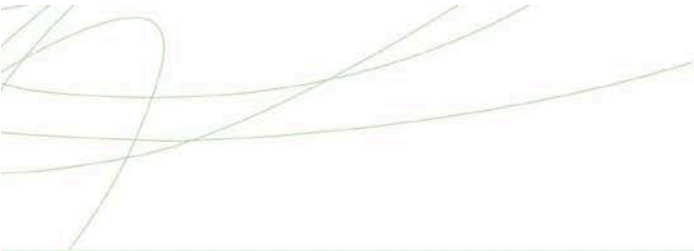
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Fyr riktig med ved

- Følg med på energibruken i boligen

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

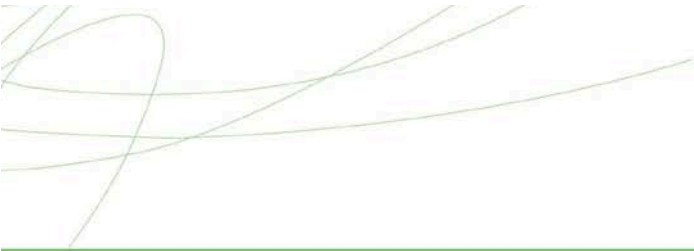
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

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: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Ras- og skredfare

 Angitthensynsone - Hensyn reindrift

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FRITIDSBEBYGGELSE

I

85

Bebyggelsesplan for:

**Gnr. 244/2, Gnr. 246/2,
Gnr. 264/1 og Gnr. 264/2.**

- Beskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart

Privat forslag fra grunneierne:

Erik E. Engelsjord, 7340 Oppdal
Nils P. Hårstad, 7340 Oppdal
Knut O. Klettgjerde, 7340 Oppdal
Harald Vognild, 7340 Oppdal

Utarbeidet : 22.07.2002.

Endret: Etter sak 02/076, 23.09.02

Endret: Etter sak 03/076, 18.08.03



1. PLANOMRÅDET

a. Beliggenhet.

Planområdet ligger i Skardalen på østsida av Skarvatnet. Området grenser mot Nerskogvegen, og området ligger i sin helhet på østsida av vegen.

b. Topografi - vegetasjon.

Området er vestvendt og med utsikt mot Skarvatnet. Arealet framstår som et terraslandskap og med et forholdsvis bratt område nærmest vegen. Grunnen er for det meste fastmark med noen myrdrag lengst øst i området. Vegetasjonen preges av bjørkeskog med en undervegetasjon av både lyng- og grasmark.

c. Eiendomsforhold.

Planområde er 178 da og eies av:

Erik E. Engelsjord,	7340 Oppdal
Nils P. Hårstad,	7340 Oppdal
Knut O. Klettgjerde,	7340 Oppdal
Harald Vognild,	7340 Oppdal

d. Forhold til overordna planer.

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet innafor byggeområde fritidsbebyggelse.

e. Eksisterende bebyggelse.

I området er det 21 hytter og 17 godkjente ubebygde tomter

2.PLANFORSLAGET

a. Bebyggelsen.

I planforslaget er det regulert inn 14 nye hyttetomter som tilsammen utgjør 14 da. Tomtene er plassert tett og i klynger. Der er forsøkt å utnytte de deler av området med svak helling og god fastmark. Det er ført veg inn på kvar enkelt tomt.

I tillegg inneholder planen veg til 8 godkjente tomter på eiendom 246/2. Dette er gjort ut i fra et ønske om samarbeid om veg for alle de 4 eiendommene som planen omfatter. Dette gir en god vegtrase for alle eiendommene, og en mindre synlig veg enn opprinnelig planlagt.

b. Adkomst – Parkering.

Området har adkomst fra Nerskogvegen. Det planlegges veg inn til hver enkelt tomt fra H1 – H14. Ny veg vil og være adkomst for 8 godkjente tomter på eiendom 246/2. For alle nye tomter planlegges vinterveg inn til egen tomt, og derfor ingen vinterparkering ved Nerskogvegen.

c. Vatn – Avløp.

Det skal skaffes vann fra borehull. Terrengmessige forhold vil avgjøre plassering av borehull. Det forutsettes innlagt vann i samtlige hytter og med separate avløp fra kvar enkelt hytte. Avløpsplan vil bli utarbeidet etter "forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg".

d. Renovasjon

Området dekkes av kommunal renovasjon.

e. Arealoversikt.

Byggeområde		
Nye hyttetomter	14,0	da
Eksisterende hytter	40,5	da
Fellesområder		
Adkomst	10,5	da
Parkering	1,9	da
Spesialområde	1,2	da
Landbruk	109,9	da
<u>Regulert område</u>	<u>178,0</u>	<u>da</u>

REGULERINGSBESTEMMELSER
I
TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPAN
FOR FRITIDSBEBYGGELSE PÅ
GNR. 244/2, GNR. 246/2
GNR. 264/1, GNR. 264/2
I
OPPDAL KOMMUNE.

1 Planområde

De regulerte områder er vist med reguleringsgrenser på plankart i målestokk 1:2000.

Innenfor disse reguleringsgrensene skal hyttene plasseres som vist på plankart datert 22.07.2002.

2 Byggeområder.

2.1. Bebyggelsens plassering.

2.1.1.

Hyteplasseringa er markert i terrenget med en lokal innmålt pel.

2.1.2.

Det bør ikke være mer enn 3 bygninger på hver hyttetomt. De bør plasseres slik at de danner et tun. Tillatt bebygd areal, BYA = 20 %.

2.2. Bebyggelsens utforming.

2.2.1.

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

2.2.2.

Høgda på grunnmur skal være så låg som mulig.

2.2.3.

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

2.2.4.

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før det foreligger godkjent felles avløpsplan for området.

2.3. Materialbruk og farger.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås. Taktekking skal utføres med tekkemateriale som gir en matt og mørk virkning. Hytte og uthus skal ha mest mulig ensarta og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

2.4. Terreng og vegetasjon.

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

2.5. Avløp.

Tomter kan ikke tillates fradelt før det foreligger felles avløpsplan for området.

2.6. Gjerde.

Gjerde skal i alminnelighet ikke oppføres. Uteplass og inngangsparti kan gjerdes inn.

3. Landbruksområder.

3.1.

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

4. Fellesområder.

4.1.

Avkjørsel A1 og tilhørende veg er felles for hyttene H1– H14, 8 eksisterende tomter på eiendom 246/2 og eksisterende hytter på eiendom 264/1.

4.2.

Det skal bygges veg inntil tomtene H1 – H14 og til 8 godkjente tomter på eiendom 246/2.

4.3.

Planlagte veger må være opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

4.4.

Det er ikke tillatt å opparbeide andre veger og parkeringsplasser enn de som er beskrevet i planen.

5. Spesialområder.

5.1.

Kulturminnene innen bevaringsområdet er fredet etter Kulturminneloven. Det samme gjelder for en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnets ytterkant. Innen bevaringsområdet må det ikke skje noen form for inngrep eller tiltak. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturmyndighet (fylkeskommunen).

6. Delingstillatelser.

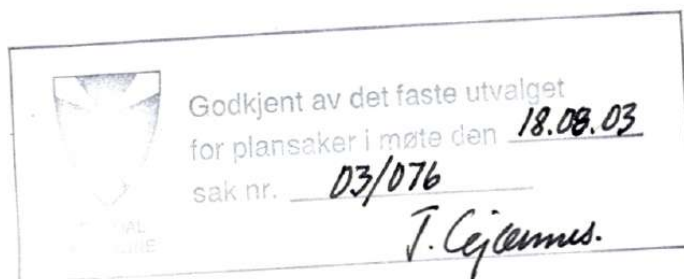
6.1.

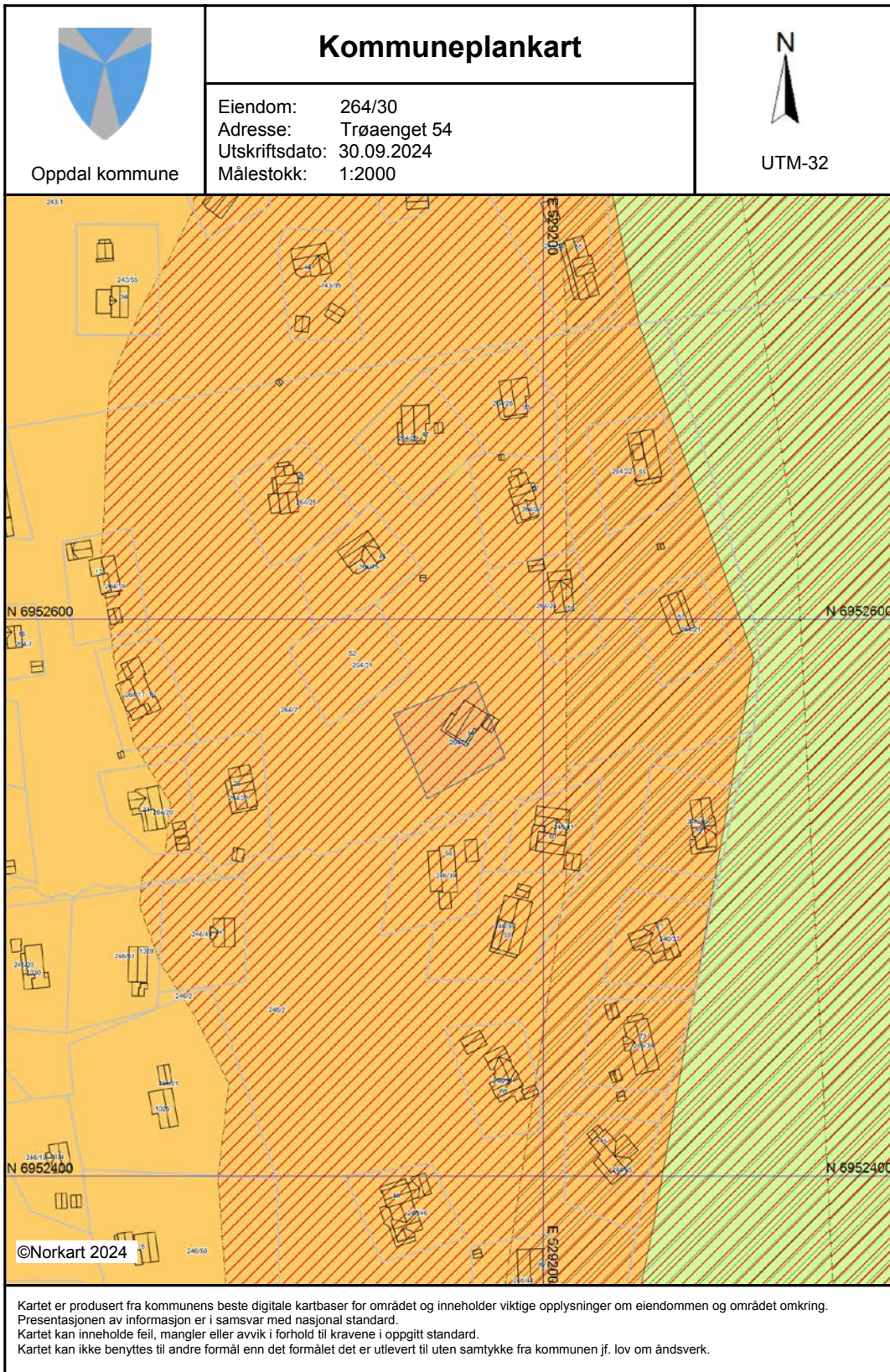
Tillatelse til fradeling av tomter kan ikke gis før det foreligger godkjent avløpsplan som omfatter samtlige nye tomter.

7. Fellesbestemmelser.

7.1.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven.





Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Angitthensyngrense
 -  Angitthensynsone - Hensyn reindrift
 -  Fritidsbebyggelse - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål



NEK 405-2, elkontroll bolig

Hytte - Aud Kjellmo

Kjellmo, Aud

Oppdragsinformasjon

Dato	16.10.2024 – 04.11.2024		
	Håvard Øyamo	havard.oyamo@nyinst.no	93602603
Kunde	Kjellmo, Aud		
Kontrollsted	Hytte Trøaenget 54		

Innledning

NYVOLD INSTALLASJON AS har i henhold til oppdrag, utført elektrokontroll for Kjellmo, Aud. Kontrollen er utført 16. oktober 2024 av Håvard Øyamo. Kontrollen er utført i henhold til NEK 400-62.1.2 - Periodisk verifikasjon, og er en visuell kontroll.

Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget består av:

- Elkontroll og eventuell termografering er utført etter gjeldende kontrollplan. Oversikt over bygg og anlegg for internkontroll elektro og termografering.
- Visuell kontroll (stikkprøvekontroll) av de elektriske installasjoner i bedriftens bygningsmasse. Dette for å kunne avdekke eventuelle feil eller mangler ved utstyr, verninnretninger, kabler, etc. som er montert i installasjonen. Det er også foretatt noen målinger.
- Rapportering av registrerte målinger og avvik. Vurderinger er basert på tilgjengelig informasjon på besiktigelsesdagen, samt stikkprøvekontroller av anlegget. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normal, aktsom vurdering ikke kan avdekke.

Oversikt over avvik fordelt på tilstandsgrader

	TG 1	TG 2	TG 3
	0	5	0

Tabellen viser antall avvik fordelt på tilstandsgrader.

Hvordan lese denne rapporten?

Beskrivelse	Tilstandsgrad
Ingen avvik Ikke behov for tiltak.	TG 0
Mindre avvik Forbedringstiltak eller informasjon.	TG 1
Viktig avvik Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3.	TG 2
Alvorlig avvik Utbedres straks. Sikkerhets- og forskriftsavvik som medfører at spenning tas av anleggsdel.	TG 3

Tabellen beskriver de forskjellige tilstandsgradene.

Utbedring av avvik

Vi anbefaler om å ta kontakt med en autorisert elektroentreprenør for utbedring og lukking av avvik, slik at anlegget kan nullstilles. Vi ønsker også en tilbakemelding på hva som er utbedret, slik at vi kan lukke avvikene i vårt system.

Konklusjon

Anlegget er godt vedlikeholdt, mangelfull dokumentasjon på Anneks.

Elektromåling

Plassering	Kontrollpunkt	ID	Måleverdier	Anm.
1770.009 - Vaskerom\Teknisk	Fordeling	Generelt elektromåling, Kurs/ID	1	
		Spenningsmålinger, L1-L2	225 V	
		Spenningsmålinger, L1-L3	228 V	
		Spenningsmålinger, L2-L3	226 V	
		Spenningsmålinger, L1-N/PE	128 V	
		Spenningsmålinger, L2-N/PE	132 V	
		Spenningsmålinger, L3-N/PE	131 V	
		Strømmålinger, L1	3,4 A	
		Strømmålinger, L2	22,0 A	
		Strømmålinger, L3	20,8 A	
		Kortslutningsstrøm, Ik3 max	706,0 A	
		Kortslutningsstrøm, Ik2 min	536,0 A	
		Kortslutningsstrøm, Ik1 max	361,0 A	
		Kortslutningsstrøm, Ik1 min	274,0 A	
		Jordfeilvern, Utl. t	19,5 ms	
		Jordfeilvern, Utl. I	27,0 mA	
		Jordmålinger, R iso	100,3 Mohm	
		Jordmålinger, Kont.	0,24 Ohm	
1770.013 - Vaskerom\Teknisk		Generelt elektromåling, Kurs/ID	1	
		Jordmålinger, R iso	100,3 Mohm	
		Jordmålinger, Kont.	0,24 Ohm	
1770.014 - Vaskerom\Teknisk		Jordmålinger, R iso	100,3 Mohm	
		Jordmålinger, Kont.	0,24 Ohm	

Oversikt over kontrollert utstyr

Oversikt over kontrollert utstyr - Hytte				Avvik		
Plassering	Kontrollpunkt	Id	TG 1	TG 2	TG 3	Sum
Vaskerom\Teknisk	Fordeling		0	0	0	0

1770.006 Anneks

TG
2

Beskrivelse

Stikkontakt har feil kapslingsgrad. Jf. FEL §28.

Sprekk i deksel



Avvik utbedret

Dato/sign

1770.015 Anneks

TG
2

Beskrivelse

Kabel er ikke forskriftsmessig installert. Jf. FEL §36.

Anneks må reinstallerer nytt, det må også ordnes ny kabel fra hytte.



Avvik utbedret

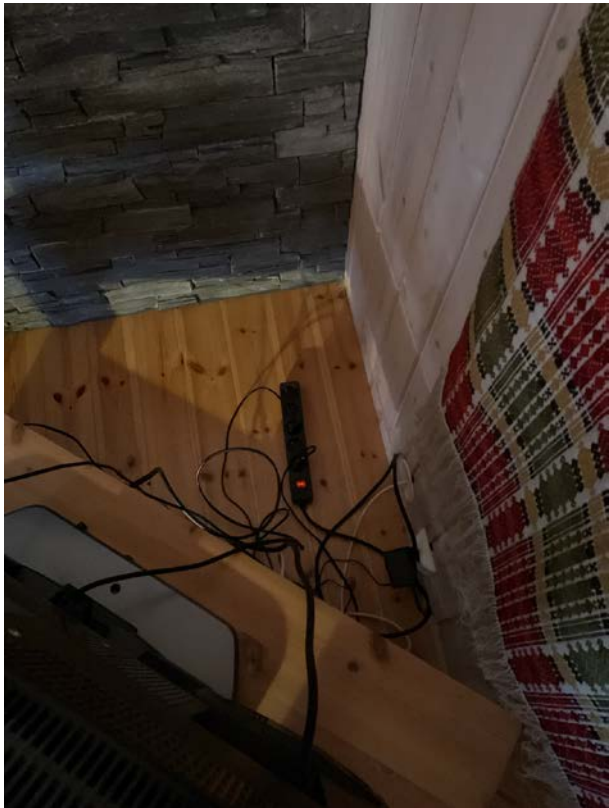
Dato/sign

1770.002 Stue

TG
2

Beskrivelse

Det er lagt opp til utstrakt bruk av skjøteledning. Fast installasjon må installeres av foretak registrert i DSB sitt elvirksomhetsregister. Jf. FEL §22.



Avvik utbedret

Dato/sign

1770.001 Vaskerom\Teknisk

TG
 2

Beskrivelse
Fordeling mangler tilstrekkelig mekanisk beskyttelse. Jf. FEL §28. Mangler endelokk på samleskinne



Avvik utbedret	Dato/sign

1770.007 Vaskerom\Teknisk

TG
2

Beskrivelse

Varmtvannsbereder har tegn til varmgang Jf. FEL §22.

Tegn til varmgang på kabel, forslag til utbedring - bytte kabel \ fastkobling



Avvik utbedret

Dato/sign

NEK405-2 Boligkontroll

1. Inntak og sikringsskap	
1.1 Er det varmgang i tilkoblinger?	Ok
1.2 Er anlegget dimensjonert riktig mht. sikringsstørrelser og kabelversnitt?	Ok
1.3 Kontroller sikringslokk og bunnskruer (UZ)	Ikke aktuelt
1.4 Kabelinnføring	Ok
1.5 Isolasjonsmåling	Isolasjonsmåling registrert
1.6 Vern, Jordfeilvern og lysbuevern	Ok
1.7 Overspenningsvern	Ikke aktuelt
1.8 Jording og utjevning – sikringsskap	Ok
1.9 Kontroller at sikringsskap er ryddig	Ok

2. Installasjon forøvrig	
2.1 Jording og utjevning – installasjon	Kontinuitetsmåling registrert
2.2 Kontroller kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugges mv.	Ok
2.3 Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Feil med kabler Feil med skjøteledninger
2.4 Lavvoltage belysningsanlegg	Ok
2.5 Kontroller skjult varme	Ok
2.6 Ladepunkt for elbil	Ikke aktuelt
2.7 Solcelleinstallasjoner	Ikke aktuelt
2.8 Batteri installasjoner	Ikke aktuelt

3. Brannvern	
3.1 Funksjon av røykvarslere og test	Ok
3.2 Brannslukningsutstyr	Ok
<i>Kommentar:</i> <i>Skum apparat</i>	

4. Informasjonspunkter	
4.1 Komfyrbranner og fordel med komfyrvakt	Ikke aktuelt
4.3 Tildekking av ovner og bruk av elektrisk utstyr	Informert
4.4 Fare ved bruk av for store lyskilder	Ikke aktuelt
4.5 Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger	Informert
4.6 Risiko ved løse lamper og ovner i barnerom	Ikke aktuelt
4.7 Risiko for TV-og monitorbranner og krav til galvanisk skille på antennekabel.	Ikke aktuelt
4.8 Behov for overspenningsvern, finvern til elektronikk og jevnlig ettersyn.	Informert Ikke aktuelt
4.9 Behov for jordfeilvern og fordel med lysbuevern(AFDD)	Ikke aktuelt
4.10 Test av jordfeilbryter minst to ganger årlig	Ikke aktuelt
4.11 Tørt/sprøtt ledningsanlegg	Ikke aktuelt
4.12 Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere samt service på slukkeapparater.	Ikke aktuelt
4.13 Varslingsanlegg for brann, vedlikehold med jevnlig batteribytte og funksjonstest	Informert

5. Informasjon om kontrollen som er utført	
5.1 Hvilket nivå av uavhengighet har denne kontrollen?	Nivå C.
5.2 Hvilket referansenivå er benyttet?	Krav som gjaldt da anlegget ble bygget
5.3 Hvilket spenningssystem er anlegget tilknyttet?	IT
5.4 Hvilken spenning har anlegget?	230V

VEDTEKTER

FOR MIDT -SKARET HYTTEEIERFORENING

§ 1.

Foreningens navn er Midt-Skaret hytteeierforening.

§ 2.

Foreningens medlemmer er hjemmelshavere av eiendommer innenfor planområdet, slik som dette framstår i bebyggelsesplan, datert 18.08.2003

Den enkelte eiendom er fradelt fra gnr 243 bnr 1, gnr 264 bnr 2 eller gnr 246 bnr 2 i Oppdal kommune. Alle eiere av hytteeiendommer innenfor hyttefeltet har ved kjøp av hyttetomt forpliktet seg til å være medlem av foreningen og til å rette seg etter de vedtekter og avgjørelser truffet i medhold av disse vedtekter.

§ 3.

Foreningens styre består av 5 medlemmer som velges av årsmøte. Årsmøtet velger også to varamedlemmer.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år, dog slik at første gang velges 2 styremedlemmer og 1 varamedlem for 1 år.

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

§ 4.

Følgende oppgaver tilligger hytteeierforeningen v/styret:

- a) Drift og vedlikehold av veier (som ikke ligger innenfor den enkeltes tomtengrense)
- b) Inngå avtaler om snørydding, søppeltømming og annet av felles interesse.
- c) Innkreve årsavgift fastsatt av årsmøtet.
- d) Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift
- e) Innkalle til årsmøte og mulig ekstraordinært årsmøte.
- f) Andre gjøremål som årsmøtet bestemmer

§ 5.

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal:

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

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

Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelig økonomisk medvirkning fra den enkelte hytteeier krever 2/3 flertall blant de møtende. Se dog § 6 som ikke kan endres.

§ 6.

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

§ 7.

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

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

§ 8.

Den enkelte tomt, samt fellesanlegg skal ikke benyttes som parkeringsplass for campingvogner og lignende

Vedtekter Midt-Skaret hytteeierforening 07.11.02

RESULTATREGNSKAP MIDT-SKARET HYTTEEIERFORENING				
KONTONAVN	KONTO	2023	Note	2022
PÅLØPT KONTINGENT	3660	5 000,00	2	5 000,00
INNBETALT KONTINGENT	3782	145 000,00	1	145 000,00
SUM INNBETALINGER		150 000,00		150 000,00
UTBETALINGER				
VE DLIKEHOLD VEG	6500	9 812,50		2 157,50
BRØYTING/STRØING	6540	131 250,00		82 808,20
SKATT	7001			
PÅLØPT BRØYTING/STRØING	6550	0,00		25 000,00
MØTER- OG TILSTELNINGER	7100	0,00		0,00
LÅNE AVDRAG	7801			
SUM UTBETALINGER		141 062,50		109 965,70
INNBETALINGER - UTBETALINGER		8 937,50		40 034,30
FINANSPOSTER				
RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	8000	0		0,00
ANDRE RENTEINNTEKTER	8100			
RENTEUTGIFTER	8110			
GEBYRER	8190	7,00		0,00
NETTO FINANSPOSTER		7,00		0,00
ÅRETS OVERSKUDD(- UNDERSKUDD)		8 930,50		40 034,30

BALANSE MIDT-SKARET HYTTEEIERFORENING				
KONTONAVN	KONTO	2023	Note	2022
BANK	1000	207 542,60		198 612,10
PÅLØPT KONTINGENT	1200	5 000,00	2,00	5 000,00
SUM OMLØPSMIDLER		212 542,60		203 612,10
SUM ANLEGGSMIDLER		0,00		0,00
SUM EIENDELER		212 542,60		203 612,10
PÅLØPTE HONORARER	2740	25 000,00		25 000,00
SUM GJELD		25 000,00		25 000,00
AKK. OVERSKUDD	2960	178 612,10		138 577,80
ÅRETS OVERSKUDD		8 930,50		40 034,30
(- UNDERSKUDD)				
SUM EGENKAPITAL		187 542,60		178 612,10
SUM GJELD OG EK		212 542,60		203 612,10

Noter til Regnskap 2023 og Budsjett for 2024

MIDT-SKARET HYTTEEIERFORENING

1. I 2023 ble det avtalt kontingent kr 5.000,- pr hytte x 30 hytter: kr 150.000,-. Pr 31.12.23 er det innbetalt fra 29 hytter, kr 145.000,-.
2. Påløpt, ikke betalt kontingent for 2023 fra 1 hytte pr 31.12. kr 5.000,-

Likvider pr 31.12.2022 kr 178.612,10
 Likvider pr 31.12.2023 kr 187.542,60

Endring (årets overskudd) kr 8.930,50

Budsjettert forslag til kontingent for 2024, kr 5.000,- pr hytte = kr 150.000,-

BUDSJETT FOR MIDT-SKARET HYTTEEIERFORENING				
KONTONAVN	KONTO	2023	Note	2022
KONTINGENT	3782	150.000,00		150.000,00
SUM INNBETALINGER		150.000,00		150.000,00
UTBETALINGER				
VEDLIKEHOLD VEG	6500	30.000,00		30.000,00
BRØYTING	6540	105.000,00		105.000,00
STRØING	6540	10.000,00		10.000,00
SUM UTBETALINGER		145.000,00		145.000,00
ÅRETS OVERSKUDD(- UNDERSKUDD)		5.000,00		5.000,00

Forslag til kontingent for 2024 kr 5.000,- pr hytte

Møtet ble holdt 17.april kl.19.00 i Vikelvfaret 12 Ranheim, med Teams-tilkopling.

Årsmøtepapirene, dvs. styrets årsberetning, regnskap 2023, budsjett 2024 samt valgkomiteens forslag til styrets sammensetning, var sendt ut på forhånd (lagt på gruppa 8. april)

Deltakelse: Eiendommene Trøaenget nr.15, 41, 46, 47, 59, 60, 65, 68, 71 var representert, enten ved fysisk oppmøte eller på Teams.

Saker:

1. Godkjenning av årsberetning: Årsberetningen ble gjennomgått av styrets leder Roger Stalheim og godkjent uten kommentarer.
2. Godkjenning av regnskap 2023: Regnskapet ble gjennomgått av kasserer Bård Mjøsund og det ble påpekt at det med gjeldende årskontigent (kr.5000,-) per hytte genereres et visst overskudd i år med en brøyteinnsats som fjorårets. Det ble kommentert at dette er penger på bok som kan være god å ha med tanke på fremtidig veivedlikehold. Regnskapet ble godkjent.
3. Godkjenning av budsjett 2024: Budsjettforslaget ble gjennomgått av kasserer, basert på uendret årskontigent. Styret vil løpende vurdere behov for vedlikehold/mindre utbedringer av vei. Det fremlagte budsjettforslaget ble godkjent.
4. Innkomne saker
 - I. Brøyting
Det var som sist år tilfredshet med den utførte brøytingen. Bruk av brøyteappen (Brøyte.no) vil bli innskjerpet kommende år, i den forstand at ankomst må meldes der min. 24t før ankomst for at den enkelte innkjørsel vil bli brøytet. Roger sender en mer detaljert redegjørelse om dette til alle i god tid før neste sesong. Det anmodes videre om at de utsatte brøytestikkene i bambus får stå over sommeren, så vil styret ta initiativ til å supplere det som mangler før neste sesong.
 - II. Veivedlikehold
Det ble utført preventivt vedlikehold i form av ny stikkrenne nedenfor nr. 45 sist høst, for å unngå oversvømmelse av vegen ved store nedbørsmengder (noe som holdt på å inntreffe i august sist år).
 - III. Kontingent
Det ble skjerpet inn at kontingent må betales når kasserer sender melding, noe de aller fleste gjør men ikke alle. Det var enighet på årsmøtet om at manglende innbetaling etter purring vil føre til at styret ber brøyter om *ikke* å brøyte innkjørselen til den aktuelle eiendommen.
 - IV. Skitrase
Det har skjedd lite siden sist årsmøte; Roger har skaffet oversikt over berørte hytteforeninger/veilag i lia mellom oss og campingplassen, og han og Kjell Engelsås vil ta kontakt med disse for å lodde stemningen for å etablere skiløype. Deretter trengs det 1-2 personer som er villige til å ta denne saken videre, inkludert avklaring med berørte grunneiere og med kommunen. *Styret ber interesserte ta kontakt dersom de ønsker å bidra.*

5. Valg

Forslaget fra valgkomiteen ble vedtatt:

- Roger Stalheim tar gjenvalg som leder (for 2 år)
- Bård Mjøsund tar gjenvalg som kasserer (for 2 år)
- Kari Hallan velges som nytt styremedlem (for 2 år)
- Kjell Engelsås og Kjell Moljord har ett år igjen som styremedlemmer
- Åse Kjellmo og Vigdis Schnell Husby har ett år igjen som varamedlemmer

Nabolagsprofil

Trøaenget 54

Høyde over havet

958 m



Offentlig transport

Oppdal stasjon Linje F6, R70	19 min 17.7 km
Midtbygda skole Linje 580	12 min 10.8 km
Vognillan Linje 580, 901	12 min 10.9 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 24 min
Trondheim	1 t 53 min

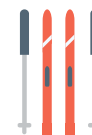
Ladepunkt for el-bil

Joker Nerskogen	12 min
Oppdal Supercharger	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.4 km
- 123 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 17 min
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

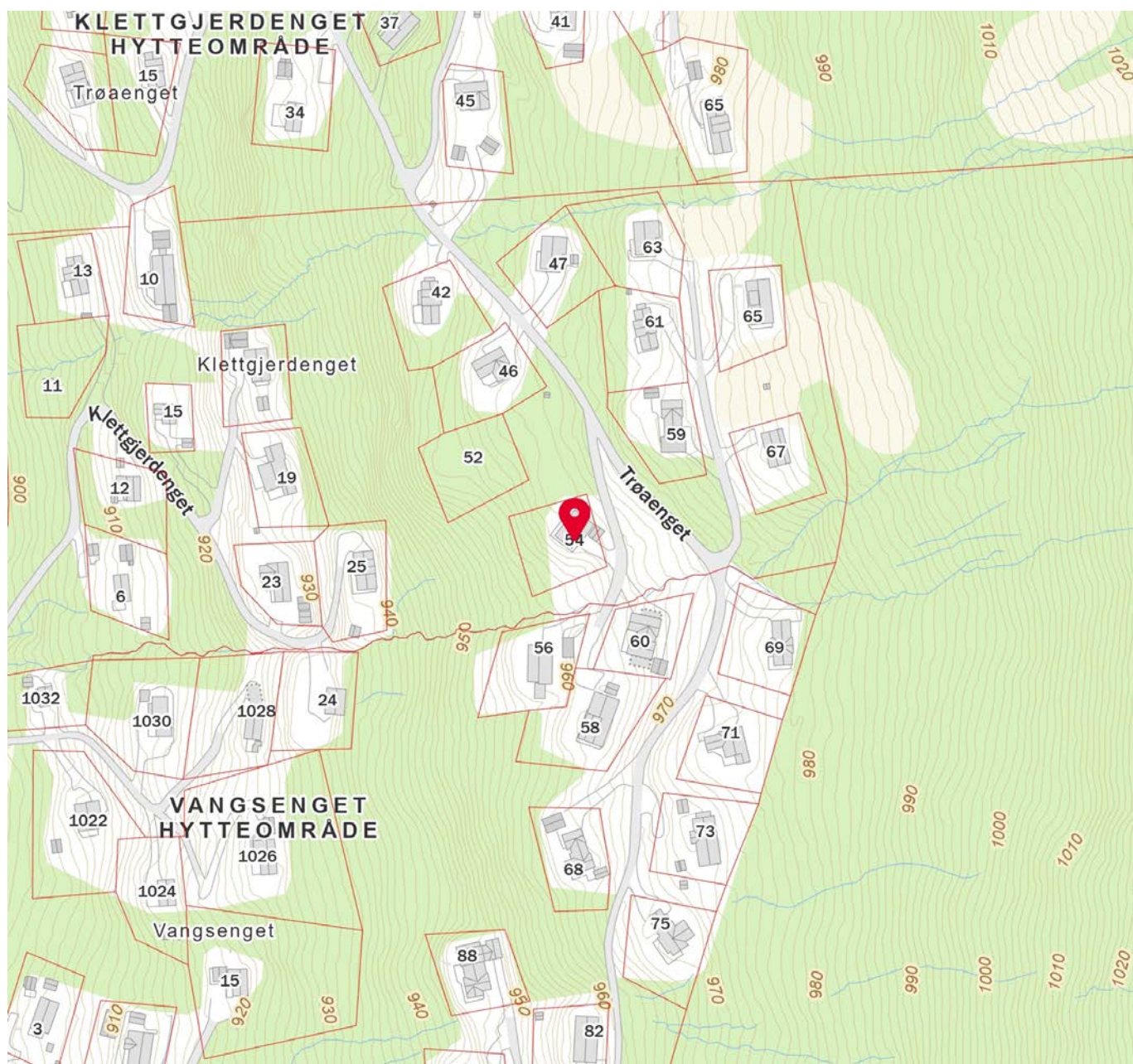
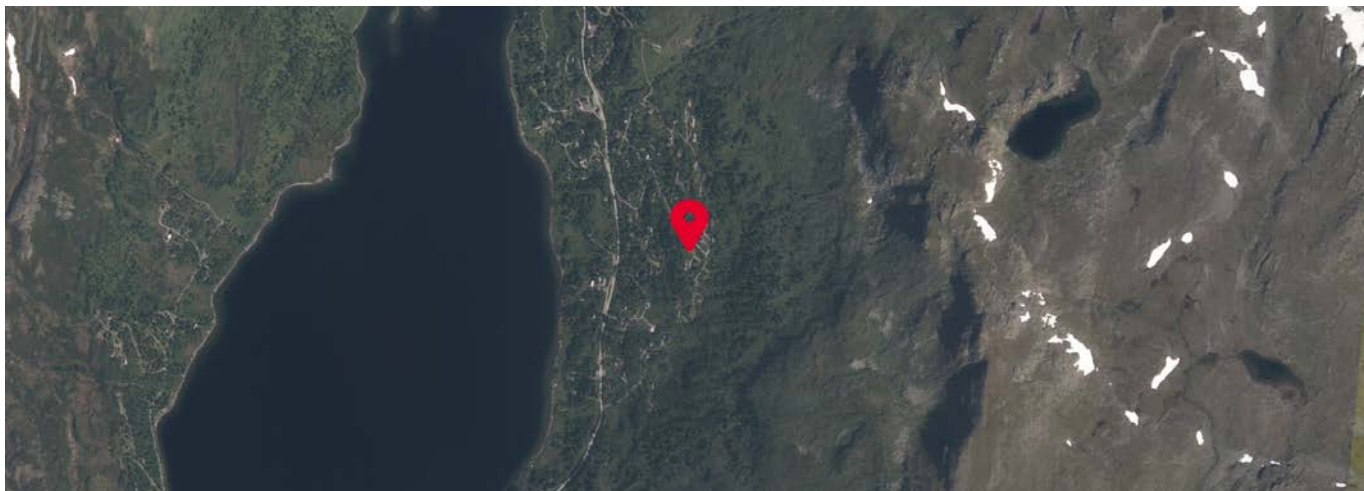
Gondolen	19 min
Oppdal Kulturhus	19 min
Oppdal Bowling	21 min
Oppdal Golfklubb	22 min
Opplev Oppdal - aktiviteter	27 min

Sport

Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 10.5 km
Nerskogen skole ballbinge Ballspill	12 min 10.8 km
Oppdal Treningssenter	20 min

Dagligvare

Joker Nerskogen Søndagsåpent	13 min 12.1 km
Joker Festa Søndagsåpent	17 min 15.7 km





Ortofotorapport for eiendom 5021 - 264/30//

Beste

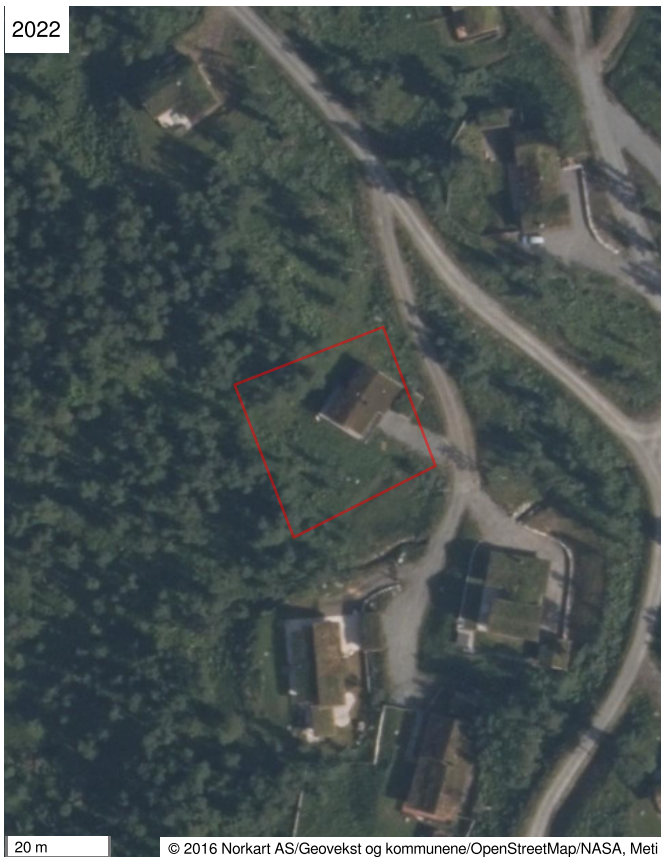


10 m

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

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

2022



20 m

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

2022



20 m

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

2019



20 m

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

2014



20 m

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

2014



20 m

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

2009



20 m

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

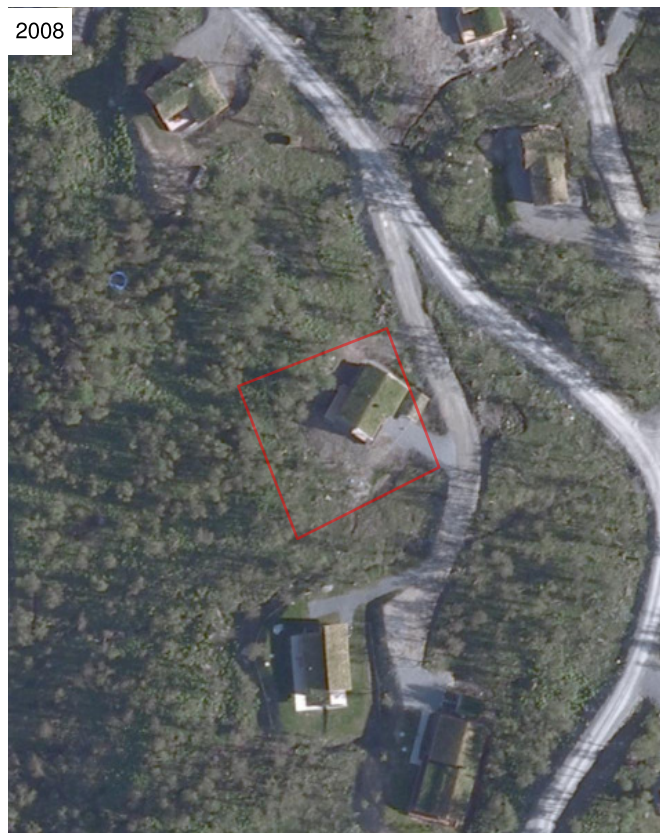
2008



20 m

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

2008



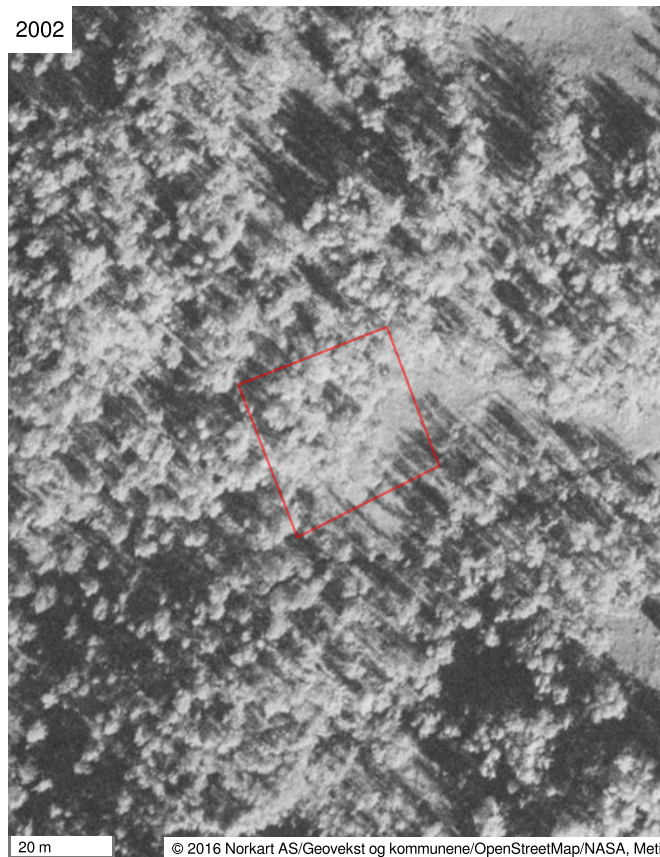
20 m

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

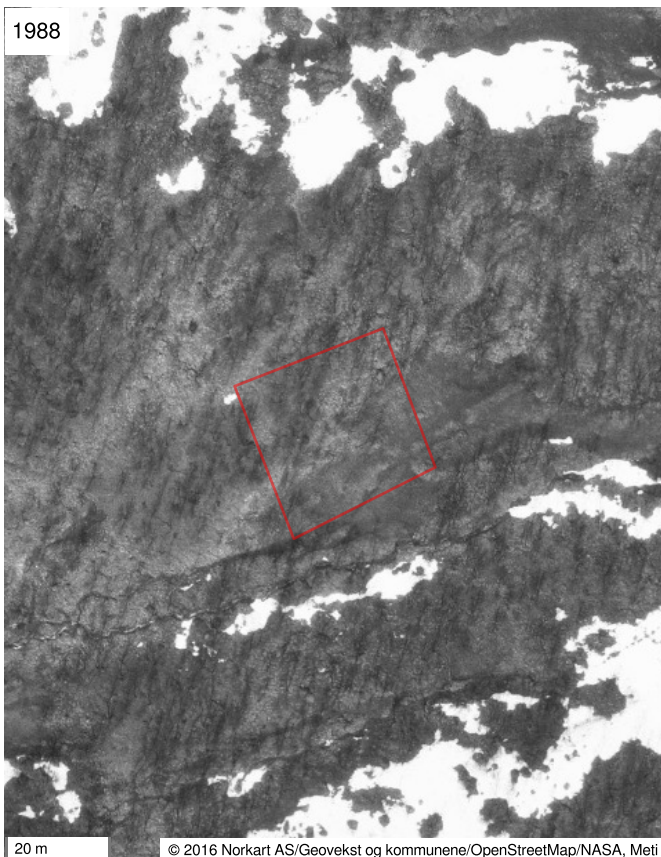
2002



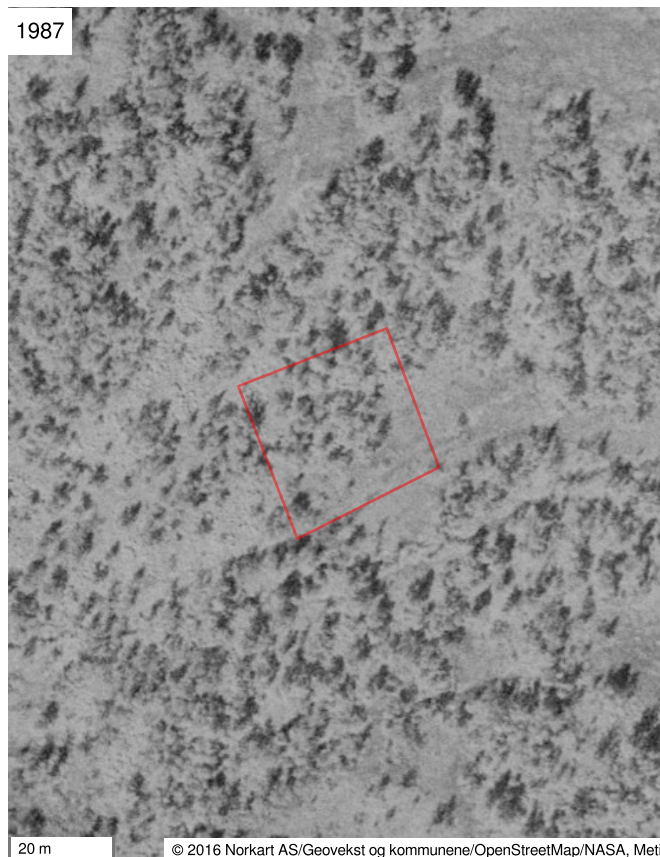
2002



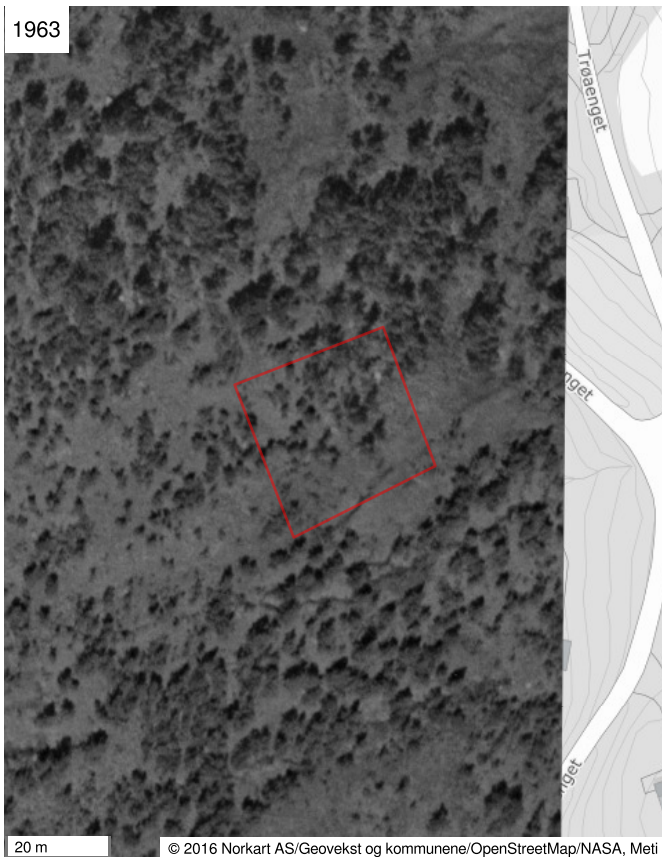
1988



1987



1963





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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

 **HELP**
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.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

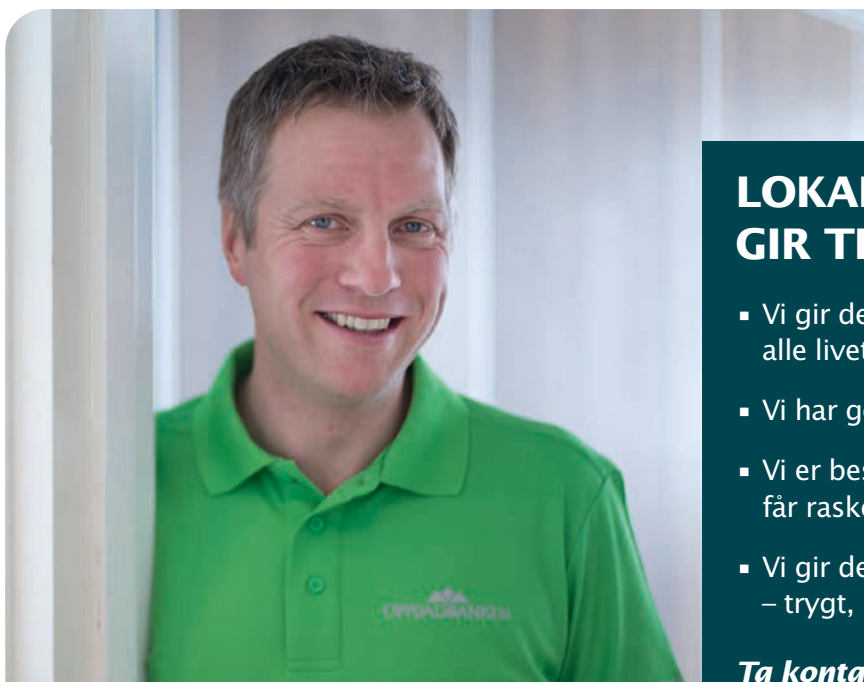


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

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.



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Trøaenget 54
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