

aktiv.



Slepphaugen 5, 7340 OPPDAL

**Lekker, praktisk og sentrumsnær
leilighet**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal. TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-

Omkostn.: Kr 84 990,-

Total ink omk.: Kr 3 434 990,-

Felleskostn.: Kr 1 157,-

Selger: Halvor Loe

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2017

BRA-i/BRA Total 76/81 kvm

Tomtstr.: 4692.7 m²

Soverom: 2

Antall rom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 288, bnr. 181

Snr. 2

Oppdragsnr.: 1703240101

Lekker, praktisk og sentrumsnær leilighet

Denne leiligheten ligger i et nyere boligsameie beliggende ovenfor Gamle Kongeveg like ved skiheisen i Hovden, rett opp for Oppdal sentrum. Fra leiligheten er det utsikt utover dalen mot sør. Det er regulert skiløype like ved, ca. 300 meter til skiheis samt en kort spasertur til sentrum med et rikt handels-, kultur- og fritidstilbud.

Boligen ble ferdigstilt i 2017, ligger i 2. etasje mot sør i et bygg med tre enheter og fremstår meget pen. Leiligheten har en effektiv planløsning og inneholder stor yttergang, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til sørvendt balkong, bad, romslige soverom og vaskerom/bod samt loft med lagringsmuligheter. Videre har leiligheten carport og tilhørende bod i felles bygg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart	38
Selgers egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Terrengsnitt	69
Bygningstegninger	73
Energiattest	79
Ferdigattest	85
Reguleringsplankart med bestemmelser	86
Kommuneplankart	92
Vedtekter og husordensregler	94
Nabolagsprofil og ortofotorapport	97
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 11 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Frittstående sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Både bod og carport er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet for leiligheten er rundet opp fra 75,57 m² BRA-I. Tillegg til oppgitt areal på leiligheten er det en bod i forbindelse med carport med et areal på ca. 5 m² BRA -E

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4692.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt. Tomtearealet er basert på matrikkelbrev datert 08.06.2017. Tomtearealet består for det meste av plen og asfalterte gangveger, biloppstillingsplasser og innkjøring. Det er etablert et lekeområde ved leiligheten med sandkasse og lekeapparat.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Gamle Kongeveg, rett opp for Oppdal sentrum og ca. 300 meter øst for skianlegget i Hovden. Herfra går det stolheis opp til toppen av Skjørstadhovden på vinters tid og gondol om sommeren. Dette gir fenomenale muligheter for toppturer, stisykling, downhill osv. Det er innregulert skiløype for langrenn rett ved tomten, og så godt som ski-inn/ski-ut for alpint. Avstanden til sentrum med alle fasiliteter (skoler, barnehager, butikker etc.) er også kort: Kun ca. 700 meter i luftlinje, eller ca. 850 meter langs vei. Området er sørvendt, og her er det en kombinasjon av bolig-/fritidseiendommer og landbruk. Fjellet Skjørstadhovden skjerner for de verste vindene, og det er derfor relativt lunt her. Oppdal byr for øvrig på mange forskjellige aktiviteter året rundt. Dette inkluderer et av Norges største alpinanlegg, golfbane, curling, bowling, rafting, klatring både ute og inne, kulturhus med kino, basseng og bibliotek m.m.

Adkomst

Kjør Høgmovegen fra torget i Oppdal sentrum. Etter ca. 200 meter tar du til venstre opp Skogvegen og følger veien helt opp til Gamle Kongeveg. Ta til høyre inn på Gamle Kongeveg og deretter til venstre etter ca. 200 meter. Ta til venstre inn på tunet etter ca. 50 meter. Leiligheten ligger da i 2. etasje i bygget som ligger lengst øst.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Leiligheten ligger i en bygning som er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark.

Byggemåte: Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig belagt med metallbeslag

Tak: Taket har saltaksform og er tekket med betongstein.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. I sin rapport er det kun notert tilstandsgrader TG0 og TG 1.

For mer informasjon om byggemåte se vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

- 2. etasje: Vindfang, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod/vaskerom.

For øvrig:

- Sørvendt balkong
- Carport
- Sportsbod.

Standard

2. etasje:

- Vindfang: Malte plater i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Dørhåndtak med elektronisk kodelås på dør.
- Stue/kjøkken: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat/ parkett på gulv. Pipe og sotluke. Dør til balkong. Luke til kvist(med stigeløsning). Opplegg for Tv. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og over og underskap. Lys under overskap Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og induksjonstopp. Integreert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Bad: Malte plater i himling. Baderomsplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning med nedfelt servant. Veggmontert toalett. Dusjhjørne.
- Soverom 1: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat på gulv. Garderobeskap.
- Soverom 2: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat på gulv. Garderobeskap.
- Bod/Vaskerom: Malte plater i himling og på vegger. Belegg på gulv. Varmtvannsbereder. Sikringsskap med automatsikringer. Fibersentral med trådløst nett. Rørfordelingsskap. Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinner. Sluk. Opplegg for vaskemaskin.

For øvrig

- Balkong mot sør har rekkverk i glass og metall.
- Repo ved hovedinngang har rekkverk i tre.
- Det er utvendig vannuttak

Ut over normal leveranse har eier oppgradert med elektrisk system (elco Pluss) - Sorte flate stikkontakter og brytere.

Det er varme i gulv i oppholdsrom.

- Sportsbod: Uisolert bindingsverkskonstruksjon i tilknytning til carport. Boden er ikke isolert og himlinger og vegger består av stenderverk med plater/gips. Det er betonggulv. Det er innlagt strøm/lys. Dørhåndtak med elektronisk kodelås på dør.

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

Det er etablert fiber inn i boligen

Parkering

Parkering i carport samt andel i felles parkering (gjesteparkering) på sameiets tomt

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88331209

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varme i gulv og varmeelement i ventilasjonsaggregat). Boligen har elementpipe, uten tilkoblet ildsted.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 18.01.2012. Siste varslet tilsyn 23.09.2021 ble ikke utført.

Siste feiing ble utført 29.08.2017. Siste varslet feiing 23.09.2021 ble ikke utført.

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

23.09.2021

- Anm: Pratet med styreleder og Slepphaugen sameie tar kontakt for ny avtale

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

Info strømforbruk

Kr 8.000,- pr. år.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 350 000

Kommunale avgifter

Kr 12 468

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt en feie- og tilsynsavgift. 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 813 295 pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 090 522 pr. 31.12.2022

Info formuesverdi

Man har pr. salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og kommunale avgifter, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

76/1864

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker blant annet styrehonorar, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, utelys fellesareal, brøyting, strøing samt avsetninger til utvendig vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det er vedtatt en økning på 5 % i budsjettet for 2025. Felleskostnadene på denne seksjonen vil pr 01.01.2025 være på kr 1 218,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 157

Andel fellesformue

Kr 18 085

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Slepphaugen 1

Organisasjonsnummer

922253838

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameiet Sameiet Slepphaugen 1

Sameiet består av 24 boliger. I tillegg kommer tilhørende carportrekker med boder samt øvrige fellesarealer.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i årsmøtet 2024 ble besluttet å innhente pris/utføre toppstrøk av maling og beising av alle leilighetene. Det er blant annet kommet et pristilbud på kr 272.000,- (ikke inklusive carporter. Sameiet har i samme møte innhentet pristilbud fra veidekke på asfaltering av adkomstveg inn til carportene. Det er kommet pristilbud på kr 928 375,- Kostnaden med dette er foreslått finansiert gjennom låneopptak.

Sameiet har en pågående reklamasjonssak vedrørende veien og avrenning av veien. Kostnaden med denne prosessen blir fordelt på sameierne. Det er i sameiet diskutert en ordning på gjøremål som snøfresing og plenklipping.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bonitas Eiendomsforvaltning AS;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 288, bruksnummer 181, seksjonsnummer 2 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/288/181/2:

03.08.1829 - Dokumentnr: 900006 - Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1840 - Dokumentnr: 900017 - Bestemmelse om beiterett

FORLIK OM HAVNING I LANGVOLDDALEN OG TINNIDALEN

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1866 - Dokumentnr: 900022 - Utskifting

AV BJERKE OG GORSETMOENS HJEMGJERDER

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1883 - Dokumentnr: 900036 - Bestemmelse om beiterett

FORLIK OM HAVNING I HOVDEN OG AURAN

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1891 - Dokumentnr: 900024 - Utskifting

AV INNEGJERDENE MED NABOENE

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1895 - Dokumentnr: 900044 - Utskifting

OVERUTSKIFTING AV DO.

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1955 - Dokumentnr: 467 - Jordskifte

GRENSEGANGSSAK VEDR SKOGSTREKNING

BEG. 23.06.54 SL. 09.12.54

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1969 - Dokumentnr: 929 - Jordskifte

OVER UTMARKA AUNE - GORSET

Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1972 - Dokumentnr: 2663 - Jordskifte
VEDR. BRUKSORDNING AV UTMARK HOVDEN, SLUTTET 26.05.71
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1972 - Dokumentnr: 2668 - Jordskifte
Grensegangssak holdt 17.11.71
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1978 - Dokumentnr: 2388 - Jordskifte
Grensegangssak
sluttet 01.12.77
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1986 - Dokumentnr: 2591 - Jordskifte
Grensegangssak
begynt 25.05.76 sl. 11.07.85
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1986 - Dokumentnr: 2592 - Jordskifte
Grensegangssak sluttet 11.06.85
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.1987 - Dokumentnr: 1849 - Jordskifte
Grensegangssak
holdt 09.07.86
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1989 - Dokumentnr: 5592 - Jordskifte
GRENSEGANG BEG 14.05.74 SL. 07.12.88
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

26.05.1999 - Dokumentnr: 2269 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2006 - Dokumentnr: 2504 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2012 - Dokumentnr: 33970 - Jordskifte
Jordskiftesak 1600-2004-0011
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2012 - Dokumentnr: 457908 - Jordskifte
Sak 1600-2011-0058 Bjørndalsvegen
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2014 - Dokumentnr: 1068081 - Jordskifte
Jordskiftesak 1600-2013-006 Seljevegen 22
Overført fra: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:181
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2020 - Dokumentnr: 2662682 - Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett til adkomst over hverandres eiendommer for tilgang og rett til bruk av
felles lekeplasser og iht. detaljreguleringplan
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1350460 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 76/1864

26.03.2024 - Dokumentnr: 1260222 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:211
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2024 - Dokumentnr: 1260222 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:211
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:288 Bnr:212
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.09.2020.

Takstmannen har beskrevet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Bod er i dag innredet som en bod/vaskerom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Reguleringsbestemmelser for Nestuggu Boligområde gnr/bnr 2881/1 og 288/181, godkjent av Oppdal bygningsråd 27.08.2018, sak 18/56, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av eiendommen (2 648 kvm) iht. kommuneplan ligger i hensynssone H220 for støy, Gul sone iht T- 1442.

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.

Adgang til utleie

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

Ved utleie er eier forpliktet til å informere leier om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at disse blir overholdt. Utleier plikter også å informere styret om leieforholdet.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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 tinglysning 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

Salgsoppdrag

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

84 990 (Omkostninger totalt)

95 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

98 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 434 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 445 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 448 190 (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 84 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-, eiendomsregistersøk 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

05.11.2024



Fasade

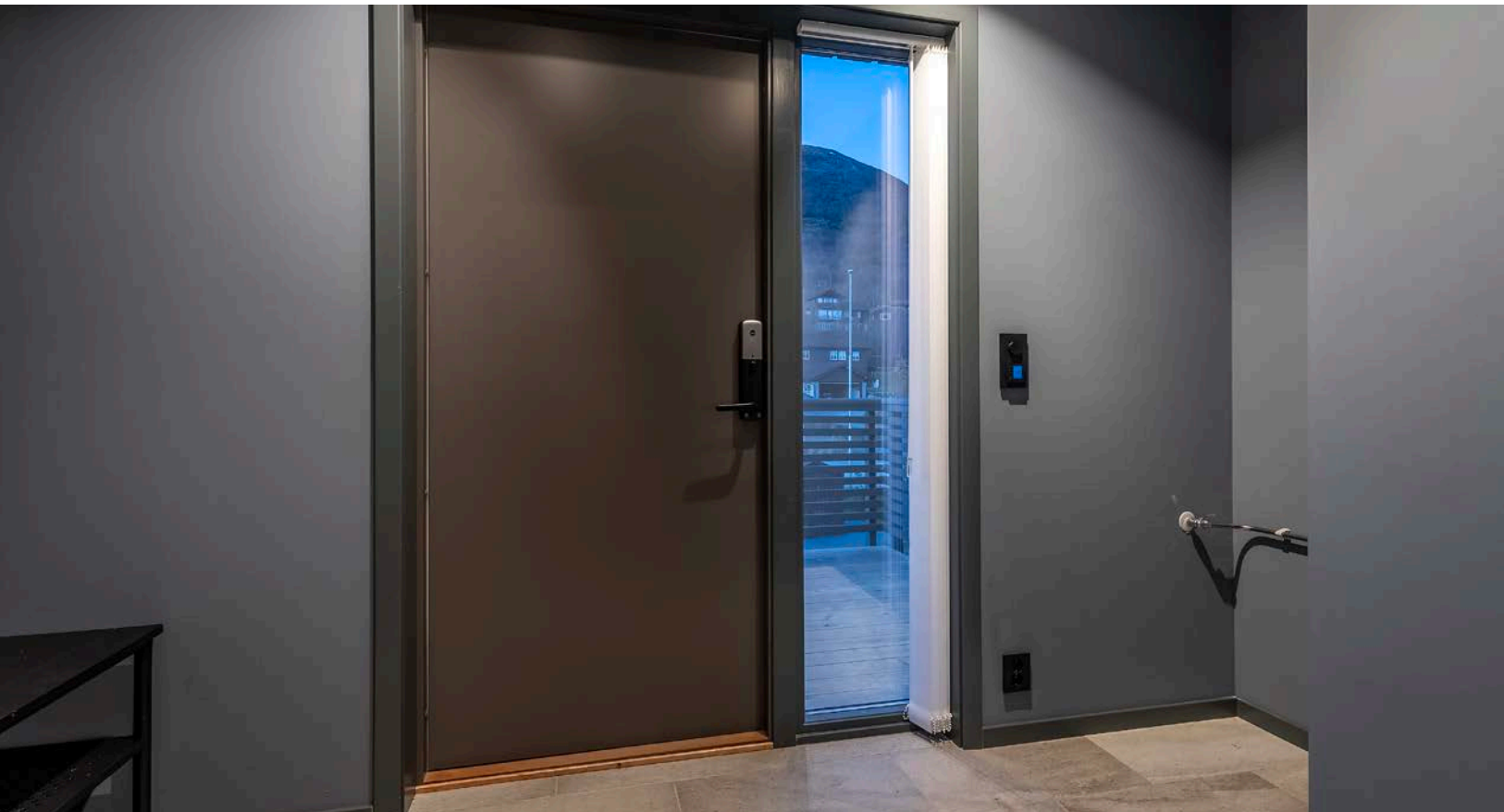




Oversiktsbilde



Repe/inngangsparti



Vindfang (2. etasje)



Vindfang (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Altan (2. etasje)



Utsikt (altan)



Utsikt fra altan



Stue/kjøkken (2. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Utsikt mot nordvest



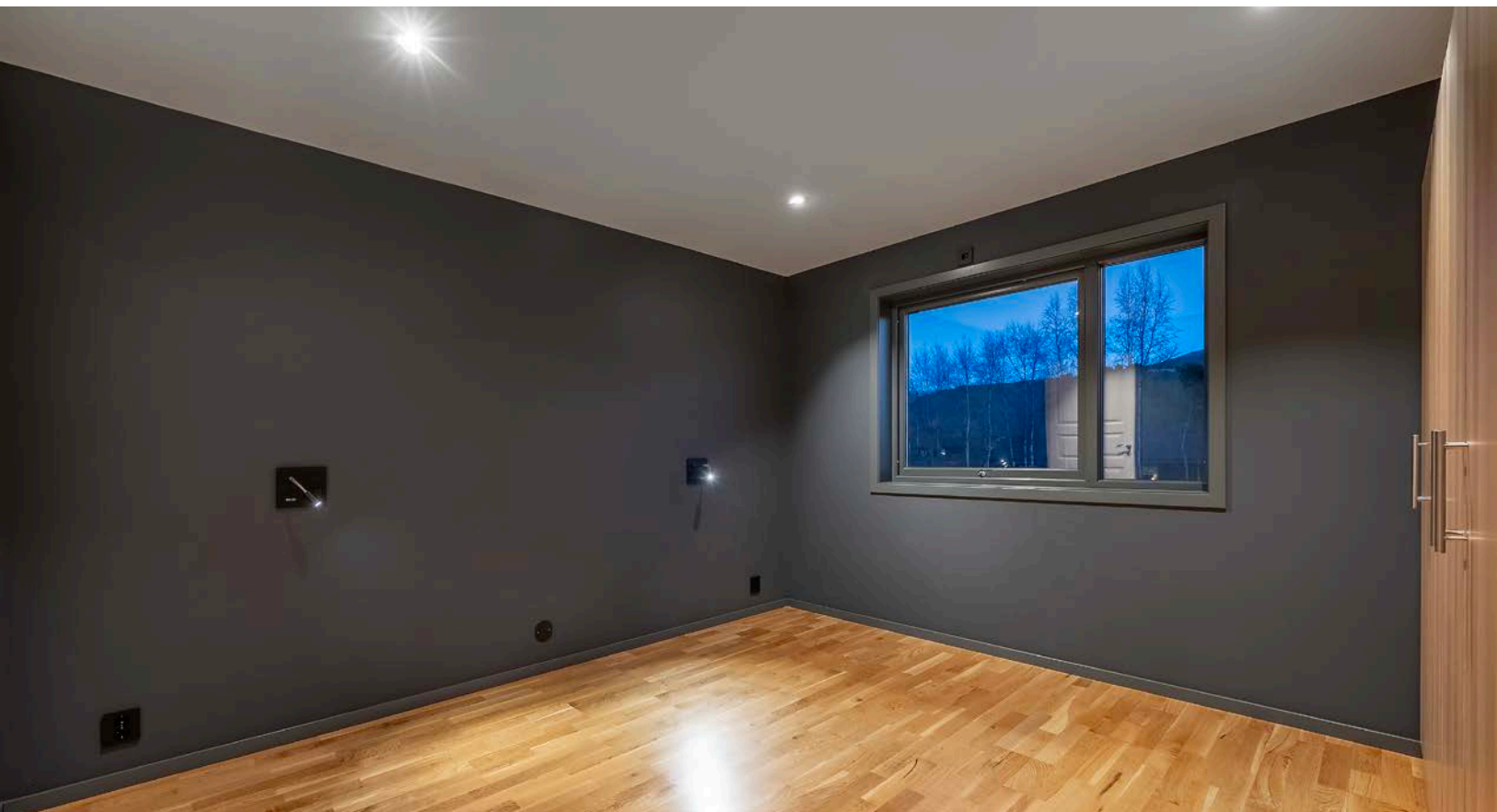
Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Soverom 1 (2. etasje)



Soverom 1 (2. etasje)



Soverom 2 (2. etasje)



Adkomst til kvist



Bod/vaskerom (2. etasje)



Utvendig bod



Lekeområde og inngangsparti



Velkommen på visning

Vedlegg

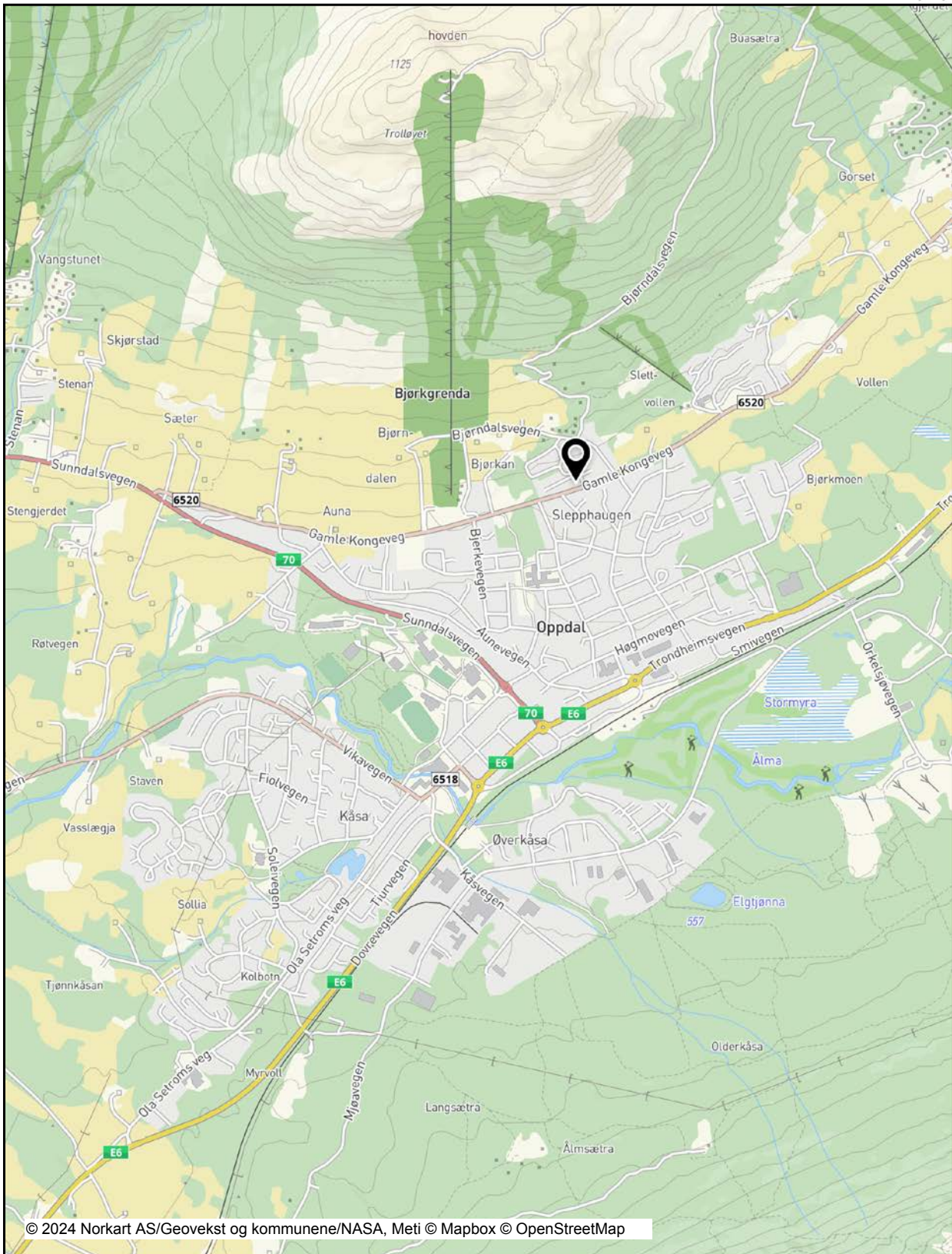


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.10.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest 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.

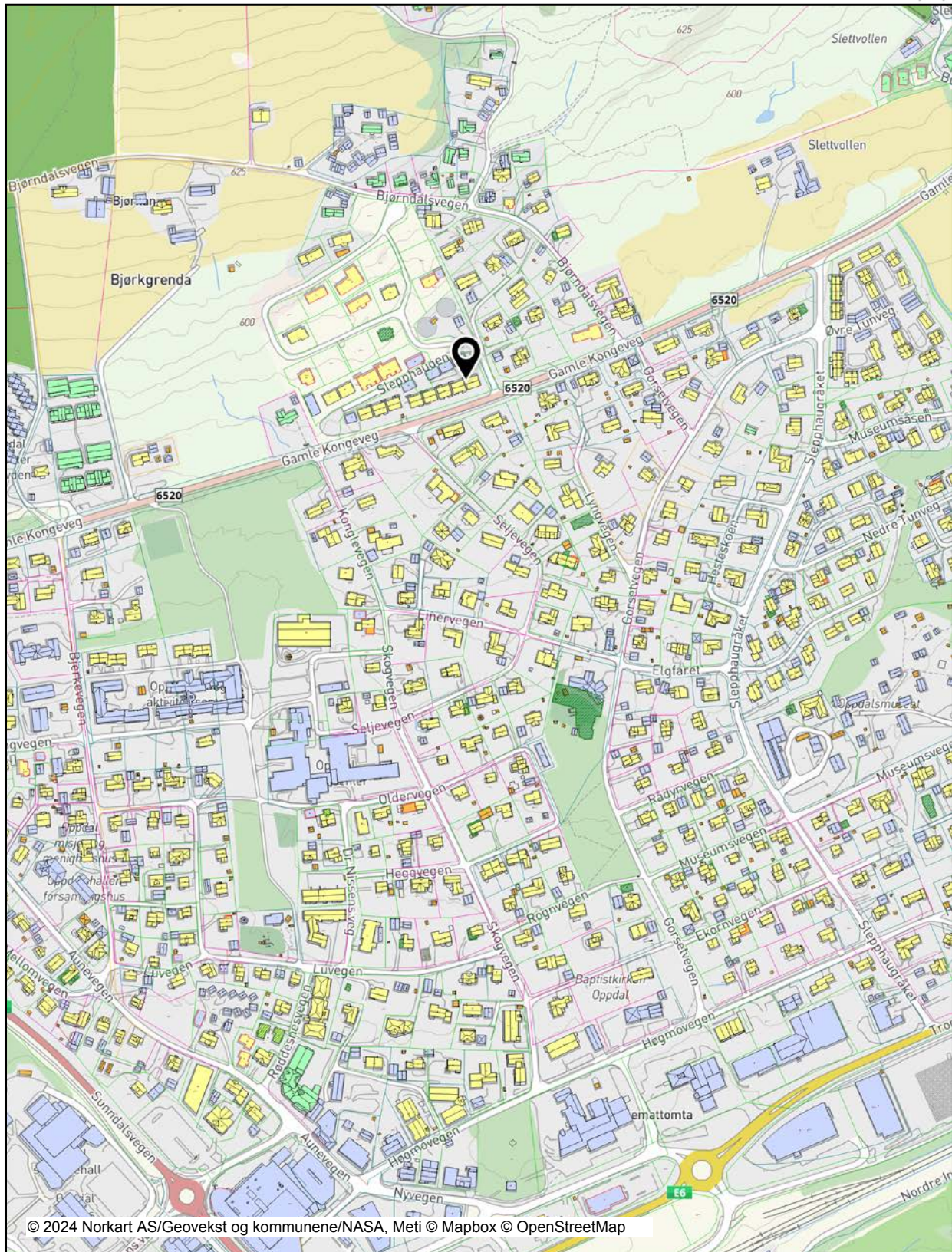


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.10.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest 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.

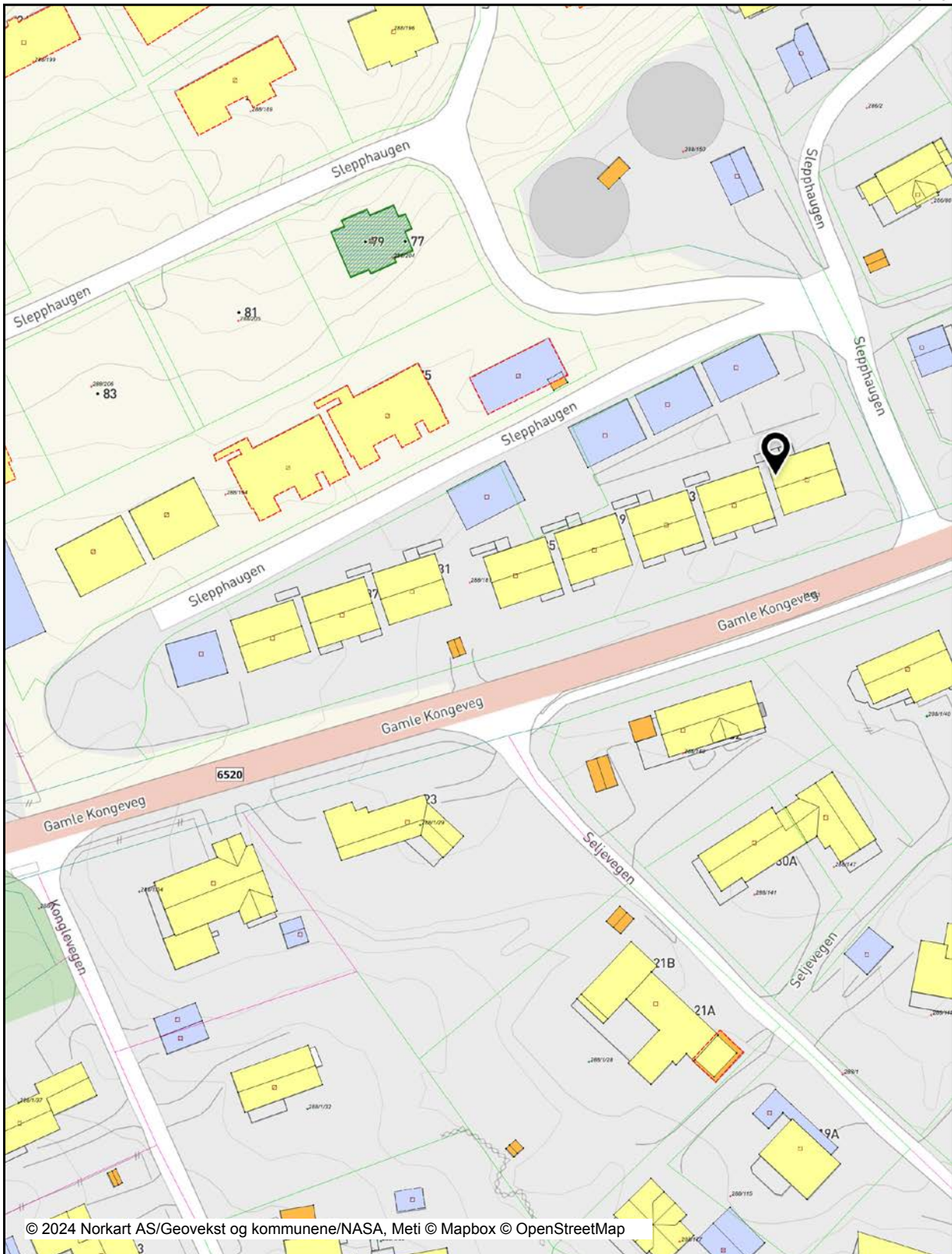


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.10.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovest 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.	
1703240101	
Selger 1 navn	
Halvor Loe	
Gateadresse	
Slepphaugen 5	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703240101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HL

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 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
- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1703240101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Halvor Loe	77f72d430491c2fef06995c1 321f609768ee7f72	14.10.2024 11:24:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240101


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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Slepphaugen 5, 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 # gnr. 288, bnr. 181, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 11741-1468

Referansenummer: ZK1611

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

Firmaet skal være en 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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i god stand. Det bemerkes noen mindre avvik i forbindelse med overflater som på visuelt grunnlag krever overflatebehandling. For nærmere beskrivelser henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i en bygning som er oppført i 2 etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og med vindtett duk som undertak. Tilkomst til kaldloft er via luke med trapp i stue. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig belagt med metallbeslag. Vinduene fremstår med normal funksjon.

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedøren er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt en terrasse mot nord i forbindelse med hovedinngang. Terrassene har tregulv med underliggende tettesjikt av ukjent type, og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Terrasse mot sør har rekkverk i glass og metall og terrasse ved hovedinngang har rekkverk i tre. Terrassene fremstår i god stand. Det bemerkes at terrasegulvet var snødekt og er ikke forsvarlig kontrollert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater. Det bemerkes en del skruehull i vegg i forbindelse med oppheng for tv samt lokal misfarging i tak i stue. Det bemerkes også ujevn sparkling, lokalt på vegg over klesoppheng i vindfang. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjelheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har elementpipe, uten tilkoblet ildsted. Sotluke er etablert i stue. Det ble ikke registrert synlige sprekker. Ved eventuell tilkobling av ildsted må det benyttes fagperson.

Innvendig har boligen profilerte dører. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har baderomsplater og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten synlige skader. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i i nedsenket dusjsone fra gulv ved dør er målt til 35mm og er i henhold til krav. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved en visuell besiktigelse av sluket ble det ikke registrert avvik.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Boden har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det bereder, sikringsskap, rørskap og ventilasjonsagregat. Sluket er et stålsluk og rommet har balansert ventilasjon. Det ble på befaringsdagen ikke registrert vesentlige avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i den tekniske boden. Stoppekran og vannmåler er etablert i rørskapet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.

Boligen har balansert ventilasjon. entilasjonsagregat er etablert i teknisk bod.

Anlegget fremstår med normal funksjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i teknisk bod.

Siringsskap med automatsikringer er etablert i teknisk bod.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

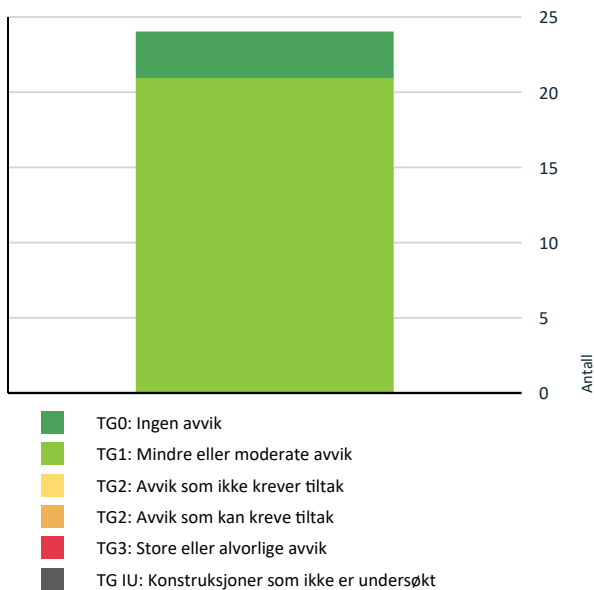
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu, kryptloft og balkong/veranda/terrasse som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt. Terrassegulvene var snødekt på befaringsdagen og er ikke forsvarlig kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2017

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre og med vindtett duk som undertak. Tilkomst til kaldloft er via luke med trapp i stue. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendig belagt med metallbeslag. Vinduene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedøren er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue samt en terrasse mot nord i forbindelse med hovedinngang. Terrassene har tregulv med underliggende tettesjikt av ukjent type, og er understøttet av trestolper ned på punktfundamenter. Terrasse mot sør har rekkverk i glass og metall og terrasse ved hovedinngang har rekkverk i tre. Terrassene fremstår i god stand. Det bemerkes at terrassegulvet var snødekt og er ikke forsvarlig kontrollert.

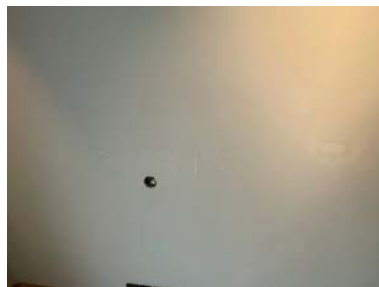
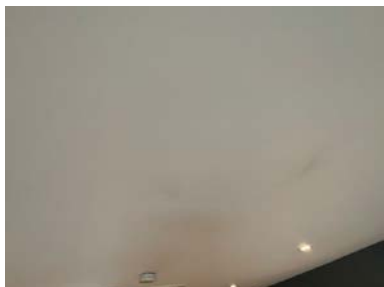
Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat og fliser. Veggene og innvendige tak har malte plater. Det bemerkes en del skruehull i vegg i forbindelse med oppheng for tv samt lokal misfarging i tak i stue. Det bemerkes også ujevn sparkling, lokalt på vegg over klesoppheng i vindfang.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, uten tilkoblet ildsted. Sotluke er etablert i stue. Det ble ikke registrert synlige sprekker. Ved eventuell tilkobling av ildsted må det benyttes fagperson.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte dører. Dørene fremstår med normal funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt. Vegger og tak fremstår uten synlige skader.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i i nedsenket dusjsone fra gulv ved dør er målt til 35mm og er i henhold til krav.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ved en visuell besiktigelse av sluket ble det ikke registrert avvik.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

1. ETASJE > BOD MED OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TG 1 Overflater og konstruksjon

Boden har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det bereder, sikringskap, rørskap og ventilasjonsagregat. Sluket er et stålsluk og rommet har balansert ventilasjon. Det ble på befaringdagen ikke registrert vesentlige avvik.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i den tekniske boden. Stoppekran og vannmåler er etablert i rørskapet. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. entilasjonsagregat er etablert i teknisk bod. Anlegget fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i teknisk bod.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Siringsskap med automatsikringer er etablert i teknisk bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2017 Anlegget er nytt i 2017.

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

Ja Nyvold Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

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

Tilstandsrapport

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



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.



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

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

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	76			76	11
SUM	76				11
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod med opplegg for vaskemaskin, Stue/kjøkken		

Kommentar

Aralet for leiligheten er rundet opp fra 75,57 m² BRA-I. Tillegg til oppgitt areal på leiligheten er det en bod i forbindelse med carport med et areal på ca 5 m² BRA -E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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)
Boligbygg med flere boenheter	71	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	288	181		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Slepphaugen 5							
Hjemmelshaver Loe Halvor							

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 350 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	15.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	30.10.2024		Gjennomgått	48	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

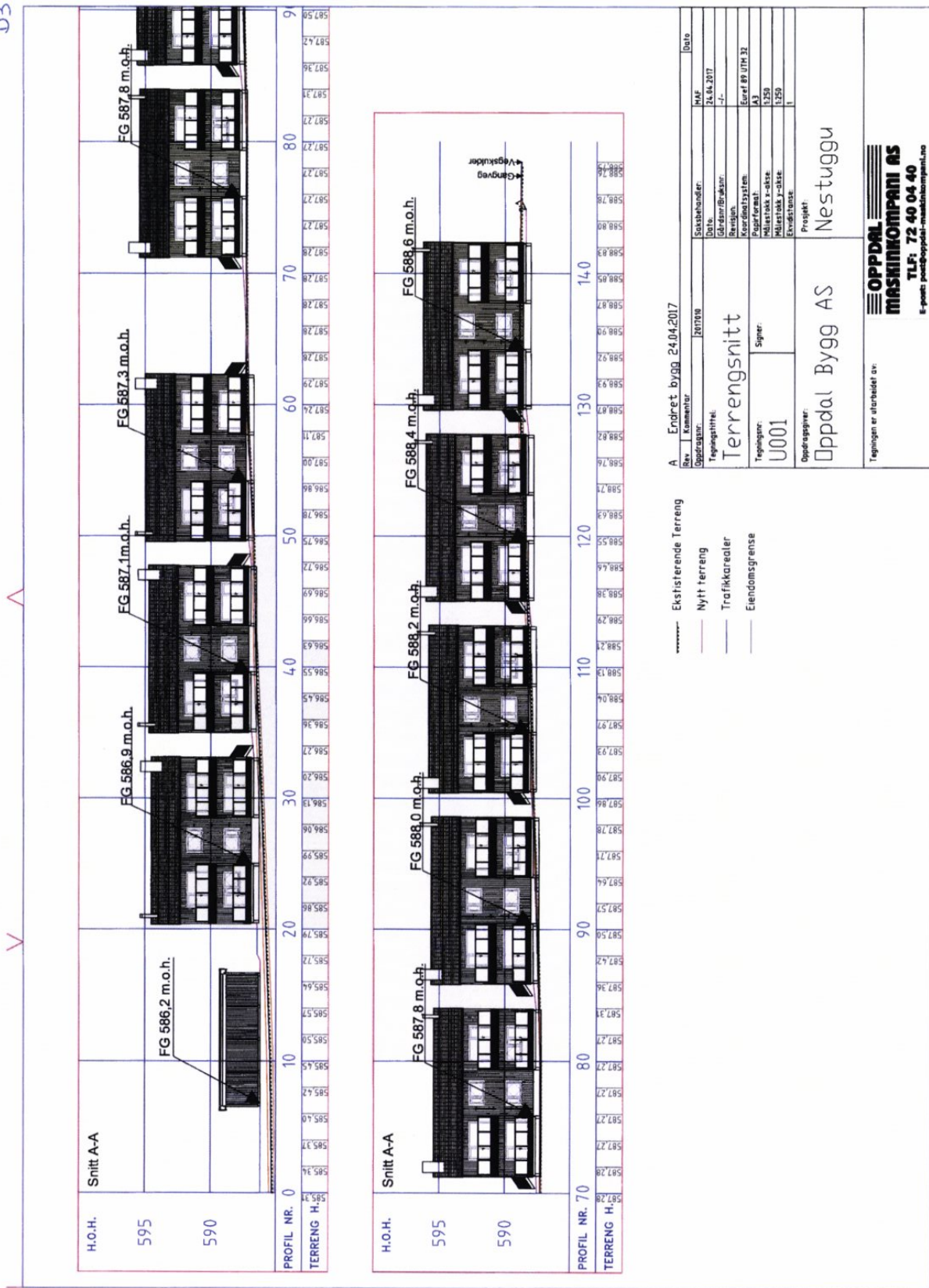
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZK1611>

KLAGEOORDNING 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

D3

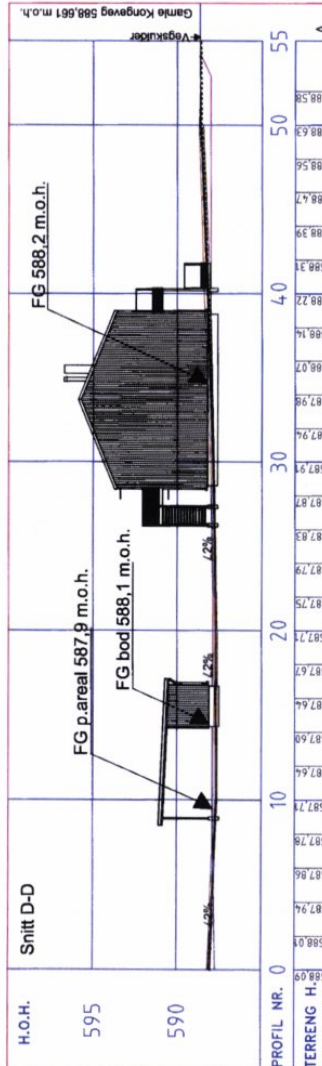
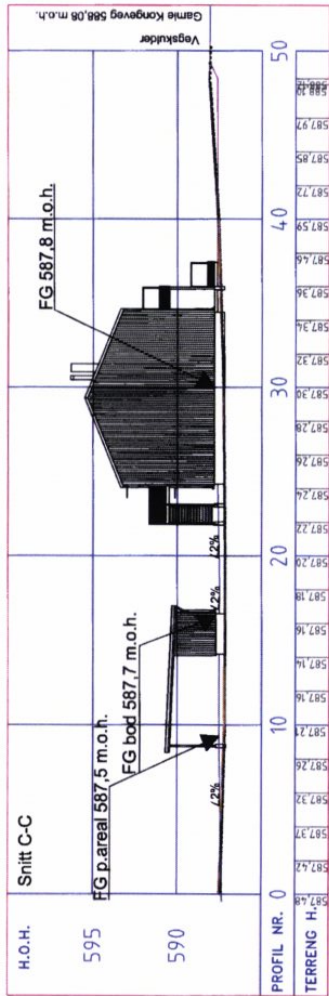


A Endret bygg 24.04.2017

Rev:	Kommentar	Dato	Utsatt
01		2017/09	
Oppdragsnr:		2017/09	
Tegningsstiftel:			
Terrengsnitt			
Tegningsnr:		Siger	
U001			
Oppdragsnr:		Oppdal Bygg AS	
Prosjekt:		Nesttuggu	
Saksbehandler:			
Dato:		24.04.2017	
Saksbehandler:			
Koordinasjonssystem:		Excel 89 (1/11) 32	
Papirformat:		A3	
Målestokk x-akse:		1:250	
Målestokk y-akse:		1:250	
Erviddelse:		1	

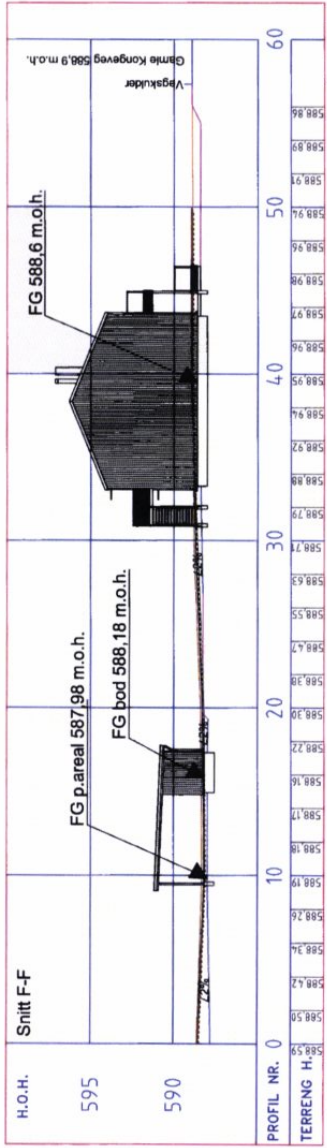
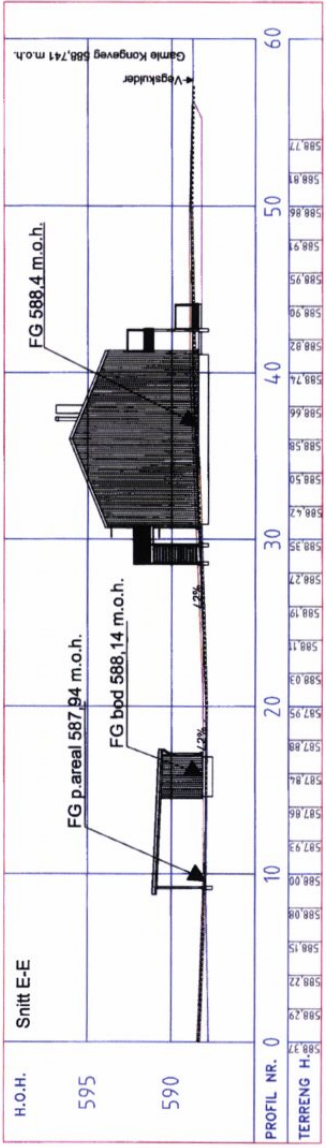
- Eksisterende Terreng
- Nytt Terreng
- Trafikkarealer
- Eiendomsgrænse

Tegningen er utarbeidet av:
OPPDAL
MASKINOMPANI AS
 TLF: 72 40 04 40
 E-post: post@oppdal-maskinompani.no



D6

- Eksisterende Terreng
- Nytt terreng
- Trafikkarealer
- Eiendomsgrense



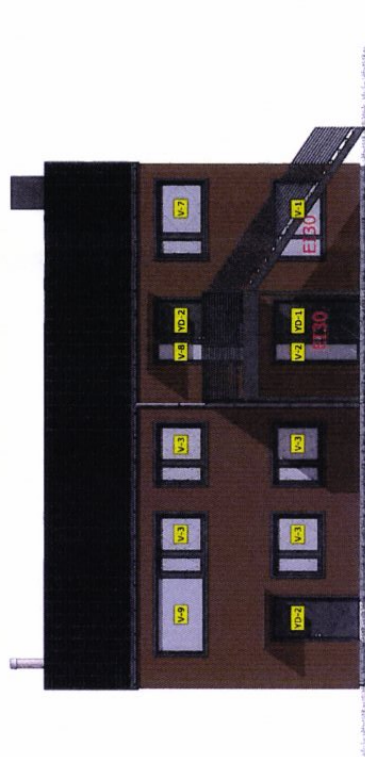
Rev. / Kommentar	28/11/19	Statshåndter	M&F	Date
Oppdrager:		Utens	24.12.2017	
Tegningsittel:	Terrengsnitt	Utens/Bokser	-/-	
Tegningens	U004	Utens/Bokser	-/-	
Oppdragsnr:	Oppdal Bygg AS	Korrelusystem	Euro 89 UTM 32	
		Papirformat:	A3	
		Målestokk x-akse:	1:250	
		Målestokk y-akse:	1:250	
		Ekvidensfase:	1	
		Prosjekt:	Nestuggu	

OPPDAL
MASKINKOMPANI AS
 TLF: 72 40 04 40
 E-post: post@oppdal-maskinkompani.no

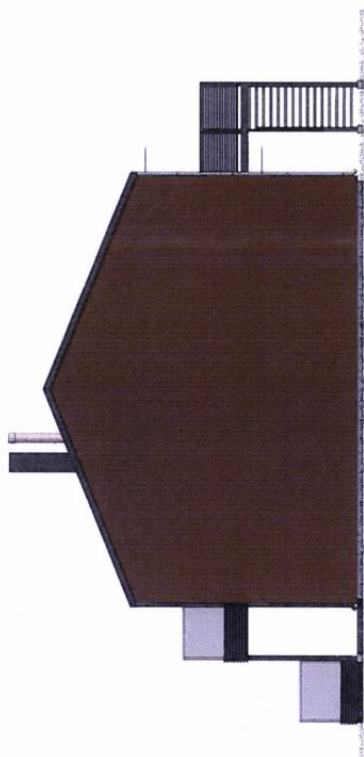
VEDLEGG E4

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske føyinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i lht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad. Sikkerhetsglass leveres lht. Plan og bygningstloven og glassbransjens anbefalinger.



1:100 Fasade mot nord



1:100 Fasade mot øst

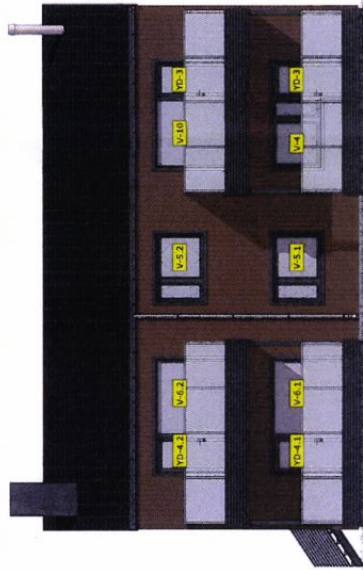
C	06.04.17	Endret til utløst	KGH	
B	22.03.17	Oppdatert med hydro	KGH	
A	14.03.17	Åssett TD på dør og vindu	KGH	
Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmet BKA:				
	VOLUK:	156 m ³		
	238,4 m ²	572 m ³		
BKA inkl. A + del. B + del. C:				
	75,9 + 75,9 + 81,2 m ³	238,4 m ²		
BYGGESOMMÅRE:				
	OPPDEL:	7340		
	OPPDAL:	28871		
ADRESSE:				
	NESTUGGU			
	TEGNET AV:	OPPDAL		
	587 m			
	KGH			
	KONTROLLERT AV:	OPPDAL		
	EK	06.03.17		
	FORMÅT:	A3		
PROSJEKT:				
	NESTUGGU	16-0917		
TEGNINGSVISER:				
	FASADER	ARK-2-3-01		
STATUS:				
	Byggemelding	1:100		
TELTAKSHAVER:				
	Nestuggu AS			
BYGGEFIRMA:				
	NORGESHUS			
	Oppdal Bygg as			
INGENIØR- OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PR. 161, 7222 MELAND, TEL. 72 80 80 80				
TEGNEREN ER BEREDET ETTER LOV OG FORHOLDNINGSSIVILISASJONENS RELEVANTE BESTEMMELSER OG ER ANSVARLIG FOR TILFØRTE TEGNINGER, GJELDOR IKKE SOM ANBEFELINGS.				
	REV.			C

VEDLEGG E5

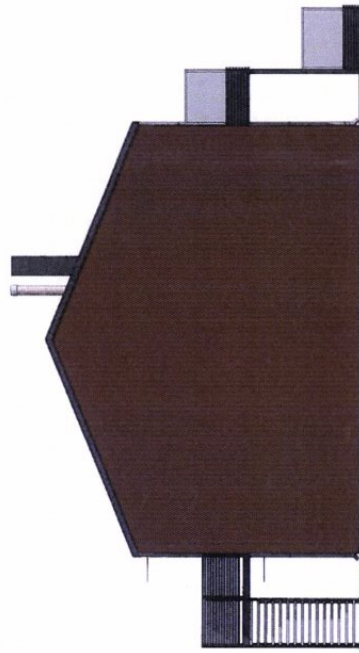
MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og tekniske feringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstloven og glassbransjens anbefalinger.



1:100 Fasade mot sør



1:100 Fasade mot vest

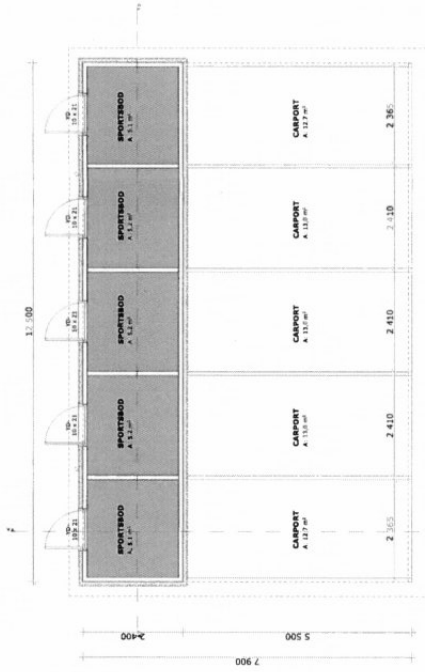
C	06.04.17	Endret til selsk.	KGH	
B	22.03.17	Oppdatert med hydrov.	KGH	
A	14.03.17	Oppdatert ID på dør og vindu	KGH	
Index/Dato		Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarmer BMA	BVA	VOLUM	ENERGITREKKE	
238,4 m ²	156 m ²	572 m ³	C	
BMA iht. A + B + C	BMA TOTALT			
75,9 + 75,9 + 81,2 m ²	238,4 m ²			
BYGGKOMMUNE:	GVA-BNR:	POSTNR:		
Oppdal	288/1	7340		
ADRESSE:	Nestluggu		MOH:	
Nestluggu			587 m	
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:	
KGH	EK	06.03.17	A3	
PROSJEKT:		PROSJEKTNR.:		
Nestluggu		16-0917		
TEGNINGEN VISER:		TEGNING NR.:		
Fasader		ARK-2-3-02		
STATUS:		MÅLSTOKK:		
Byggemelding		1:100		
TEGNERAVER:		BYGGEFIRMA:		
Nestluggu AS		NORGESHUS Oppdal Bygg as		

INGENIØR- OG ARKITEKTBYRØ "NORGESHUS AS" FR. 14.11.2012 MELDING, TLF. 75 85 69 00
 TEIKNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG EIES AV
 NORGESHUS AS. TEIKNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE.
 TEIKNINGEN GELDER JOKE SOM ANBEFELDNING.

REV. C

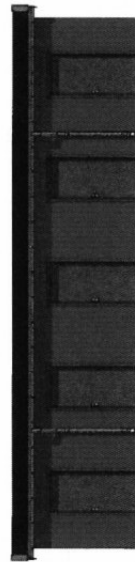
MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



H01

1:100



Fasade 1

1:100



Fasade 2

1:100



Fasade 3

1:100



Fasade 4

1:100

Oppvarmet BNA:	BVA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
238,4 m ³	156 m ²	572 m ³	
BNA inkl. A + del. B + del. C:		BNA TOTALT:	
75,9 + 75,9 + 81,2 m ³		238,4 m ³	

BYGGKOMMUNE:	GNØRRA:	POSTNR:	POSTSTED:
Oppdal	288/1	7340	Oppdal
ADRESSE:			MØH:
Nestuggu			587 m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:
KGH	EK	03.04.17	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTR:
Nestuggu	16-0917
TEGNING TITEL:	TEGNING NR:
Carport	ARK-2-1-03
STATUS:	MÅLSTOKK:
Salgstegninger	1:100

TILTAKSHAVER:
Nestuggu AS

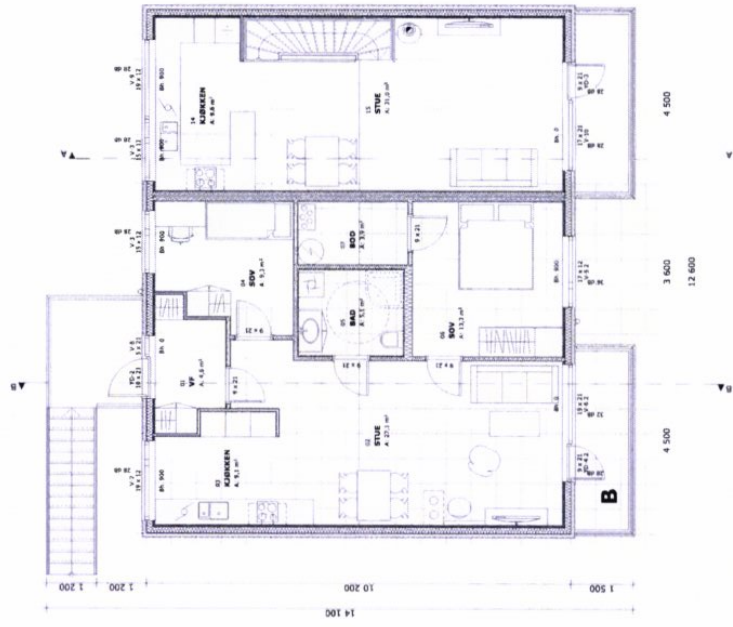
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
Oppdal Bygg as

MÅLSTOKK OG AKTIVITETSSYMBOLER: NORGESHUS AS, PÅ 1:1, 723 HENDRA, TD, FD 83 89 80
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHÅRSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUYTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGER GJELDER IKKE SOM ABBILDNING.
REV. A

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga tekniske f\u00f8ringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utv\u00e6relse kan p\u00e5virke arealer i mindre grad. Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstloven og glassbr\u00e4nnslovens anbefalinger.



1:100

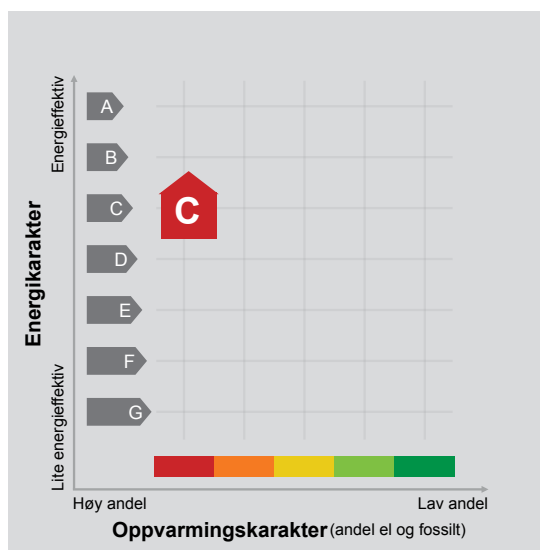
H02

C	06.04.17	Endret til søttak	KGH	KGH
B	22.03.17	Oppgj\u00e5rt med lykrav	KGH	KGH
A	14.03.17	P\u00e5l\u00f8st ID p\u00e5 der og v\u00e6di.	KGH	KGH
Index Dato		Beskrivelse	Sign	Kontr.
Oppvarme B\u00e5a:	BVA:	VOLJUK:	ENERGIM\u00c8RKE	
238,4 m\u00b2	150 m\u00b2	572 m\u00b3		
B\u00e5a inkl. A + B + H\u00e9l. C:	B\u00e5a TOTALT:	238,4 m\u00b2		
BYGGEFORMANE:		GNR/BNR:	POSTID:	
Oppdal		288/1	7340	Oppdal
ADRESSE:		M\u00d8H:		
Nestuggu		587 m		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATE:	FORMAT:	
KGH	EK	06.03.17	A3	
PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:			
Nestuggu	16-0917			
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:			
Plan H02	ARK-2-1-02			
STATUS:	M\u00c5LST\u00d8RKE:			
Byggemelding	1:100			
TILTAKSNAVER:		BYGGEFIRMA:		
Nestuggu AS		 Oppdal Bygg as		

INGENI\u00d8R OG ARKITEKTKONTOR NORGESHUS AS, PB 161, 7213 MELHUS, TLF 72 85 49 80
 TEIUNGEN ER BEKREFTET ETTER LOV OM OPPM\u00c5NGETT OG EEF AV
 NORGESHUS AS. TEIUNGEN ER UT\u00d8RT I ETTER
 TEIUNGEN GELDER IKKE SOM ARKITEKTEIUNGEN.
 REV. C

ENERGIATTEST

Adresse	Slepphaugen 5
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	288
Bruksnummer	181
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300626419
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-38308
Dato	14.10.2024



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 4 453 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 453 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

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



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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 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: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg


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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: 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.

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Norgeshus Oppdal Bygg AS Industrivegen Nord 7340 OPPDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) Nestuggu AS Inge Krokanns veg 14 7340 OPPDAL
--	--

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2017/414	Dok.nr 34		
	Eiendom/byggested Slepphaugen, 7340 OPPDAL			
	Gnr 288	Bnr 181	Festenr	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Ett-trinns søknad	27.04.2017

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art 8 tremanns-boliger med tilhørende garasjer		
Vedtatt fattet av Plan, byggesak og oppmåling (igangsettingstillatelse)	Vedtatt dato 15.05.2017	Vedtaksnr 17/238
Dato sluttkontroll 09.09.2019	Kontrollansvarlig Norgeshus Oppdal bygg AS	
Vedtaksnr. 20/387		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Oppdal, 03.09.2020
Andreas Rise
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.



Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 288/181/0/2
Adresse: Slepphaugen 5
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024


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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse



Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Skiløype


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Friluftsområde (på land)





Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Skiløype
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtatt endring av detaljreguleringsplan for NESTUGGU BOLIGOMRÅDE,
gnr/bnr. 288/1 og 288/181.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NESTUGGU BOLIGOMRÅDE,
gnr/bnr. 288/1 og 288/181.**

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Luggume Hus og Hytter AS	10.05.2018		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	18.06.2018	18/42	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	27.06 – 13.08. 2018		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	27.08.2018	18/56	ARHO
Siste revisjon av bestemmelser			OF
Siste revisjon av plankart			OF
			Plan-ID 2017029

Planendringen vil erstatte gjeldende plan, Plan-ID 2010001.

**§1 FELLESBESTEMMELSER
(Pbl § 12-7)**

- 1.1. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 1.2. Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200.
- 1.3. Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom kl. 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB.
- 1.4. Bebyggelsen skal følge de ordninger Oppdal kommune til enhver tid har for avfallshåndtering.
- 1.5. Avkjørsel fra Gamle Kongeveg skal bygges/oppgraderes etter Statens vegvesens håndbok 017 Veg- og gateutforming.

**§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
(Pbl § 12-7)**

- 2.1. Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse på tomtene B2 – B25. Bebyggelsen skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsanlegg. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til godkjent VA- plan/plankart, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende VA-norm.
- 2.2. Det skal være opparbeidet uttak for brannvann sentralt i reguleringsområdet før det kan gis brukstillatelse innenfor B2-B25.
- 2.3. Planområdet kan bygges ut trinnvis.

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 29.08. 2018

1

Vedtatt endring av detaljreguleringsplan for NESTUGGU BOLIGOMRÅDE,
gnr/bnr. 288/1 og 288/181.

2.4. Det kan ikke gis ferdigattest til bolighus og leiligheter før lekeplasser er opparbeidet.

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

§3.1 B2-B25 Boliger/leiligheter m/tilhørende anlegg

3.1.1. Innenfor området tillates oppført bygninger for boliger/leiligheter med tilhørende anlegg.

3.1.2. Utnyttelse frittliggende boligbebyggelse. Maks %-BYA= 35%.

3.1.3. Utnyttelse konsentrert boligbebyggelse/leiligheter. Min %-BYA= 40%,
maks %-BYA= 50%.

3.1.4. Boliger m/tilhørende anlegg skal oppføres med maks mønehøyde 8 meter, målt fra
gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.5. Konsentrert bebyggelse/leiligheter m/tilhørende anlegg på tomtene B2 og B3 skal oppføres
med maks mønehøyde 9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.6. Der forholdene ligger til rette for det kan det tillates sokkeletasje med maksimal mønehøyde 8
meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.7. Det skal opparbeides minimum 1 parkeringsplass til hver boenhet. Det skal opparbeides to
sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

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

3.1.9. På tomtene B2 og B3 kan det oppføres konsentrert bebyggelse/leiligheter. På de øvrige
tomtene kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende garasje, anneks og uthus.

3.1.10. Parkeringsplass, carport og garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men skal ikke hindre
sikt og snølagring mot vei eller oppføring og vedlikehold utført fra egen eiendom. Sykkelparkering
og bilparkering på tomt B3 skal opparbeides i henhold til situasjonsplan som følger byggesøknaden.

3.1.11. Bolighus/leilighetsbygg og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod skal oppføres i
samme byggestil med fellesformuttrykk, materialvalg og farger.
Tilhørende bygg som garasje/carport/utebod kan tillates oppført med pulttak.

3.1.12. Bygninger skal ha saltak eller tak med to motstående takflater og oppføres med takvinkel
mellom 18 og 38 grader. Terrassert bebyggelse med avtrappende tak kan tillates. Taktekking skal
være av tre, skifer eller ander ikke reflekterende materialer i mørke farger. Solceller kan tillates, og
skal ligge plant med øvrig taktekking.

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 29.08. 2018

2

Vedtatt endring av detaljreguleringsplan for NESTUGGU BOLIGOMRÅDE, gnr/bnr. 288/1 og 288/181.

3.1.13. Naturterreng og vegetasjon skal generelt bevares i størst mulig grad.

3.1.14. På tomt B25 tillates ikke bebyggelse nærmere enn 10 meter fra dyrkamark.

3.1.15. 20% av leilighetene på tomt B2 og B3 skal tilfredsstillende kravene i henhold til universell utforming. (tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift)

3.1.16. Bebyggelse må oppføres i samsvar med byggegrense fra midtlinje Gamle Kongeveg som er 15 meter, og fra trafokiosk som er 5 meter.

§ 3.2 Lekeplass

3.2.1. Kwartallekeplass er felles for samtlige eiendommer i byggeområde for boliger/leilighetsbygg B2-B25. Lekeplass vist på tomt B2 er felles for leilighetene på tomtene B2 og B3.

3.2.2 På felles lekeplass tillates det kun oppføring av bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til områdets bruk.

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

§4.1 Avkjørsel/atkomstveg og gang-/sykkelveg bygd i planområdet.

4.1.1 Veg planlegges som atkomstveg i middels tett bebyggelse og skal dimensjoneres for lastebil, dette gjelder også for snuplass. Atkomstvegene skal være felles for de tomtene som naturlig hører til veiene. Atkomstvegen skal utformes som enfelts veg med skuldre og område for snølagring/grøft: snølagring/grøft 0,75m + skulder 0,25m + kjørebane 4,0m + skulder 0,25m + snølagring /grøft 1,75m. Total bredde for trafikkareal er 8,0 m.

4.1.2 Gang-/sykkelveg skal ha en bredde på 3 meter.

§4.2 Vann og avløpsanlegg

4.2.1 Området skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett som ligger i umiddelbar nærhet ovenfor Gamle Kongeveg. Nytt uttak for brannvann skal plasseres sentralt i planområdet. Spillvann/overvann skal føres ut i offentlig nett.

§4.3 Energianlegg (EA1)

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

Vedtatt endring av detaljreguleringsplan for NESTUGGU BOLIGOMRÅDE,
gnr/bnr. 288/1 og 288/181.

§5 GRØNNSTRUKTUR
(Pbl §12-5, nr. 3)

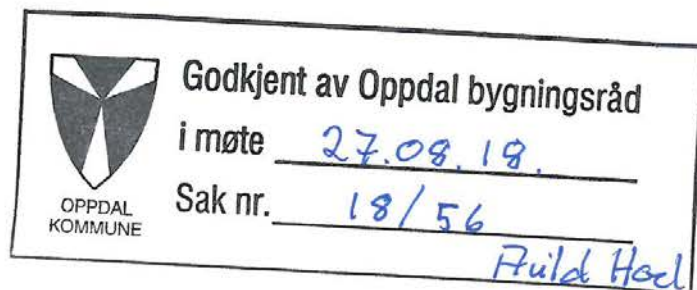
5.1 Friområder skal bevares i sin opprinnelige terrengmessige form, og vegetasjonen bevares mest mulig.

§6 HENSYNSSONER
(Pbl §12-6, §12-7, nr. 4)

6.1 Sikringssone frisikt (H140), høyspenningsanlegg, (H370), inkl. høyspenningskabler).

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

6.1.2. I område på plankartet vist som faresone – høyspenningsanlegg, tillates ikke utført andre byggetiltak enn oppføring av trafokiosk.



Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 29.08. 2018

4



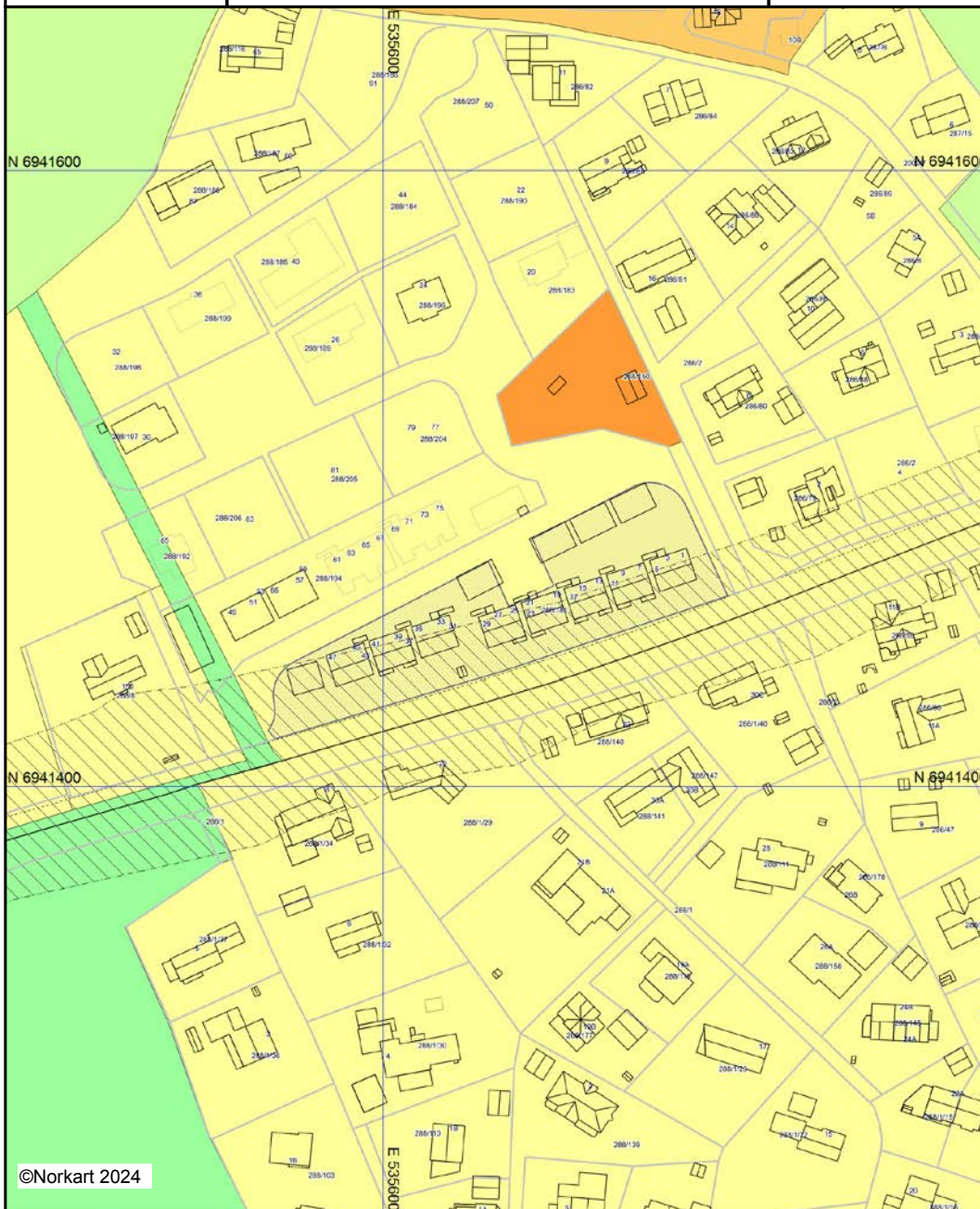
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 288/181/0/2
Adresse: Slepphaugen 5
Utskriftsdato: 15.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32






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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngsone - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET SLEPPHAUGEN 1

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte 08.10.2018, endret sist i årsmøtet 14.05.2019.

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Slepphaugen 1.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN

Eiendommens matrikkelbetegnelse er gnr. 288 bnr. 181 i Oppdal kommune. Eiendommen er seksjonert i til sammen 24 boligseksjoner. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonenes areal.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødige eller urimelige ulemper for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Seksjonseierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

5. ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. I årsmøtet har seksjonseierne en stemme for hver seksjon de eier. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utløpet av april måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- A. Styrets beretning
- B. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- C. Behandle styrets forslag til budsjett for innværende år
- D. Valg av styre og revisor
- E. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 4 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre med 3-5 styremedlemmer og varamedlemmer kan velges.

Årsmøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen. Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøter.

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og et styremedlem. Formann tildeles prokura. Styret kan ansette/engasjere vaktmester.

Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen. Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette dennes lønn/godtgjørelse.

Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet. Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kasserer og ett styremedlem.

Styret er fullt ut underlagt årsmøtets bestemmelser/instruks. Styret må forelegge årsmøtet

alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER

Styret utlikner på seksjonseierne alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel

være utgifter til styrehonorar, forretningsfører/revisor, byggforsikring, energiomkostninger fellesareal (utelys), vaktmestertjenester (brøyting, strøing o.l.), samt avsetninger til utvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Oppdal Kommune. Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige seksjonseiere skriftlig og med minst 30 dagers

varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap.

Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene etter en fordelingsnøkkel iht. areal på hver boligseksjon.

8. VEDLIKEHOLDSFOND

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se pkt 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierens andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjenning av årsregnskapet skal årsmøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

Styret besørger vedlikehold og reparasjon av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt av alle felles ledninger og innretninger. Videre besørger styret alle felles utearealer tilstrekkelig opplyst.

10. FORSIKRING

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte seksjonseier selv sitt forsikringsbehov.

11. TVISTER

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12. DIVERSE

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (Eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder.

Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SLEPPHAUGEN 1

1. VELKOMMEN TIL SAMEIET SLEPPHAUGEN 1

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

2. ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

3. VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Sameier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen man disponerer. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger sameier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer, samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

4. BRUK AV LEILIGHETENE

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må ventilasjonsanlegg være i drift og avtrekk på kjøkken, bad og toalett holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

5. PARKERING

Parker slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra parkeringskjelleren og de enkelte biloppstillingsplassene.

6. DYREHOLD

Husdyr er tillatt med mindre de er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og passe på at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager mellom 23.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

8. KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annen avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak. Eks. Har du kjøpt deg ny tv, skal papp/plast og isopor kastes på Oppdal Miljøstasjon eller i containere som står i sentrum.

9. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer. Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

10. PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Nabolagsprofil

Slepphaugen 5 - Nabolaget Oppdal sentrum/Bjørkgrenda - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	18 min	1.4 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	18 min	1.4 km
Trondheim Værnes	2 t 2 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	20 min	1.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	19 min	1.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	21 min	1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Burger King Oppdal	13 min
Oppdal Supercharger	14 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

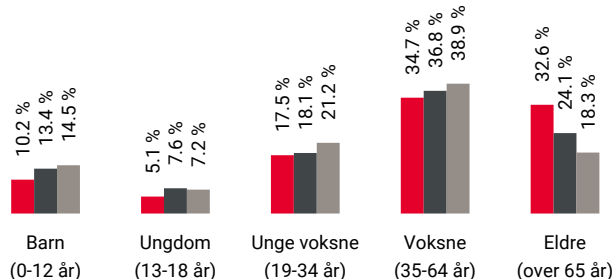
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Oppdal sentrum/Bjørkgrend...	847	545
Oppdal	4 646	2 349
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min	0.4 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	11 min	0.9 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	4 min	2.8 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	14 min	1.2 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	16 min	1.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100



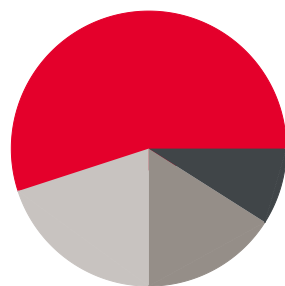
Trafikk

Lite trafikk 81/100

Sport

Oppdal kulturhus - aktivitetssal	16 min	
Aktivitetshall	1.3 km	
Krux Klatring	17 min	
Klatring	1.3 km	
Oppdal Treningssenter	21 min	

Boligmasse

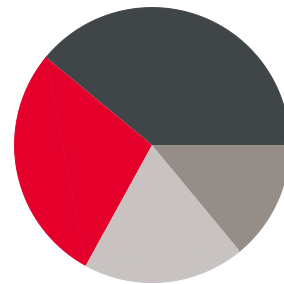


- 55% enebolig
- 9% rekkehus
- 16% blokk
- 20% annet

Varer/Tjenester

Torgsenteret / Domus Oppdal	14 min	
Vitusapotek Oppdal	16 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

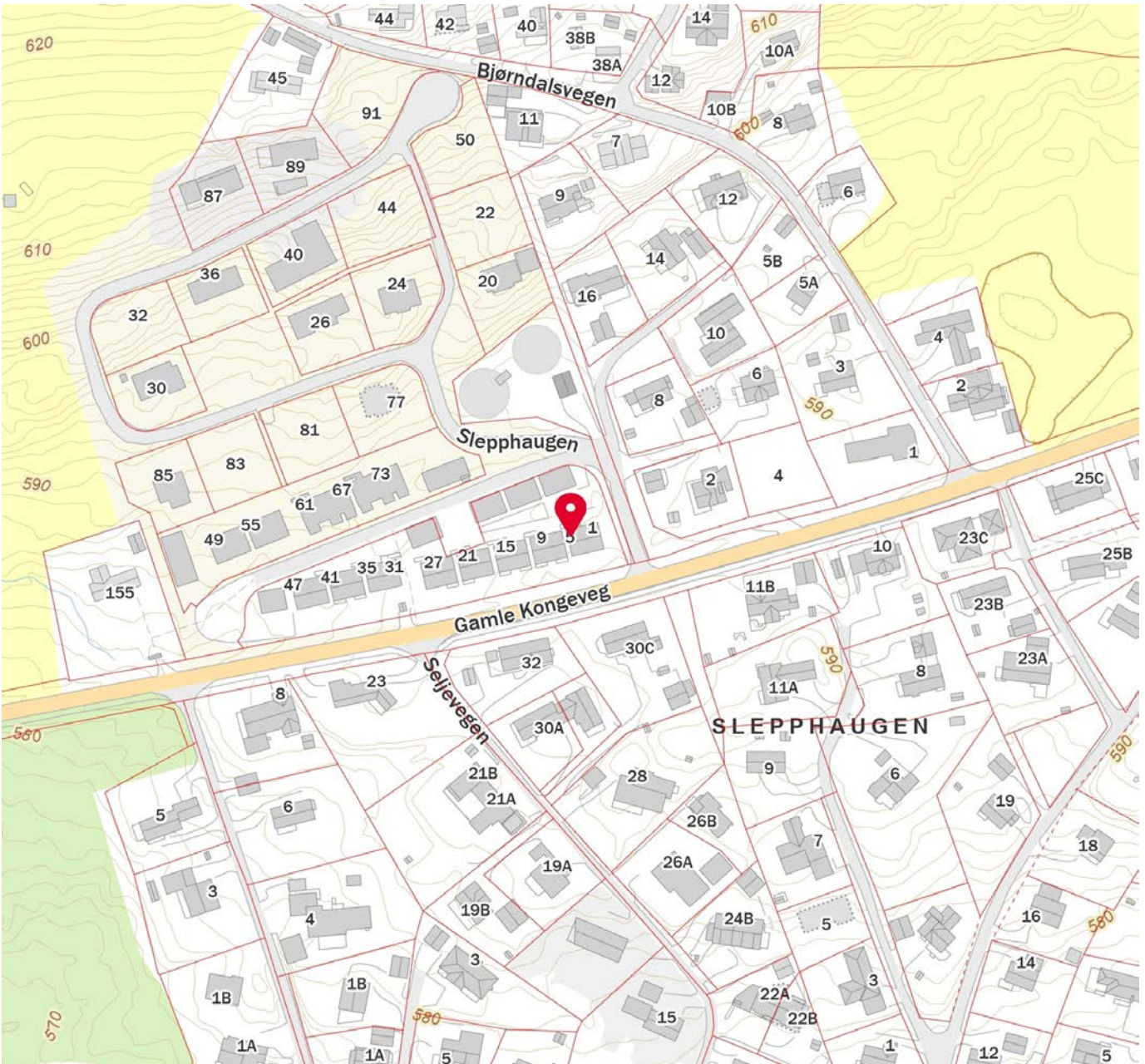
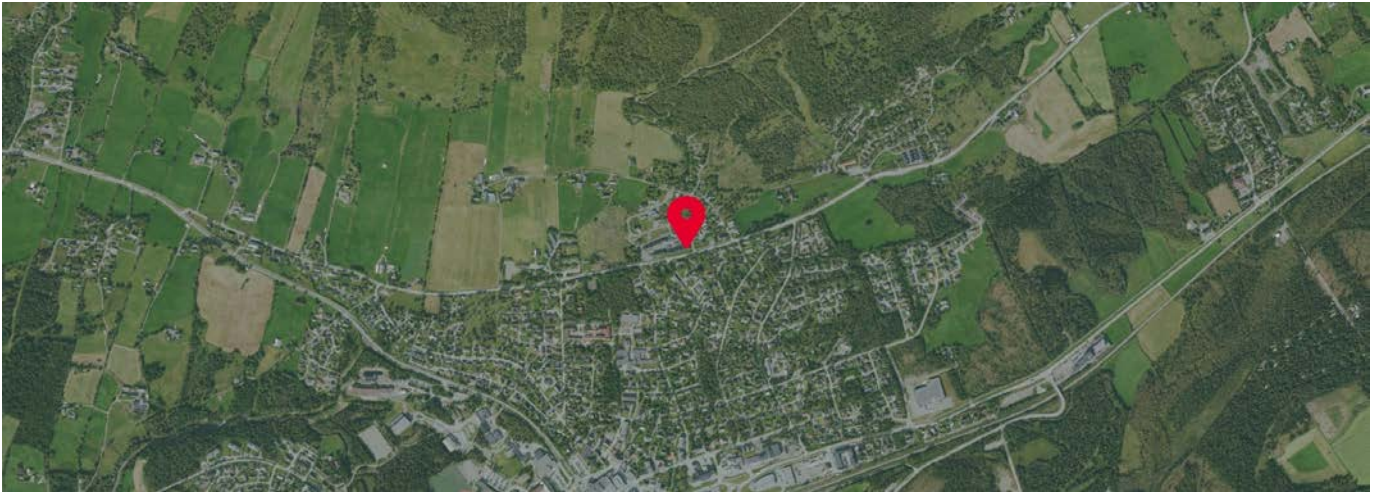



0% 58%

- Oppdal sentrum/Bjørkgrenda
- Oppdal
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	12%	4%

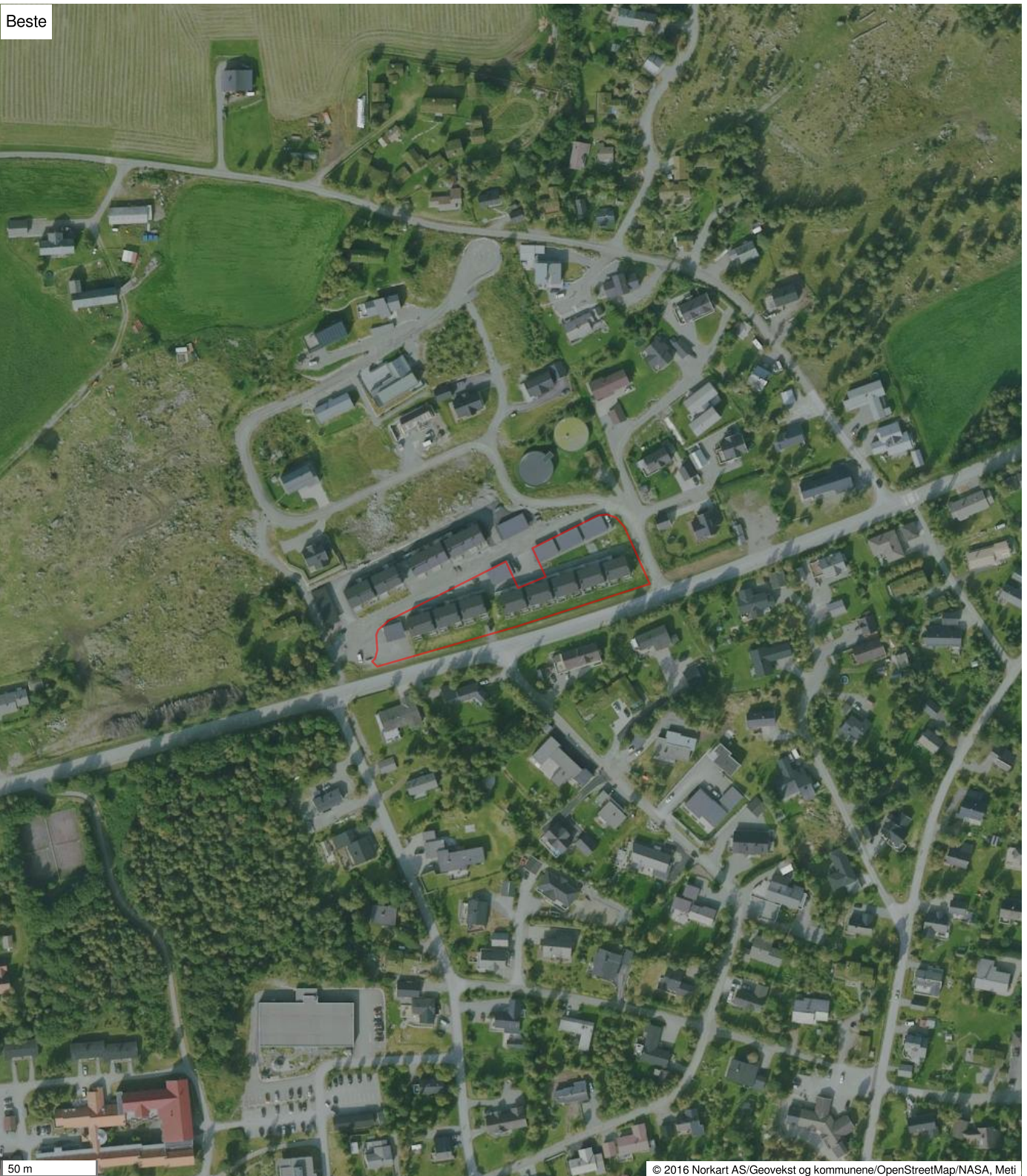


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



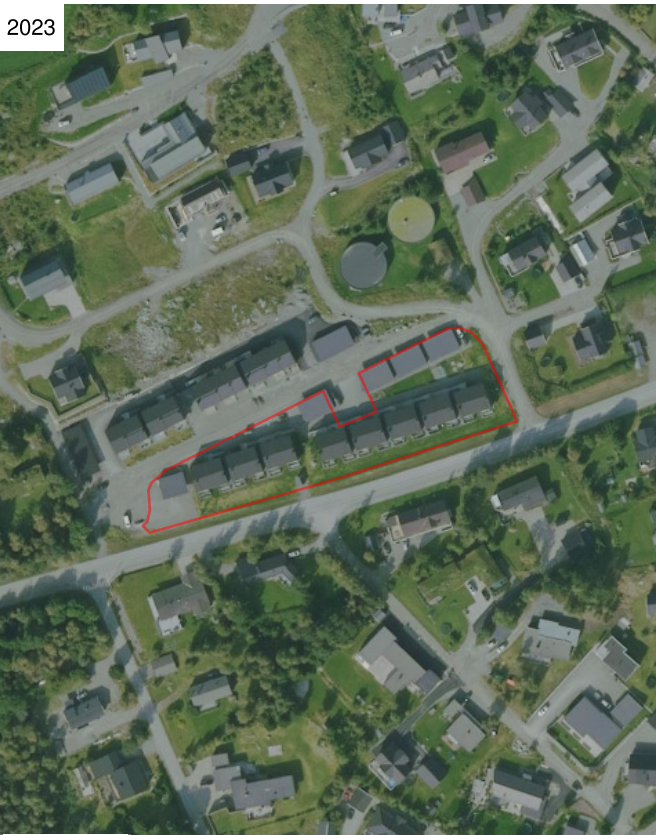
Ortofotorapport for eiendom 5021 - 288/181//

Beste



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

2023



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

2023



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

2019



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

2014



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

2014



50 m

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

2009



50 m

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

2008



50 m

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

2008



50 m

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

2002



50 m

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

2002



50 m

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

1998



50 m

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

1987



50 m

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

1978



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

1977



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

1970



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

1963



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

1958



50 m

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



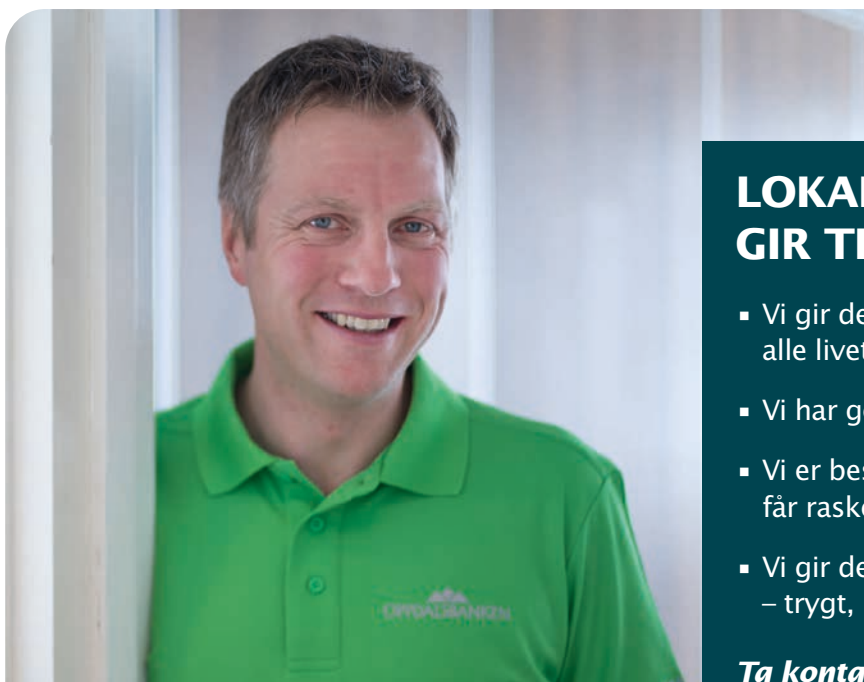
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



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**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slepphaugen 5
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne BrattbakkTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre