



aktiv.

Stølhøvegen 62, 7346 OPPDAL

**Lekker hytte i moderne design |
Høy standard fra 2023 | Garasje |
Lysthus | 2 bad | Vaskerom |
Slående panoramautsikt!**



Eiendomsmegler

Kirsti Næss Olsen

Mobil 464 00 865

E-post kirsti.olsen@aktiv.no

Aktiv Trondheim

Sluppenvegen 23, 7037 Trondheim.

TLF. 463 00 046

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Omkostn.: Kr 188 600,-
Total ink omk.: Kr 7 678 600,-
Selger: Mette Askim
Kurt Johannes Askim

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 125/143 kvm
Tomtstr.: 679.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 302, bnr. 195
Oppdragsnr.: 1710240014

Velkommen til Stølhøvegen 62!

Aktiv Eiendomsmegling v/Kirsti Næss Olsen har gleden av å presentere Stølhøvegen 62.

På jakt etter drømmehytta? Velkommen til Stølhøvegen 62, en utsøkt hytte med alt på en flate, der godt design og moderne standard ikke går på bekostning av en lun atmosfære. Oppført i 2023, har hytta alt man trenger, og med en krembeliggenhet på Oppdal er alt tilrettelagt for aktive dager med skigåing, toppturer og alpinkjøring.

Verdt å merke seg:

- To bad, ett i mastersuite
- Utebelysning med Astrour
- Utstrakt bruk av gulvvarme
- Vaskerom med gjestetoalett
- Flott stue med store vinduer
- Stilig Svane kjøkken med barløsning
- Garasje med tilhørende lysthus
- Samlet terrasseareal på 53 kvm
- Fire soverom for god fleksibilitet
- Fantastisk panorama over fjellene

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Energiattest	62
Årsmelding Oppdalstoppen VVA 2023	63
Resultatregnskap 2023	64
Byggetegninger	67
Ferdigattest	72
Ledningskart	75
Matrikkelkart	76
Eiendomskart	78
Reguleringskart	79
Reguleringsplan	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 143 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 20 m² - Lysthus

BRA-e: 18 m² - Garasje

1. etasje:

BRA-i: 105 m² - Stue, kjøkken, 4 soverom, 2 bad, vaskerom/teknisk, gang og vindfang.

TBA fordelt på etasje

Kjeller:

20 m²

1. etasje:

53 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

679.6 m²

Tomtebeskrivelse

Omgivelsene er naturskjønne og fredfulle; scenen er satt for feriemodus og påfyll av energi. Nærområdet byr på oppkjørte skiløyper, fine fiskevann og gode muligheter for fjellturer i vakker natur. Oppdal er et vintereldorado, og ved hytta kan du spenne på deg

skiene rett utenfor døra. Hytta ble oppført i 2023, med rene linjer, subtil utebelysning og diskré kledning av malmfuru som harmonerer godt med landskapet rundt.

Hytta er plassert høyt og fritt, med fantastisk panoramautsikt over fjellheimen. Tomten er på ca. 680 kvm, og det grønne utearealet er inngjerdet med skigard. Etablert i samme stil som hytta har eiendommen en garasje med tilhørende lysthus. Lysthuset måler ca. 20 kvm, innredet med downlights og opplegg for jacuzzi. Gulvet har mørke fliser med varme, og lysthuset innbyr til hygge sommer som vinter. Fra lysthuset går man ut på en herlig terrasse.

Beliggenhet

Hytta ligger i fredelige omgivelser på Oppdal i Oppdal kommune, flott omkranset av den norske fjellheimen. Oppdal er det ultimate stedet å feriere for deg som elsker naturen, og er selve «fjellbygda» i Midt-Norge, kjent for et av Norges største alpine skiområder og et bredt spekter av naturopplevelser. Bygda har i alt fire skiheisanlegg med utallige muligheter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området er et veietablert hyttefelt med spredt bebyggelse og mye grønt.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærområdet byr på et mylder av flotte skiløyper, fine fiskevann og gode muligheter for jakt, fjellturer, rafting og sykkelturner i vakker natur. Fra hytta er det umiddelbar nærhet til preparerte skiløyper som tar deg milevis inn i den vakre fjellheimen, og det er kort vei til Oppdal skisenter med et av landets største alpinanlegg. Skisenteret består av de fem løypeområdene Vangslia, Ådalen, Hovden, Slettvoll og Stølen koblet sammen - sistnevnte rett ved hytta.

Skianlegget er spredt over fire fjell, og har et samlet løypenett på 56 kilometer, inkludert to terrengparker og flere barnevennlige løyper. Stølen er særlig populært for barnefamilier, med fjellheis, barneheis og to T-heiser. Mulighetene for varierte opplevelser er nærmest ubegrenset, og året rundt byr Stølen på flotte turveier innover i fjellet. Like utenfor døra starter turveien til Stølhøa, som rager 1284 meter over havet.

Turen til toppen belønnes med praktfull utsikt i alle himmelretninger. Andre turmål i nærheten er Grøtsetra, Skartoppen, Stensesbruna og Gjevilvassdalen, en utpreget seterdal med et kulturlandskap som bærer preg av dette. Dalen er inngangsporten til Trollheimen, kjent for sine flotte fjellområder. Her har du et utmerket utgangspunkt for både lange og kortere toppturer, sommer som vinter. Klassikeren Storhornet er den mest populære.

Kommunen kan skilte med eget skiskytteranlegg, samt golfbane, bowlinghall og curlinghall.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi, Spar, Coop Mega og Rema 1000, som alle ligger ca. 11 min unna med bil. Oppdal har ellers et bredt utvalg av kjede- og nisjebutikker som ligger side om side i sentrum, i tillegg til populære spisesteder og utesteder. Domus kjøpesenter er distriktets største senter med 14 butikker under samme tak.

Offentlig kommunikasjon

Oppdal er enkelt å nå via E6 og jernbanen, og kollektivtilbudet består av buss og tog. Fra Oppdal stasjon tar toget deg i retning Oslo og Trondheim, hvor reisetiden til sistnevnte ligger på drøye 1,5 time. Ved å benytte bil tar det i underkant av to timer til Trondheim, 70 min til Dombås og 65 min til Sunndalsøra. Også Mørebyene Molde og Kristiansund ligger innenfor rimelig avstand med bil og buss.

Bygningssakkyndig

Takst-Forum Trøndelag AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann Terje Sandhaugen opplyser om følgende byggemåte: Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen er etablert på støpt plate over terreng. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og har stående treteking. Vinduer med 3-lags glass.

Garasje og tilbygget lysthus har samme oppbygging som fritidsbolig. Unntak er at tak på garasje heller ned i bakkant. Garasje har innvendig kledning med USB plater i vegg og tak. Porten er en leddport i metall med fjernåpning. Det er dør på siden fra treplatting til garasje, samt dør mot lysthus innvendig i garasje. Lysthuset har etablert flis på gulv, liggende panel på vegger. Det er downlign i tak. Montert mekanisk avtrekk fra rommet. Eier opplyser at det er varme i gulv på lysthus. Det er 3 lags vinduer samt doble sidehengslete dører med glass ut til treplatting. Garasje og lysthus er ikke vurdert utover dette i rapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: samsvarserklæring ved overtakelse av hytta

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: fastmontert i garage

Innhold

ENTRE

Velkommen inn i en innbydende hytte i moderne design, med høy funksjonalitet og standard som «hjemme». Ytterdøren er inntrukket, og vel inne har entreen downlights og store, mørkegrå gulvfliser med varme. Entreen glir sømløst over i en gang med varme under 1-stavs furugulv. Lyset strømmer inn via et stort vindu på enden, og i likhet med entreen har gangen downlights i taket.

STUE

Stuen og kjøkkenet utgjør et særdeles flott allrom, der panoramavinduer gir slående utsikt og en wow-effekt når man entrer rommet. Et stort hjørnevindu går helt ned til gulvet, og inkluderer en skyvedør til en delvis overbygd terrasse.

Her er det høyt under taket, og overbygget gir en lun krok der livet utendørs nytes selv når det regner. Sammen med alt lyset bidrar ekstra god takhøyde til en herlig og luftig atmosfære i stuen. Rommet er naturlig inndelt i ulike brukssoner, og det passer utmerket å innrede med spisebord ved kjøkkeninnredningen.

Gulvet er det samme som i gangen, og bidrar til en flytende overgang mellom rommene. Veggene er kledd med liggende trepanel, og med både peisovn og gulvvarme får man det lunt og godt i stuen. Etter en lang dag ute er det koselig å komme inn å varme seg foran peisen, og ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra både sofakroken og spiseplassen.

KJØKKEN

Kjøkkenet er stilrent og velutstyrt, der god skap- og benkeplass gir fin fleksibilitet. Et stort vindu bidrar med mye naturlig lys til matlagingen. Innredningen har sorte trefronter, glatte overskap, spiler på skuffene og stor oppvaskkum nedfelt i en benkeplate av kompositt med marmormønster.

Som samlingspunkt og ekstra arbeidsplass er det etablert en flott barløsning med mye oppbevaring og et vinskap integrert. Over benken er det belysning og matchende plater, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Ovnene og kaffemaskinen er praktisk plassert i et høyskap.

BAD/WC/VASKEROM

Planløsningen er praktisk, med to lekke bad og et eget vaskerom med gjestetoalett. Det ene badet ligger i tilknytning til hovedsoverrommet, en behagelig luksus i feriedagene. Store, hvite fliser i marmormønster kombineres med matchende fliser og liggende trepanel på veggene. Begge badene har varmekabler, vegghengt toalett og dimbare led-downlights.

På hovedbadet er det en dusjnisje med svingbar glassdør, og baderomsinnredningen består av en servantbenk med sorte spileskuffer, et dobbelt høyskap i sort og et stort speil med integrert belysning over servanten. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Badet ved soverommet har et dusjhjørne med designsluk, sort regnfallsdusj og innfellbare dører. Den øvrige innredningen består av et sort servantskap.

VASKEROM

Vaskerommet har panelvegger, skyllekum i stål og sorte gulvfliser med varme. Opplegg for vaskemaskin er etablert, og plassert i rommet har hytta en bereder på 200 liter og et sikringsskap med automatsikringer.

SOVEROM OG GARDEROBE

Hytta har fire koselige soverom, så her er det gode muligheter for å ta med seg gjester til fjells. Hovedsoverommet er meget romslig, og ligger i suiteløsning med det ene badet. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, og rommet innredes enkelt med skap eller andre garderobeløsninger. Ekstra lagringsplass finnes i garasjen og på vaskerommet.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Våtrom:

Bad til soverom: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er målt ca. 5 mm fall på gulv til dusjsone, 5 mm fall i dusjsone til topp slukrist. Det gjøres oppmerksom på at det kun er satt TG 2 grunnet avvik til krav på under 25 mm. Det er ikke mulig å kontrollere om det kan være ført membran opp i terskel ved dør. Målt fall på gulv tilsier at det ikke er fare for vannsikkerhet på badet. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vaskerom: Gulvet har delvis fall til sluk, men der det er fall er dette mindre enn referansenivået. (25 mm) Såfremt det er sikret oppbrett i dørterskel, skal det ikke være fare for vannsikkerheten på gulv vaskerom. TG 2 kun gitt pga avvik på fall til sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Garasje og lysthus oppført i 2024.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Det er parkering i en garasje med fjernstyrt portåpner og et areal på ca. 18 kvm. Garasjen har direkte inngang til lysthuset, og en sidedør tar deg ut til en deilig terrasse. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

AREAL

Arealoppmåling er foretatt av takstmann etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling. De forskjellige rom i boligen er beskrevet etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmannen.

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.

D-NUMMER

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Kartverket oppbevarer skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten.

Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte kan medføre at oppgjør

og utbetaling til selger blir forsinket. Kjøper må i disse tilfellene ta forbehold i bud om at D-nummer blir gitt, samt at dette kan medføre forsinket utbetaling til selger.

Kontakt megler for informasjon før budgivning.

SALGSSUM

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

Hytta oppvarmes elektrisk med gulvvarme i entreen, i gangen, i stuen, på badene og på vaskerommet. For vedfyring er det en peisovn i stuen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 490 000

Kommunale avgifter

Kr 12 914

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres to ganger per år, med forfall henholdsvis den 20. mars og 20. oktober.

De kommunale avgiftene er fordelt som følger:

- Avløp: kr 2 163,-
- Eiendomsskatt: kr 6 254,-
- Vann: kr 1 753,-
- Feiing og tilsyn årlig: kr 2 744,-

Renovasjonsgebyret betales til ReMidt og faktureres over fire terminer per år.

Årsgebyret 2025 for renovasjon er satt til kr 2 238.

Formuesverdi sekundær

Kr 50 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 13 000

Velforening

Medlemskap i velforeningen Oppdalstoppen VVA er obligatorisk. Velforeningen har ansvar for den daglige driften av vei, vann og avløp, og skal sørge for at disse er i forsvarlig og brukelig stand samt utføre nødvendig vedlikehold.

Årskontingenten fastsettes årlig av årsmøte, og kontingenten derfor kan variere fra år til år. Kontingenten faktureres halvårlig, og for første halvår 2024 ble den satt til kr 6.500.

Velforeningens økonomiske status pr. 31.12.2023:

- Årsresultat: kr 202 791,-
- Egenkapital: kr 202 791,-

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Oppdalstoppen Vva

Organisasjonsnummer

830587152

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 302, bruksnummer 195 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eiendommen datert 14.02.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet private pumpestasjoner som driftes av Oppdalstoppen VVA.

Pumpestasjonen er koblet til offentlig ledningsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan for Oppdalstoppen Hyttegrennd, planID r2012023, datert 02.01.2017. Eiendommen er regulert til blant annet fritidsbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

7 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

187 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

188 600 (Omkostninger totalt)

204 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

207 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 678 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 694 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 697 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 600

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 75 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 950,- oppgjørshonorar kr 4 950,- og visninger kr 2 990,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 42 430,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Kirsti Næss Olsen

Eiendomsmegler

kirsti.olsen@aktiv.no

Tlf: 464 00 865

Aktiv Eiendomsmegling Trondheim AS, Sluppenvegen 23

7037 Trondheim

Tlf: 463 00 046

Salgsoppgavedato

30.05.2025























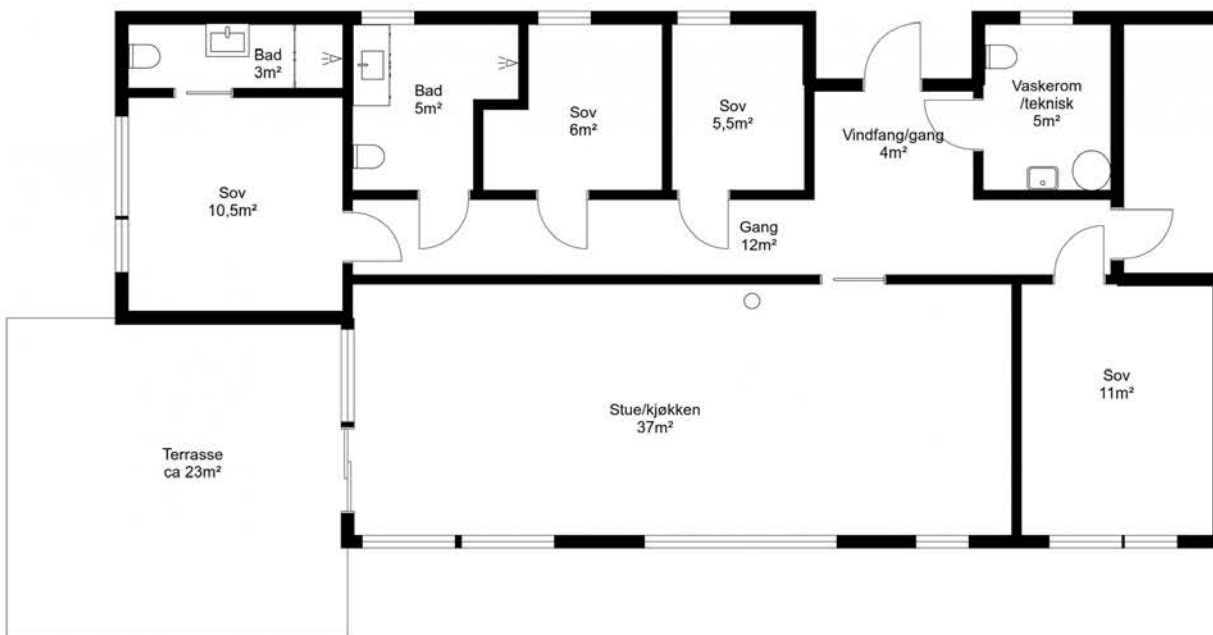






Stølhøvegen 62

1. Etasje

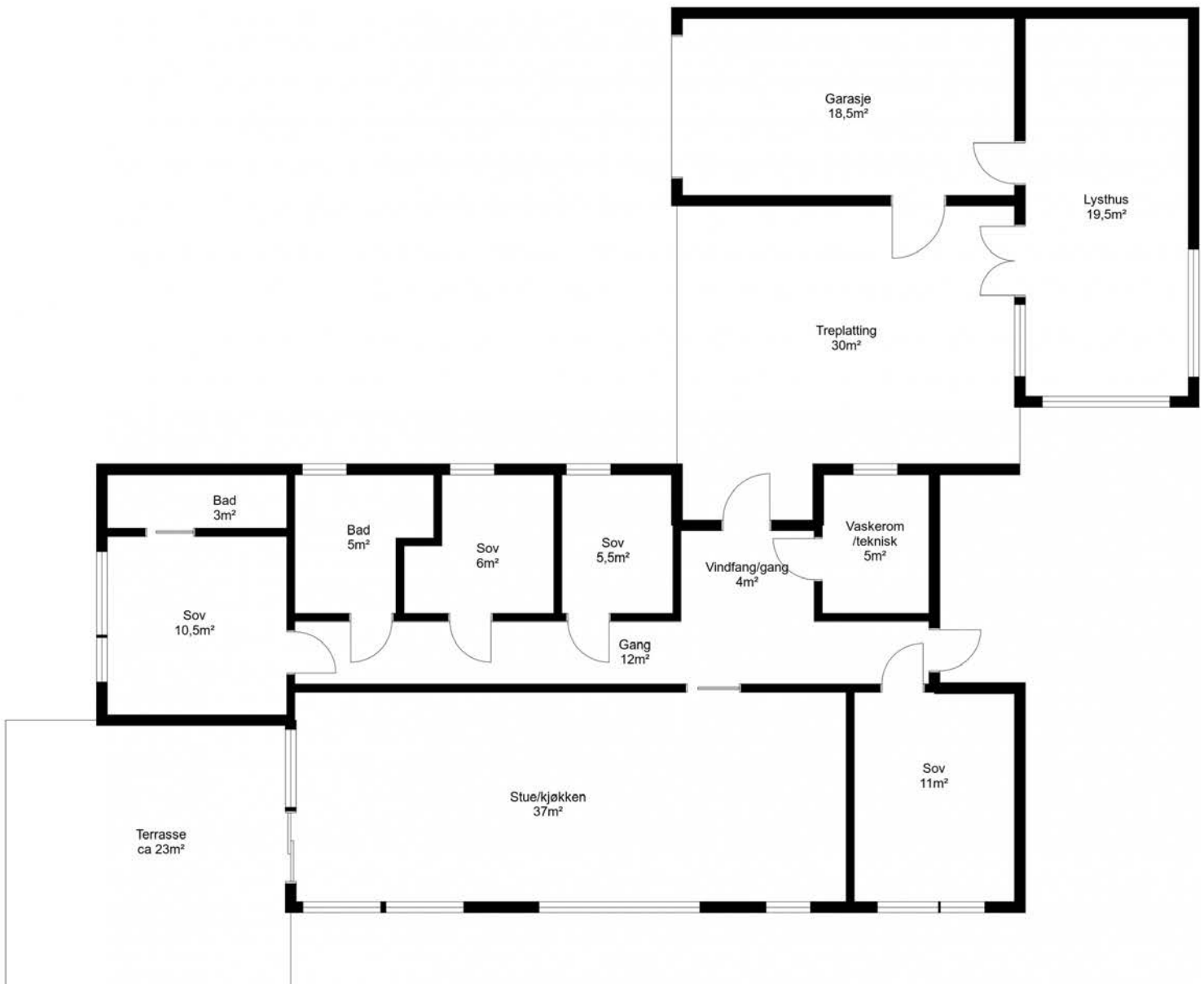


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Stølhøvegen 62

Friotidsbolig/garasje/lysthus



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom

Vedlegg

Stølhøvegen 62

Høyde over havet

794 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 3 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	9 min	🚗
🚆 Rønningsvegen Linje 480	6 min	🚗
🚆 Tågvollan Linje 480	6 min	🚗

Avstand til byer

Trondheim	1 t 46 min	🚗
Orkanger	1 t 46 min	🚗

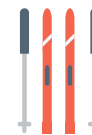
Ladepunkt for el-bil

🚗 Burger King Oppdal	8 min	🚗
🚗 Recharge Postgården Oppdal	9 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 8 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 4 min
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

Gondolen	8 min	🚗
Oppdal Golfklubb	9 min	🚗
Oppdal Kulturhus	10 min	🚗
Oppdal Bowling	11 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	16 min	🚗
Småbruket Pipemakeri og kulturhånd...	27 min	🚗

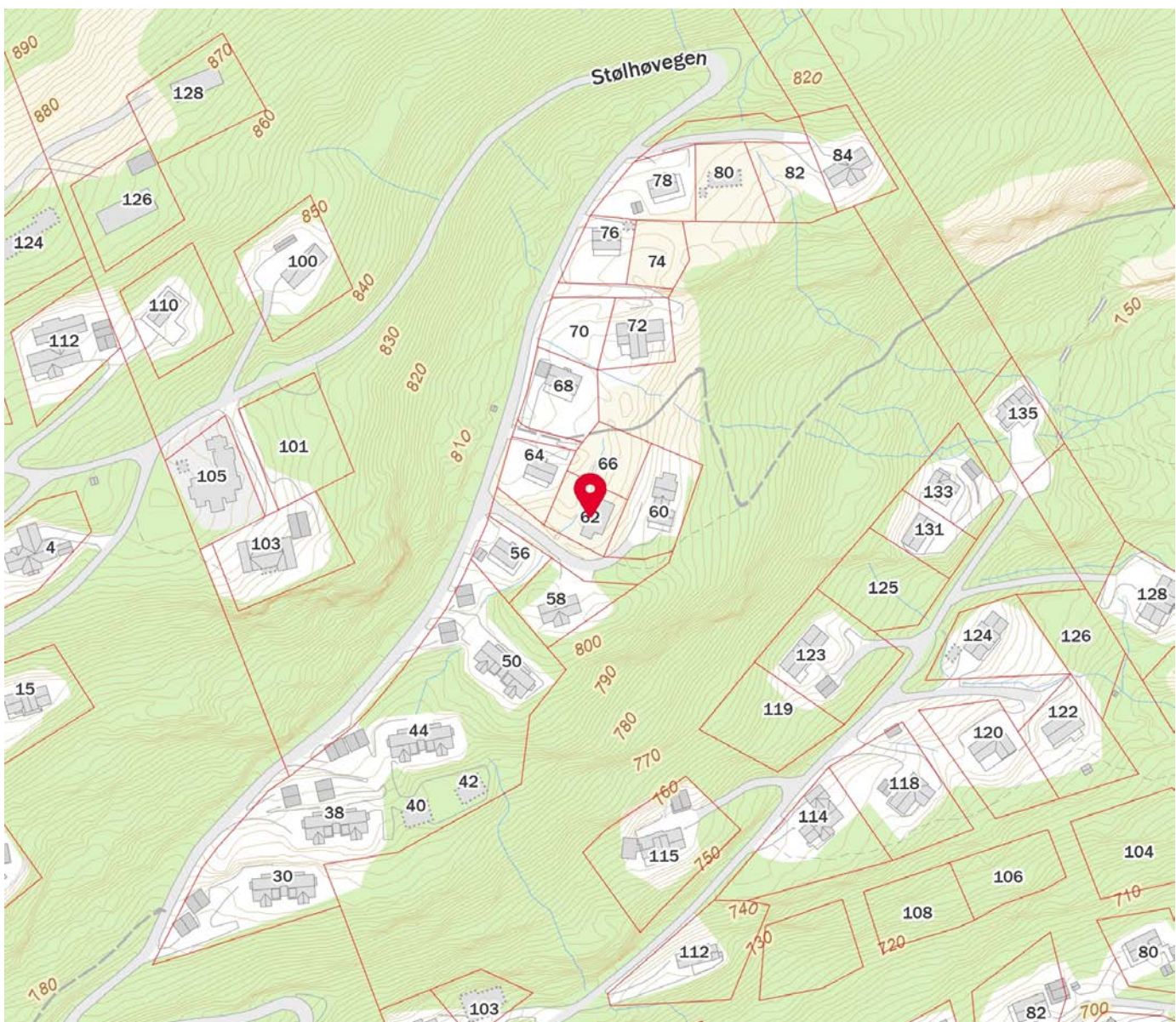
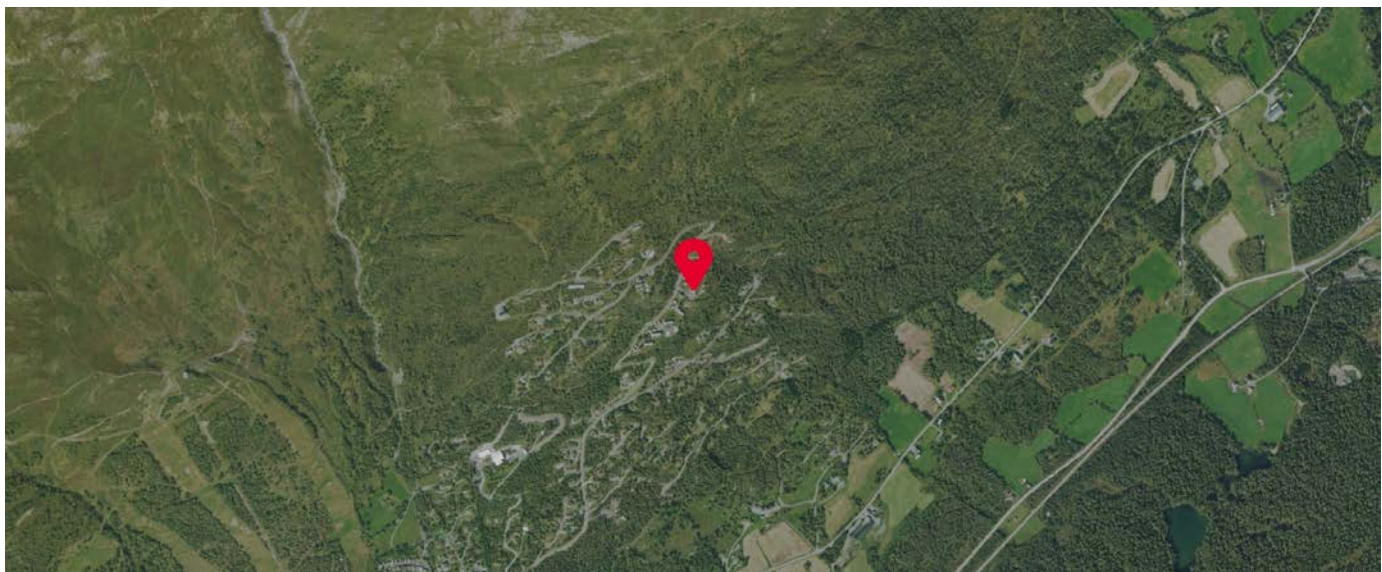
Sport

⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	10 min	🚗
	5.8 km	
⚽ Krux Klatring Klatring	10 min	🚗
	5.9 km	
🏊 Spenst Oppdal	10 min	🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	11 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	9 min	🚗
	5.3 km	
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	9 min	🚗
	5.6 km	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Trondheim	
Oppdragsnr.	
1710240014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kurt Johannes Askim	Mette Askim
Gateadresse	
Stølhøvegen 62	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7346
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	framtid
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1710240014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1710240014

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
kurt askim	d6db36972f8fbe5f5cc4bb2 8d6f0899e8c1dfcdf	12.02.2025 08:36:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Askim	917ebd6393ea10f93d802d1 b697caeb205dfb589	12.02.2025 11:51:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1710240014

- 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>

Stølhøvegen 62 7346 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2023

BRA: 143 m²

BRA-i: 125 m²

Samlet vurdering

TG-0

28

TG-1

2

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27331>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad til soverom.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er målt ca. 5 mm fall på gulv til dusjsone, 5 mm fall i dusjsone til topp slukrist.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er satt TG 2 grunnet avvik til krav på under 25 mm. Det er ikke mulig å kontrollere om det kan være ført membran opp i terskel ved dør.

Målt fall på gulv tilsier at det ikke er fare for vannsikkerhet på badet.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har delvis fall til sluk, men der det er fall er dette mindre enn referansenivået. (25 mm) Såfremt det er sikret oppbrett i dørterskel, skal det ikke være fare for vannsikkerheten på gulv vaskerom. TG 2 kun gitt pga avvik på fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fritidsboligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og delvis ligger under bakkenivå, samt deler var dekket av snø på befaringsstidspunktet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2025

Rapportdato
19.2.2025

Hjemmelshavere

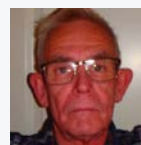
Navn: Mette og Kurt Johannes Askim

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Terje Sandhaugen Telefon: 40004451
Firma: Takst Forum Trøndelag avd. Epost: terje@tft.no
Oppdal/Rennebu
Adresse: Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu



Informasjon om boligen

Adresse: Stølhøvegen 62, 7346 Oppdal

Kommunenr: 5021

Gårdsnr: 302

Bruksnr: 195

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2023 - Opplyst i matrikkel

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen er etablert på støpt plate over terreng. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og har stående tretekkning. Vinduer med 3-lags glass.

Garasje og tilbygget lysthus har samme oppbygging som fritidsbolig. Unntak er at tak på garasje heller ned i bakkant. Garasje har innvendig kledning med USB plater i vegg og tak. Porten er en leddport i metall med fjernåpning.

Det er dør på siden fra treplattung til garasje, samt dør mot lysthus innvendig i garasje.

Lysthuset har etablert flis på gulv, liggende panel på vegger. Det er downlign i tak. Montert mekanisk avtrekk fra rommet. Eier opplyser at det er varme i gulv på lysthus. Det er 3 lags vinduer samt doble sidehengslete dører med glass ut til treplattung.

Garasje og lysthus er ikke vurdert utover dette i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2024	Bygget garasje/lysthus.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig.	105	105	0	0	53
Garasje/Lysthus	38	20	18	0	20
Totalt m²	143	125	18	0	73

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fritidsbolig.	105	105	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskerom/teknisk, gang og vindfang.	
Garasje/Lysthus	38	20	18	Lysthus	Garasje
Totalt m²	143	125	18		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Lysthus er vurdert som BRA-i.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate på terreng.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast. Ideelt sett burde vann blitt ledet vekk fra støpt plate.	

TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Fritidsboligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og delvis ligger under bakkenivå, samt deler var dekket av snø på befaringstidspunktet.	

TG-IU

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Det er delvis etablert en markterrasse/platting i impregnert trevirke mellom garasje/lysthus og fritidsbolig..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-0**

Platting/terrasse er delvis noe snødekt og deler av denne lot seg derfor ikke kontrollere.
Terrasse mot sør er etablert på støpte fundamenter.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Ytterdør i gang mot øst og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-0**

6.5 Yttervegger

Type fasade

Bordkledning, Stående kledning

I følge selger er det benyttet malmfuru utvendig som kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-0**

Det er registrert ved stikk kontroll av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, at dette var ivare tatt.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Deler av taket er en lukket skrådd konstruksjon, mens øvrig halvpart har lukket loftsrom, uten tilgang. Taket er et sperretak, med langsgående limtretrager langs midten av bygget.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det anbefales å vurdere tilgang til kryploftet. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
TG-1	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Avløp fra nedløpsrør er avsluttet over bakkenivå.	
TG-0	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

6.9 Takteking

Type teking	Tretak
Det er benyttet tretak på hele bygget samt garasje/lysthus. Ifølge eier er dette malmfuru. Det kunne observeres at det er etablert undertak som er tekket med papp, og lektet opp mot treteking.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-0
Det gjøres oppmerksom på at inspeksjon av takteking ble gjort fra bakkenivå.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Selger kunne opplyse at det blir montert godkjent takstige før avhending av eiendommen.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-0**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Det er stålpipeline med peisovn på stue.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-0**

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

6.13 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

Innredning i laminat, med trefronter. Benkeplate samt plater på vegg mellom benkeplate og overskap i kompositt materiale.

Integrert koketopp med mekanisk avtrekk, kjøle/fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Det er etablert avtrekk i koketopp, kullfiltervifte etablert under denne.

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Alt av avløp er skjult, slik at dette ikke lot seg kontrollere.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det ble imidlertid observert lufteventil på tak, noe som kan tyde på at lufting er ivaretatt. Det er foretatt en test med ned spyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Fordelerskap er plassert på vaskerom/teknisk rom.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Anlegget var nytt i 2023. I garasje/lysthus nytt i 2024.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
ca. 2023	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Det gjøres oppmerksom på at det er kullfiltervifte på avtrekk fra koke/stekesone på kjøkken.	

6.20 Våtrom: Bad til soverom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er etablert flis med sokkelflis på gulv, liggende trepanel på vegger unntatt i dusjsone, der det er flis på vegger. Panel med downlignth i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er målt ca. 5 mm fall på gulv til dusjsone, 5 mm fall i dusjsone til topp slukrist. Det gjøres oppmerksom på at det kun er satt TG 2 grunnet avvik til krav på under 25 mm. Det er ikke mulig å kontrollere om det kan være ført membran opp i terskel ved dør. Målt fall på gulv tilsier at det ikke er fare for vannsikkerhet på badet. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfri stål sluk renne ved vegg.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant med underskap, veggmontert klosett og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-0	
Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig ved bruk av slagindikator slå denne inn i bunnsvill på motsatt side av den eneste vegg areal som var tilgjengelig nær dusjsone på badet. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.21 Våtrom: Hoved Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis med sokkelflis på gulv, liggende panel på vegger unntatt i dusjsone.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Stål sluk renne ved vegg inne i dusjnise.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Sluket er et designsluk med limflens for festing av membran (sluk uten klemring), og det er ikke mulig å kontrollere utførelsen på slike sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet gar veggmontert wc, servant med underskap og dusjnise ned glass dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon		TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.		

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt		TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.		

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med sokkelflis. Liggende panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har delvis fall til sluk, men der det er fall er dette mindre enn referansenivået. (25 mm) Såfremt det er sikret oppbrett i dørterskel, skal det ikke være fare for vannsikkerheten på gulv vaskerom. TG 2 kun gitt pga avvik på fall til sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Utførelsen av klemring og membran lar seg ikke påvise på denne type sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert varmtvannsbereder på rommet, hovedstoppekran med vannstoppventil og vannmåler. Skyll kum i stål, opplegg for vaskemaskin, sikringsskap på vegg samt fordelingskap på vegg. Veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig, eller har så mange rørføringer at det ikke er tilrådelig med hullbåring. Det er foretatt fuktsøk med slagindikator ned mot bunnsvill i vegg, samt øvrige fuktprøvemålinger på utsatte steder og visuelle observasjoner på overflater på vaskerommet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

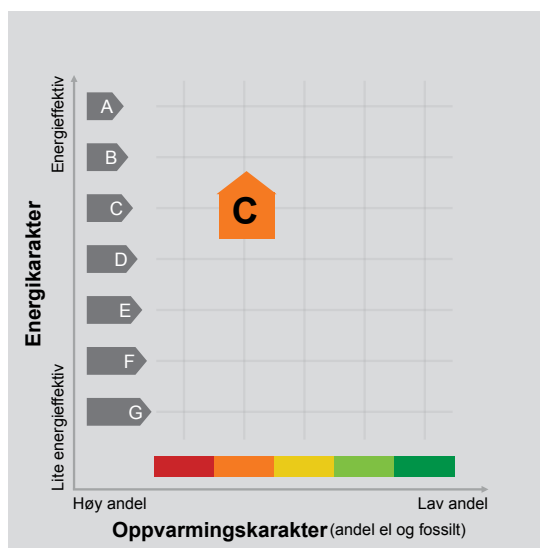
6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Stølhøvegen 62
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	302
Bruksnummer	195
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300863720
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-81904
Dato	19.02.2025
Innmeldt av	TERJE SANDHAUGEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Årsmelding 2023

Oppdalstoppen VVA

org.nr. 830 587 152

Styret har siden siste årsmøte bestått av Sten-Roger Karlsen, Finn Følling, Bjørn Ove Ansnes og Egil Tegnander, der sistnevnte har vært styrets leder.

Styret har i perioden gjennomført møter flere møter, der følgende er blitt diskutert og besluttet;

- Avtale med H. Rogstad AS er fornyet. Avtalen omfatter brøyting og vedlikehold av vei. Tilbud prisnivå er kontrollert mot andre.
- Videre samarbeide med Øvre Rønningslia Velforening i forbindelse med renovering av felles pumpestasjon fortsetter. Etter renovering har Oppdal Kommune sagt seg villig til å overta ansvaret for pumpestasjonen og dertil tilknyttete vann- og spillvannledninger. Se egen sak i årsmøtet.
- Styret har overvåket regnskapet for perioden. Intensjonen var at innkrevingen i 2023 skulle dekke kostnadene i 2023 og de første månedene i 2024 frem til årsmøtet. Kostnadene for 2023 ble likt med budsjettet, men oppstarten av 2024 har blitt litt høyere enn beregnet, slik at vi har valgt å sende ut en giro på kr. 6.500,-, som skal dekke deler av kontingenten for 2024. Fastsettelse av størrelsen på kontingenten for 2024 vil bli besluttet på årsmøtet.
- Budsjettet for 2024 inneholder en ekstraordinær kostnad i forbindelse med renovering av felles pumpestasjon, se eget skriv. Dette medfører at forslaget til kontingent for 2024 er på kr. 21.000,- pr. enhet. Det er i budsjettet for 2024 ikke foreslått ekstra innbetaling for bygging av egenkapital i Oppdalstoppen VVA.

Årsmøtet i 2023 besluttet en gjennomgang av vedtektene. Et utvalg ble satt ned bestående av Ann Elisabeth Wedø, Bent R. Eidem og Egil Tegnander. Følgende forslag til korrigering av vedtektene ble vedtatt fremlagt for årsmøtet:

1. Ny siste linje i paragraf 6: *Årsmøtet skal bestrebe seg på å ha et styre som består av representanter både fra leilighetene og hyttene, samt å ha kjønnsbalanse.*
2. I paragraf 7 er det foreslått at vi har med flere ordinære saker som skal behandles. De nye punktene er:
 - a. *Behandle årsmeldingen*
 - b. *Godkjenne revidert årsregnskap*
 - c. *Behandle innkommende forslag*
 - d. *Velge revisor.*

I tillegg til foreslåtte endringer, ønsker utvalget en diskusjon blant medlemmene om Oppdalstoppen VVA skal dekke flere interesseområder dersom dette skulle være nødvendige, f.eks. nye gjerderegler, fortetning, osv.

Trondheim 21/2-2024

Styret i Oppdalstoppen VVA.

Resultatregnskap

	Note	2023	
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		910 000	0
Sum driftsinntekter		910 000	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-707 699	0
Sum driftskostnader		-707 699	0
Driftsresultat		202 301	0
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		490	0
Sum finansinntekter		490	0
Netto finans		490	0
Resultat før skattekostnad		202 791	0
Årsresultat		202 791	0
Overføringer			
Annen egenkapital		202 791	0
Sum overføringer		202 791	0

Balanse

	Note	31.12.2023
EIENDELER		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		19 500
Sum fordringer		19 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 082
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 082
Sum omløpsmidler		293 582
SUM EIENDELER		293 582

Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Note 31.12.2023

Egenkapital

Opptjent egenkapital	
Annen egenkapital	202 791
Sum opptjent egenkapital	202 791

Sum egenkapital 202 791

Gjeld

Kortsiktig gjeld	
Leverandørgjeld	86 475
Annen kortsiktig gjeld	4 315
Sum kortsiktig gjeld	90 791

Sum gjeld 90 791

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 293 582

Oppdal, 27.03.2024

Egil Tegnander
styrets leder

Bjørn Ove Ansnes
styremedlem

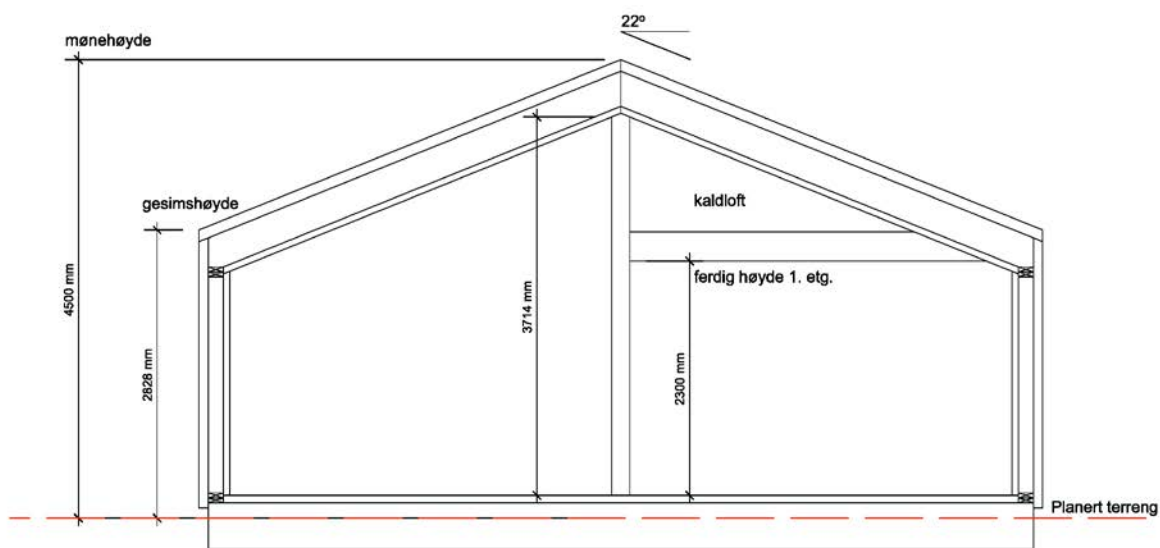
Finn Olav Følling
styremedlem

Sten-Roger Karlsen
styremedlem

[illegible]

Alle faste- og løse innredninger er tegnet som forslag. Se egne tegninger og leveransebeskrivelse på kjøkken/bad og vaskerom

67



neo
hytter

AREALER
BYA: 140m²
BRA: 105m²

G.NR / B.NR
Oppdal Kommune,
Stølshøvevegen 62

DATE
2021-02-05
TEGNET AV
SL/RS

NEO140
1:50

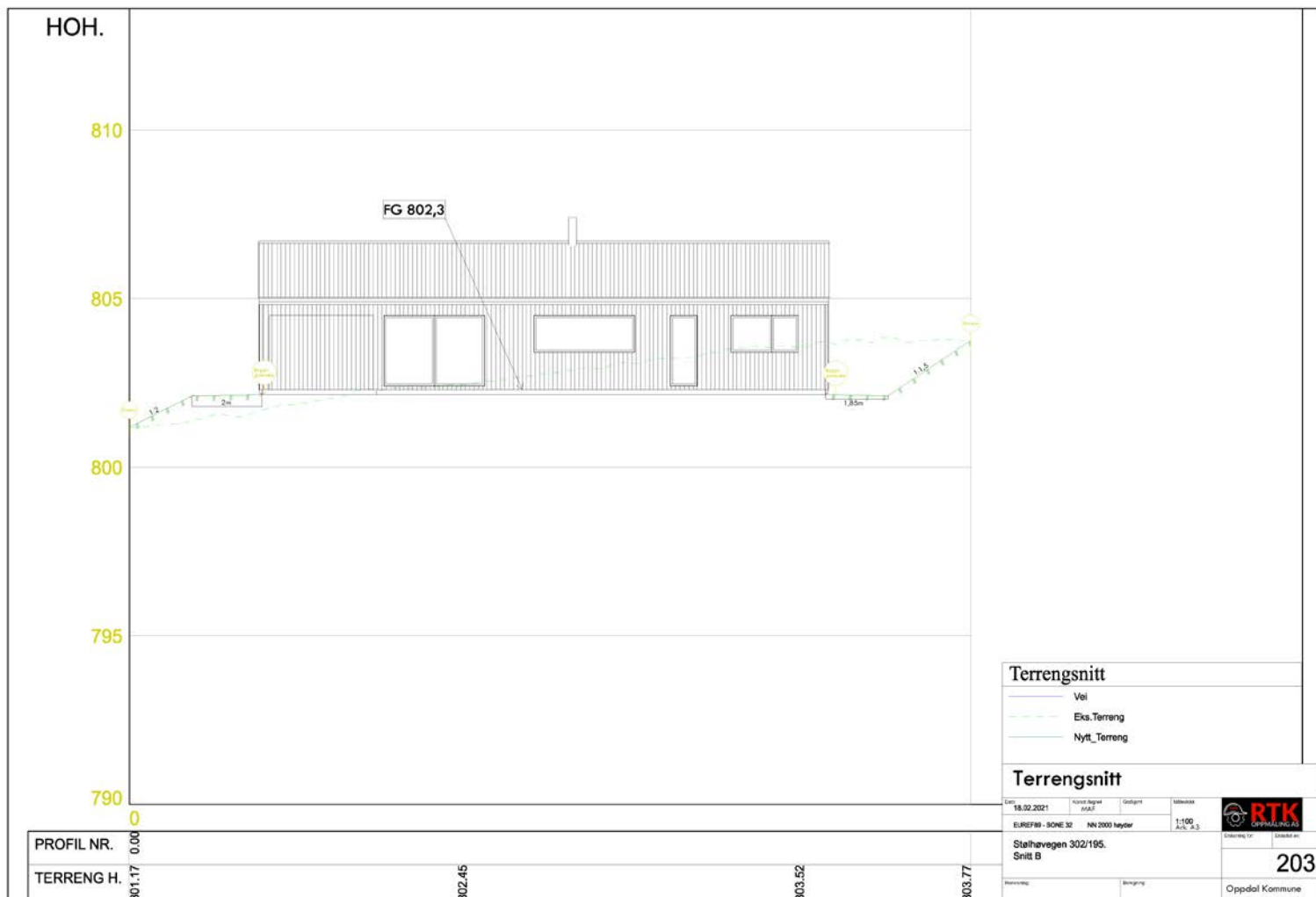
A.04

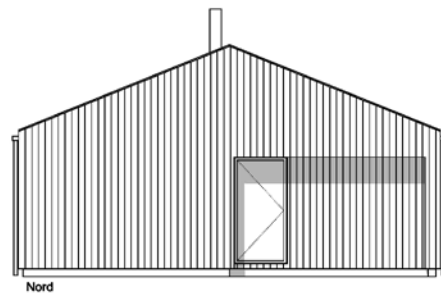
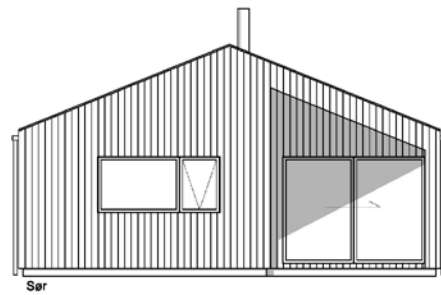
KUNDE
Askim

TITEL
Oppføring fritidsbolig

REVISJON
2
Skisse tegninger

Snitt





neo
hytter

AREALER
BYA: 140m²
BRA: 105m²

G.NR / B.NR
Oppdal Kommune,
Stølishøvegen 62

DATE
2021-02-05
TEGNET AV
SL/RS

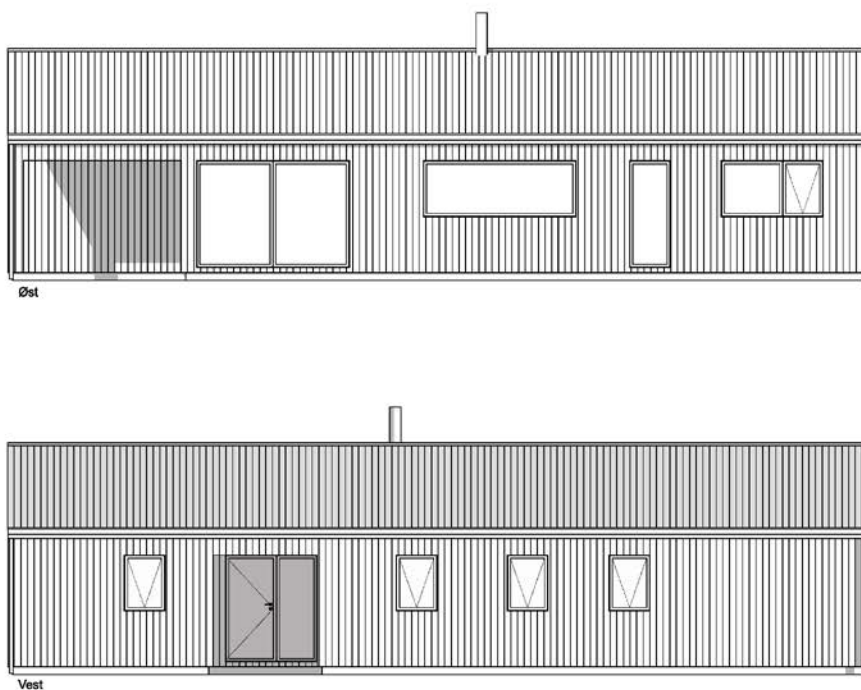
NEO140
1:100
Fasader

A.03

KUNDE
Askim

TITTEL
Oppføring fritidsbolig

REVISJON
2
Skissetegninger



neo
hytter

AREALER
BYA: 140m²
BRA: 105m²

G.NR. / B.NR.
Oppdal Kommune,
Stølshøvege 62

KUNDE
Askim

TITEL
Oppføring fritidsbolig

DATE
2021-02-05

TEGNET AV
SL/RS

REVISJON
2
Skisse tegninger

NEO140
1:100

Fasader

A.02



TEAMBYGG OPPDAL AS

Nordre Industrivegen 64
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 23/143

302/195 - Ferdigattest

Eiendom:	Gnr 302	Bnr 195	Fnr 0
Adresse:	Stølhøvegen 62, 7340 OPPDAL		
Tiltakshaver:	KURT JOHANNES ASKIM		
Ansvarlig søker:	TEAMBYGG OPPDAL AS		
Tiltaket:	oppføring av fritidsbolig		
Bygningsnr.	300863720		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 09.02.2023.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av fritidsbolig, jf. SAK 10 § 8-1.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	08.04.2021	21/176

Vurdering

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det er bekreftet at FDV-dokumentasjon er overlevert byggverkets eier.

Oppdatert gjennomføringsplan bekrefter tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Søknad om sanitærabonnement er registrert innkommet den 31.01.2023.

Med hilsen

OPPDAL KOMMUNE

Andreas Rise

saksbehandler byggesak

Saken er behandlet administrativt i henhold til kommunens delegeringsreglement.

Du kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Klagefristen er tre uker fra du har mottatt vedtaket. For nærmere orientering, se informasjonsskrivet på siste side.

Dokumentet er elektronisk og sendes derfor uten signatur.

Kopi til:

KURT JOHANNES ASKIM

Jakobslivegen 1F

7058

JAKOBSLI

INFORMASJON OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Du kan sende klagen til Plan og forvaltning ved byggesak. Hvis Plan og forvaltning ved byggesak ikke tar klagen til følge, blir den sendt til bygningsrådet og behandlet der. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen Trøndelag for endelig avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra dagen du mottar vedtaket. Dersom det er uklart for oss om du har klaget i rett tid, må datoen for når du mottok brevet oppgis. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må du oppgi årsaken til at du ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse

Dersom du mener Plan og forvaltning ved byggesak ikke har begrunnet vedtaket tilstrekkelig, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- hvilket vedtak du klager på
- årsaken til at du klager
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

Utsettelse (ikke ved avslag)

Selv om du har klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

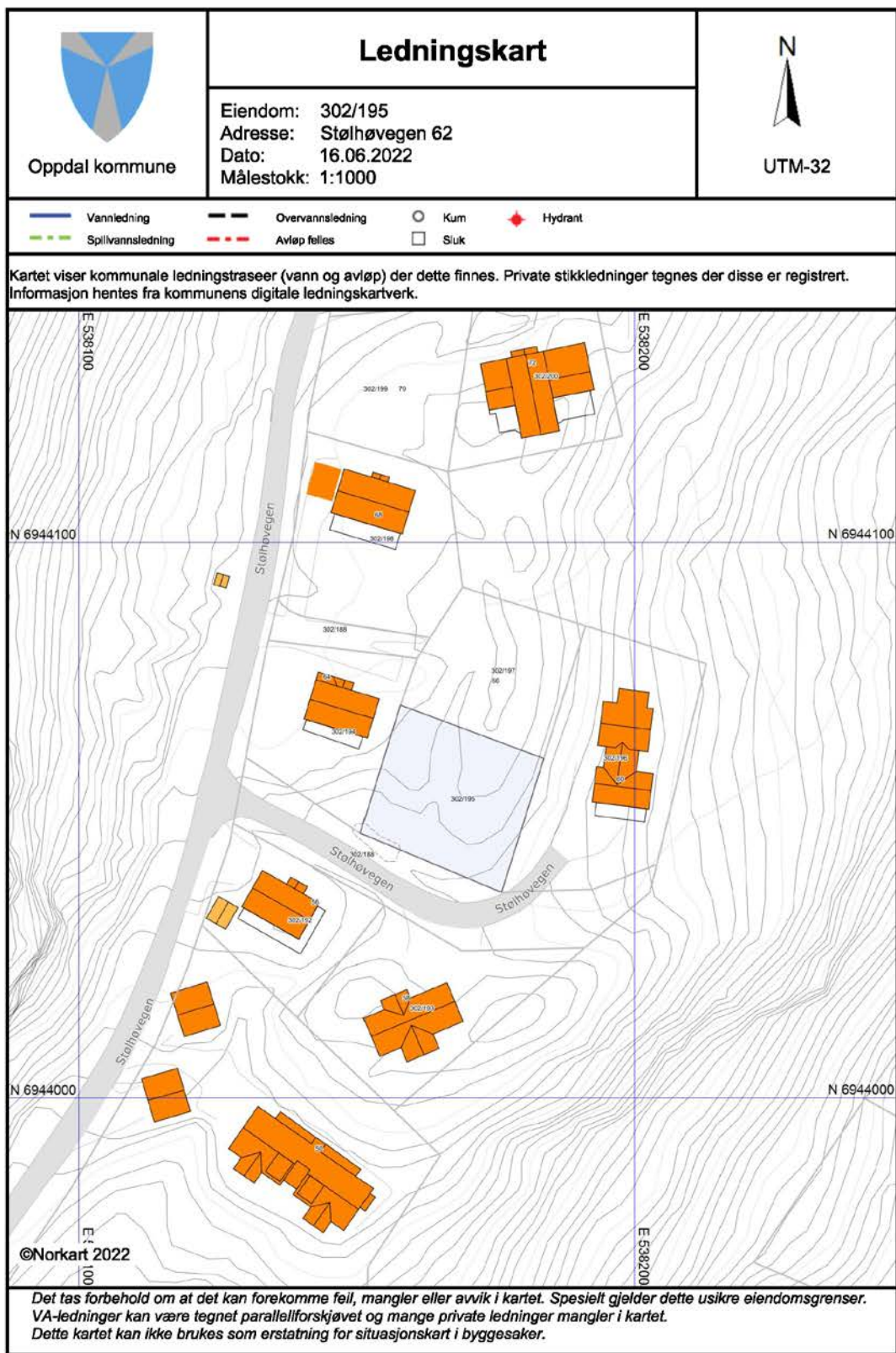
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

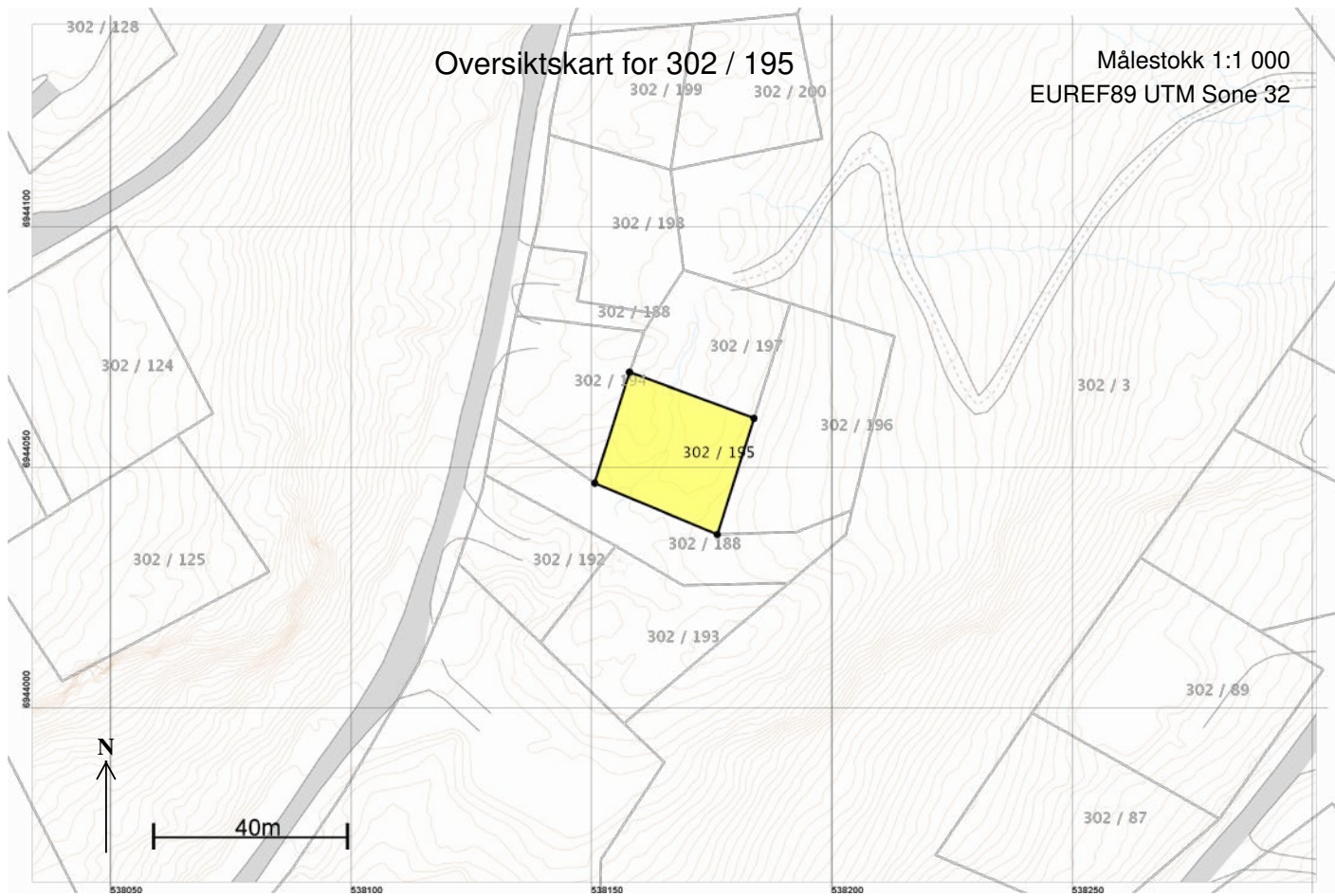
Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Du må i tilfelle ta kontakt med Plan og forvaltning/byggesak.

Plan og forvaltning ved byggesak kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken

Du har mulighet til å få dekt vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Plan og forvaltning ved byggesak kan orientere deg om retten til å kreve slik dekning.

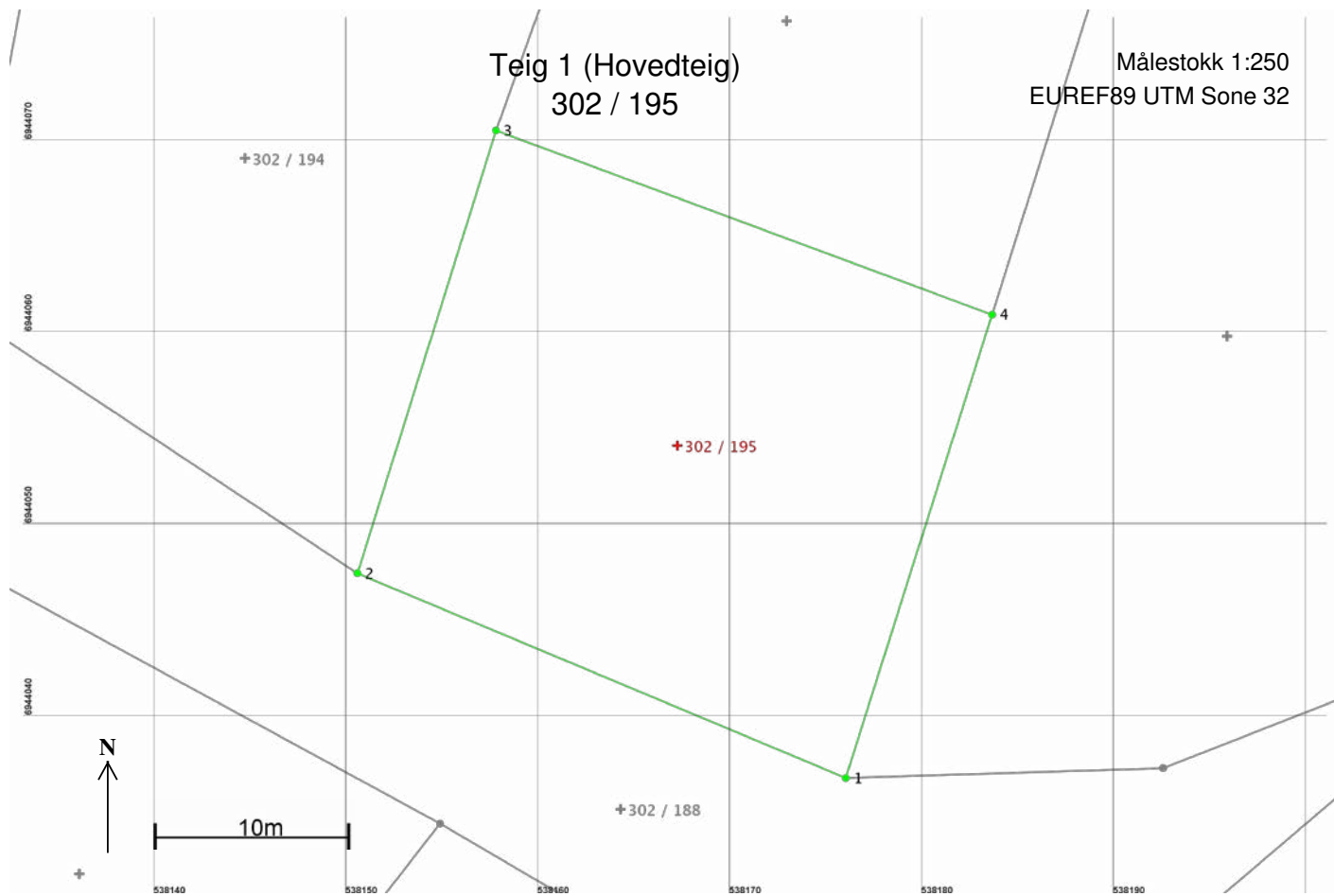




09.10.2014 14.42

Matrikelbrev for 1634 - 302 / 195

Side 3 av 5

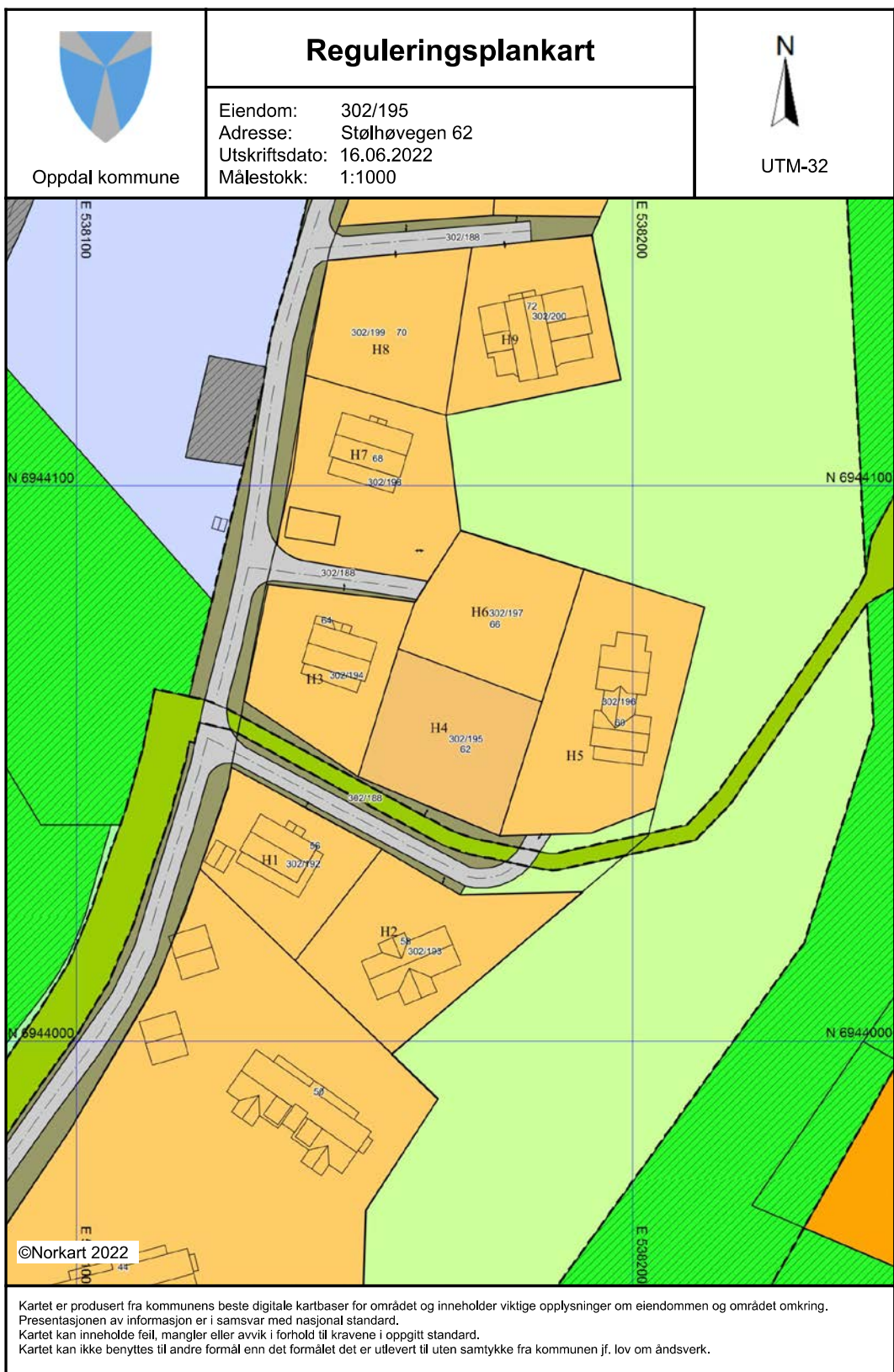


Eiendomskart for eiendom 5021 - 302/195//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
- - - - - Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	□ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - usikre nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering



Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
	Område for forretning
	Område for fritidsbebyggelse
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
	Skiløype
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
	Fritidsbebyggelse
	Skiløype
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Veg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
	Naturområde
	Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
	Sikringsone - Frisikt
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Sikringsonegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Detaljreguleringsplan for Oppdalstoppen hyttegrend, gnr/bnr. 302/164.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OPPDALSTOPPEN HYTTEGREND,
gnr. 302 bnr.164**

Behandling Ihht Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr	Sign
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstiller: Oppdalstoppen 880 AS	23.10.2012		RULU/ JOKO
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	26.08.2013	13/78	
Offentlig ettersyn og høring	06.09 – 18.10. 2013		
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	03.02.2014	14/4	MORØ
Mindre endring i delegert sak	01.10.14.	14/178	MORØ
Mindre endring i delegert sak	21.05.15.	15/8	MORØ
Mindre endring i delegert sak	02.01.17.	17/4	ARHO
PlanID: 2012023			

Dato for siste revisjon av plankart: 13.08. 2013

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 02.01.17.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegeen vegetasjon.

1.2 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

1.3 Innlegging av vann skal skje ved påkobling til kommunalt vann- og avløpsnett via det private ledningsnettet i området. Stikkledninger skal følge normalreglementet for sanitærabonnementer i Oppdal kommune. Overvann skal ikke føres på avløpsnettet men til samme nedslagsfelt som området drenerer til i dag.

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Atkomstveger skal være anlagt før det gis tillatelse til bebyggelse på tomtene.

2.2 Det kan ikke legges inn vann før det foreligger en godkjent utslippstillatelse for sanitært utslipp for den enkelte hytte.(Ref. PBLs § 27-1)

2.3 Før fradeling av tomter på gnr.302 bnr.188 kan skje må det gjennomføres reseksjonering av gnr.302 bnr.164 ihht Eierseksjonsloven.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Maksimal %-BYA= 30%.

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal

1

Detaljreguleringsplan for Oppdalstoppen hyttegrend, gnr/bnr. 302/164.

3.2 Maksimal byggehøyde er 7 meter over ferdig planert terreng.

For tomtene H2, H4 og H6 tillates ikke bygg i to etasjer av hensyn til landskapstilpasningen.

For tomt H11 skal maks mønehøyde ikke overstige kote 811,5 moh.

3.3 Høyde på grunnmur skal være så lav som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Terrasser plasseres så lavt som mulig og høyde ferdig golv må ikke være høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

For tomt H5 kan kravet til maks høyde på grunnmur om nødvendig fravikes for tilpassning til terrenget.

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

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

3.6 Bygninger skal ha saltak og oppføres med takvinkel mellom 22 og 32 grader.

3.7 Taktekking skal utføres i torv, tre eller skifer/betongtakstein. Betongtakstein/tretak skal ha en mørk matt farge.

3.8 På fasader skal det kun benyttes fargene mørk brun, svart eller grå (aldringsgrå) som harmonerer med omgivelsene.

3.9 Bygningene skal oppføres i, stavlaft, laft og / eller bindingsverk eller mur kledd med trepanel evt. forblendet med naturstein.

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

3.11 Det skal opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass, minimum 18 m², på hver av tomtene H1-H15.

3.12 Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon. Byggearbeidet utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stølhøvegen 62
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kirsti Næss Olsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 00 865
E-post: kirsti.olsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre