



aktiv.

Slettvollkroken 13, 7346 OPPDAL

**Lekker og innholdsrik
fritidseiendom på Slettvoll**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

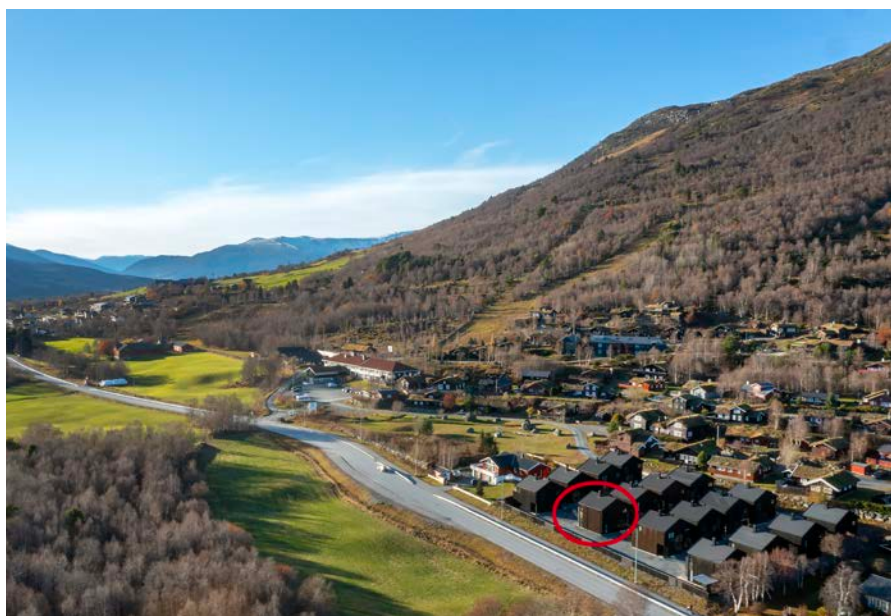
Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 240,-
Total ink omk.: Kr 3 896 240,-
Selger: Arne-Johan Patrik Larsen
Wenche Johnsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 82/85 kvm
Tomtstr.: 159.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 289, bnr. 84
Gnr. 289, bnr. 55
Oppdragsnr.: 1703240085

Lekker og innholdsrik fritidseiendom på Slettvoll

Denne fritidseiendommen ligger i et nyere felt ovenfor Gamle Kongeveg. Her er det kort vei til tilførerheisen til alpinanleggene i Oppdal, langrennsløypa og Oppdal sentrum.

Fritidseiendommen ble ferdigstilt i 2022 og fremstår meget pen. Her har du en effektiv planløsning med tre soverom to bad og en stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til sørvendt balkong. Videre er det carport og tilhørende sportsbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart	31
Selgers egenerklæring	34
Tilstandsrapport	39
Bygningstegninger	66
Energiattest	73
Eiendomskart	79
Reguleringsplankart med bestemmelser	81
Kommuneplankart	86
Sameieavtale og vedtekter for Sletvold Grendalag.	88
Referat årsmøte 2024, regnskap 2023 & revisjonsberetning	91
Nabolagsprofil og ortofotorapport	96
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

BRA-e: 3 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

2. etasje

11 m²

Ikke målbare arealer

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Carport er medregnet i åpent areal i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

159.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på matrikkelbrev datert 11.08.2020. I matrikkelbrevet er realsameiet oppgitt til å ha et tomteareal på 1784,2 kvm. Tomten er opparbeidet og består i sin helhet av gruset areal.

Beliggenhet

Hytta ligger på Sletvold, like nord for Oppdal sentrum, i et nytt og populært hyttefelt. Hytta ligger ikke langt fra en tilførselsvei til alpinanlegget, og preparert skiløype for langrenn går rett forbi. Gode muligheter for sykling og fotturer i fjellet. Det er gangavstand til sentrum med butikker og alle fasiliteter. Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året. Dette inkluderer et av Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng og bibliotek m.m.

Adkomst

Ta av E6 ca. 650 meter nord for Oppdal sentrum (skiltet mot Oppdalsmuseet), og kjør inn i Slephaugråket. Følg denne veien helt opp til toppen (ca. 800 meter), og ta så til høyre i Gamle Kongeveg. Etter ca. 250 meter får du Sletvold Park på venstre hånd, og her svinger du inn. Ta deretter umiddelbart til høyre inn på Trollråket og følg denne ca 100 meter til avkjøring til Slettvollkroken på høyre side. Ta deretter første til høyre. Eiendommen er da nr. fire på venstre side.

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

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Forstøtningsmurer er av betongstein.

Byggemåte: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning.

Tak: Saltak tekket med pappshingel.

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

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Nedløp og beslag.
- Utvendige trapper.

Innvendig

- Innvendige trapper.

Våtrom

- 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling.
- 1.Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon.

Tomteforhold

- Terrengforhold.

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Entrè, kjellerstue/gang, bad, to soverom og kott.

2. etasje: Stue, kjøkken, soverom og bad.

For øvrig:

- Carport.
- Sportsbod.
- Altan.

Standard

1. etasje:

- Entrè: Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv.
- Kjellerstue/gang: Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Tregulv. Trapp opp til

2. etasje:

- Bad: Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Servantinnredning med skuffer og heldekkende beslag. Speil med lys. Dusjhjørne. Vegghengt Wc. Varmtvannsbereder. Vannfordelingskap med hovedstoppekrane og vannmåler. Opplegg for vaskemaskin. Plass for infrarød badstue.
- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Tregulv.
- Soverom 2: Panel i himling og på vegger. Tregulv.
- Bod: Trapp i himling. Panel på vegger. Tregulv.

2. etasje

- Stue: Panel med spotter i mønt himling. Panel på vegger. Tregulv. Ovn. Panelovn.

Opplegg for Tv. Utgang til altan.

- Kjøkken Panel med spotter i mønt himling. Panel på vegger. Tregulv.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og koketopp. Lys under overskap. Avtrekksvifte i stål. Innebygd stekeovn, kjøl,- og frysenskap og oppvaskmaskin

- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Tregulv.

- Bad: Panel med spotter i himling. Baderomsplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Servant med speil på vegg. Vegghengt Wc. Dusjhjørne.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert opplegg for internett og tv.

Parkering

Parkering i carport samt biloppstillingsplass på eiendommen.

Diverse

Eiendommen er i matrikkel kodet som enebolig (111)

Energi

Oppvarming

TBRT (Trondheim Brann- og redningstjeneste) opplyser at de har ingen opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 800 000

Kommunale avgifter

Kr 13 505

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Hytta har vært utleid. Ut i fra erfaringstall på andre eiendommen så kan en anslå utgifter til strøm på ca. kr 20.000,- pr år samt utgifter til forsikring på ca. kr 6.000,- pr år

Årlig velavgift

Kr 4 000

Velforening

Eiendommen er medlem i Sameiet Slettvoll Grendalag. Årskontingenten utgjør p.t. kr 4 000,- i året, og dekker blant annet strøm og vedlikehold av fellesbelysning samt brøyting og vedlikehold av vei og parkeringsplass. Vedtekter, referat fra årsmøtet i juni 2024, regnskap for 2023 samt revisjonsberetning er vedlagt i salgsoppgaven.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Slettvold Grendalag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 289, bruksnummer 84 i Oppdal kommune. Gårdsnummer 289, bruksnummer 55 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/289/84:

05.08.2020 - Dokumentnr: 2829974 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:289 Bnr:55

05.08.2020 - Dokumentnr: 2829974 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:289 Bnr:55

5021/289/55:

05.08.2020 - Dokumentnr: 2829974 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:289 Bnr:55

05.08.2020 - Dokumentnr: 2829974 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:289 Bnr:55

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for hele bygningen datert 06.07.2022 . Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Vedtaksnr. 22/358

Søker har bekreftet at de deler av tiltaket hvor det søkes om brukstillatelse har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Dato for søknad om ferdigattest er angitt til 15.8.2022. Kommunen godtar foreslått dato for ferdigstilling og dette blir satt som bindende vilkår for tillatelsen.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd, siste punktum.

Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1

Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)

Utbygger har bekreftet at det er søkt endring fra bod til bad for badet i 2. etasje. I salgsoppgave så er det vedlagt søknadstegninger (ikke formelt godkjente tegninger). Utbygger bekrefter videre at ingen av hyttene har pt ferdigattest, de har midlertidig brukstillatelse.

Takstmannen har beskrevet følgende under punktet lovlighet.

Det er etablert bad i 2. etasje i rom som på godkjente bygningstegninger er benevnt som bod. Det opplyses at det er innsendt søknad til Oppdal kommune om bruksendring fra bod til bad. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for bygningen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert og ligger innenfor et område regulert til fritidsbolig-konsentrert. Reguleringsbestemmelser for Slettvoldtunet - gnr/bnr 289/55 med planID 2017013, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. kommuneplan ligger i hensynssone for støy H220, gul sone iht T-1442.

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

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. Kjøper kan overta 01 desember. Leieavtale frem til slutten av november.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

95 000 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

96 240 Omkostninger totalt

111 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 240 Totalpris. inkl. omkostninger

3 911 340 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

3 914 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

05.11.2024

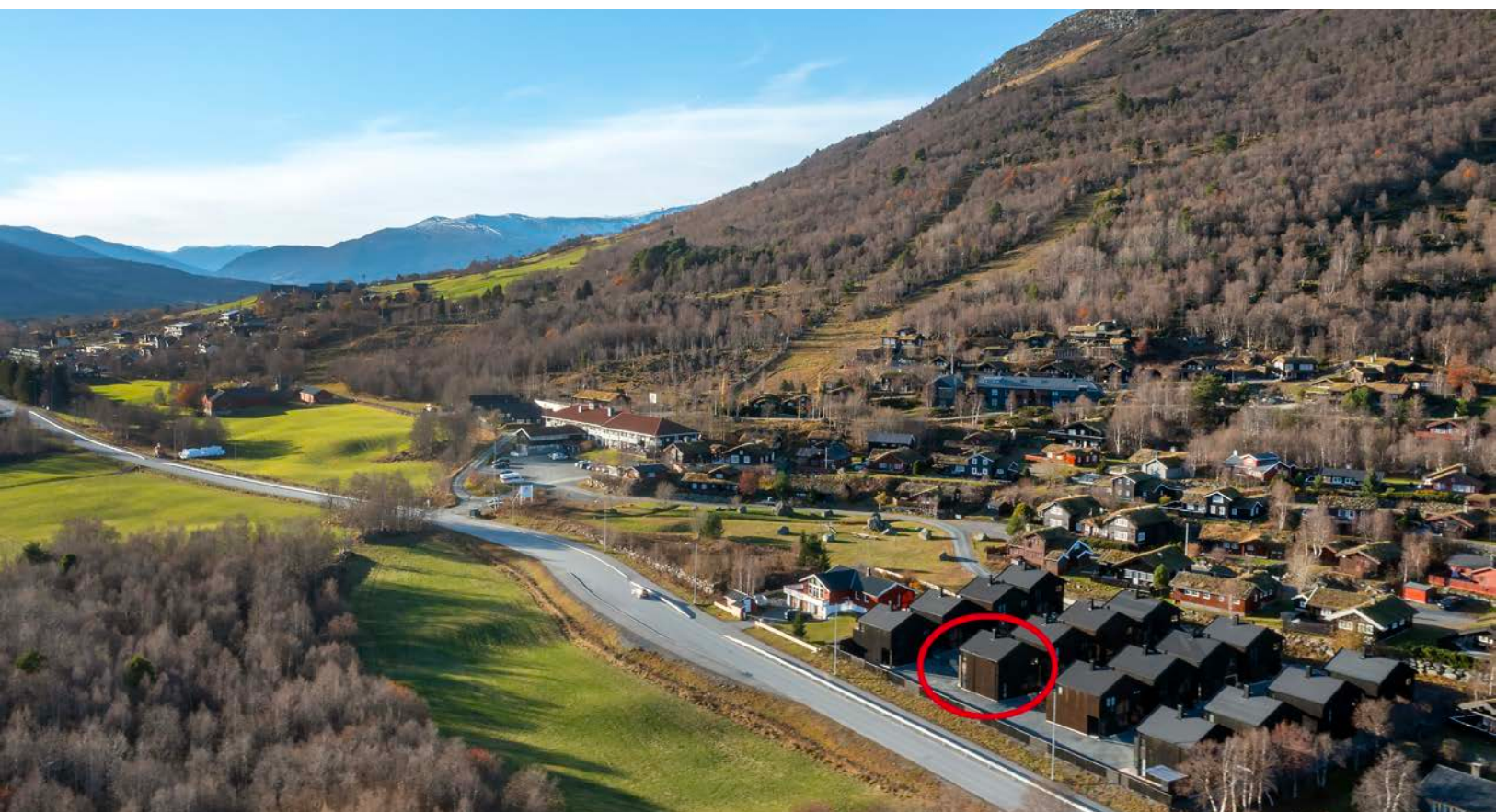


Fasade





Oversiktsbilde med markering





Kjellerstue/gang (1. etasje)



Kjellerstue/gang (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad/badstu (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (2. etasje)



Spisestue (2. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Kjøkken (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)

Vedlegg

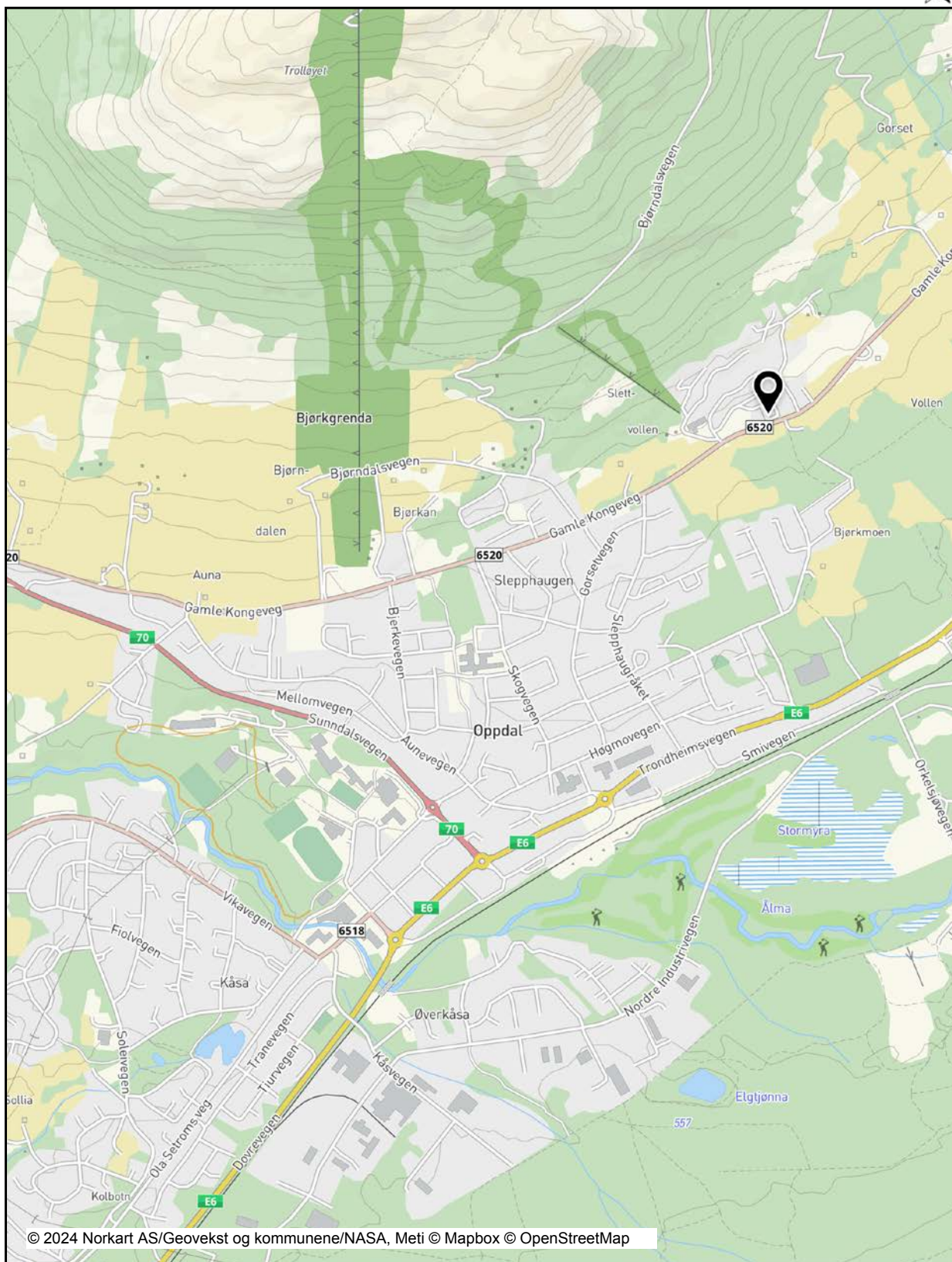


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:15000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

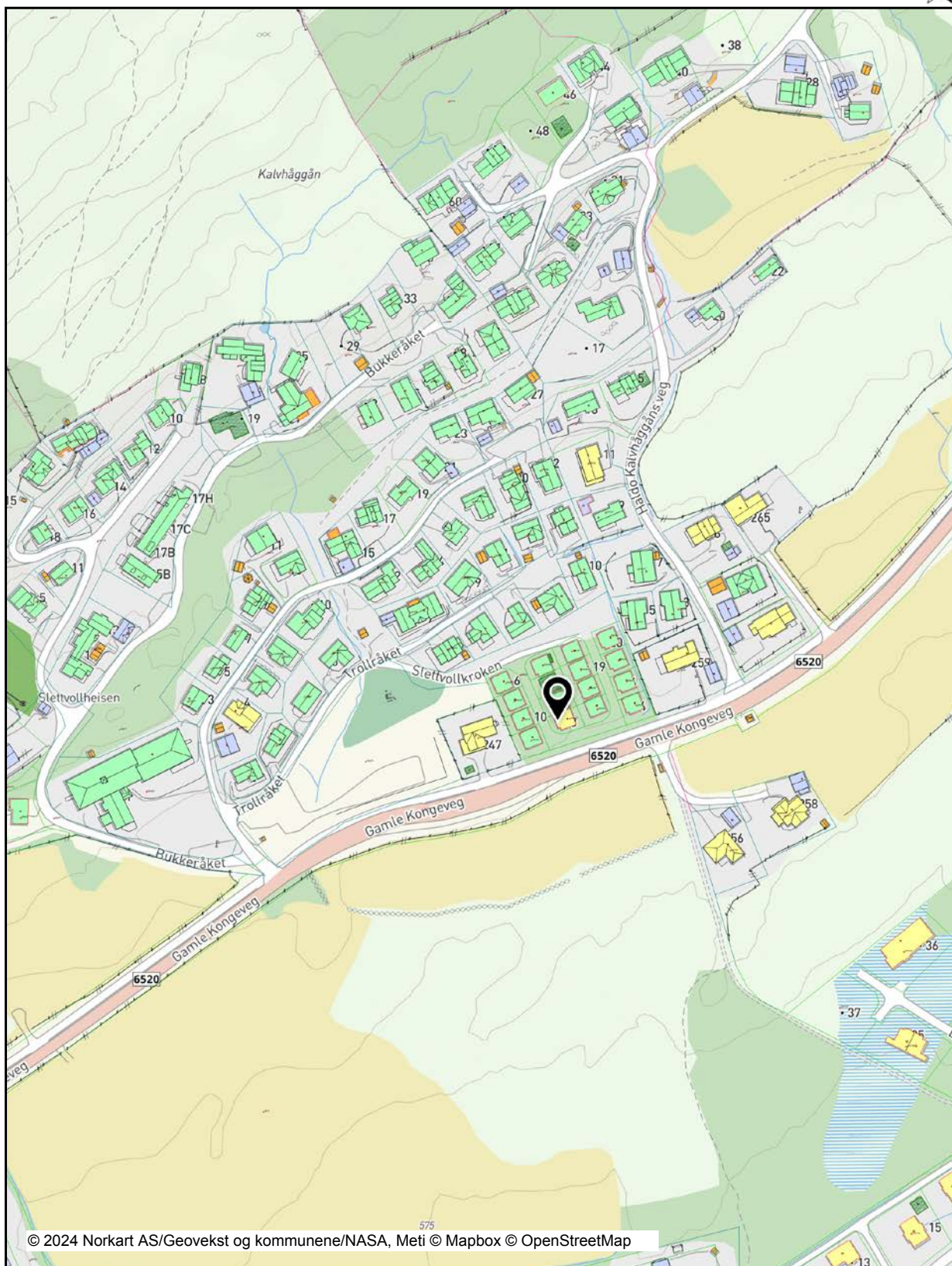


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

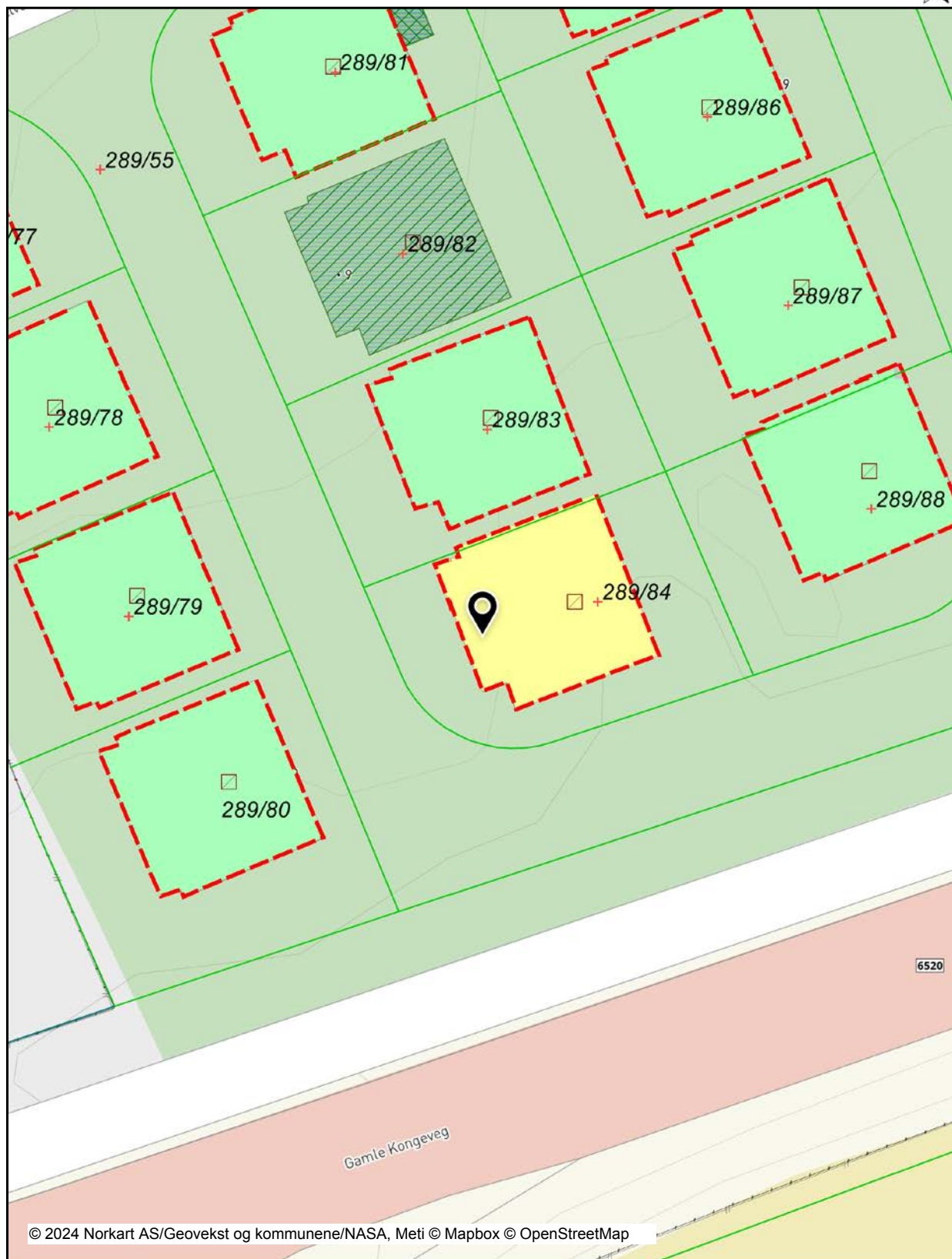


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 03.09.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Johnsen	Arne-Johan Patrik Larsen
Gateadresse	
Slettvollkroken 13	
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703240085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tilleggskommentar

Hytten ble kjøpt som et prosjekt. Ferdigstilt i Juli 2022

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: 1703240085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Johnsen	e5b08d8027faf7c9220a4ad d480dbb024c9387a9	24.09.2024 10:02:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arne Johan Larsen	bbd17a72341f41dfdad836a9 04d2603919c24d93	25.09.2024 13:45:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240085

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Slettvollkroken 13, 7346 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 289, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 16.09.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 11741-1450

Referansenummer: YI4186

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår i god stand. Noen mindre avvik ble registrert og utvendig kan det nevnes at det ikke er etablert permanent trapp ved hovedinngang samt at takvann ikke er ledet bort fra grunnmur. Innvendig er det vindu like ved dusjsone på bad i 1. etasje, samt panel på vegg i våtsone utenfor dusjvegger og rundt servant. Dusjvegger er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Ved forsiktig bruk vil badet fungere med avviket. Det bør også etableres tilluftspalte ved dørterskel i bad i 1. etasje samt håndløper på vegg i trappeløp mellom etasjer. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning. Utvendig fasade fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig synlig mønestrager og panelte skråhimlinger. Det er etablert lufting ved raft. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon. Bygningen har ytterdører fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue/kjøkken i 2. etasje. Terrassen er oppført i tre og med rekkverk i glass og metall. Det er ukjent tettesjikt under terrassegulvet. Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med terrassen.

Det er kun midlertidig trapp ved hovedinngangen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og flis. Veggene og taket har beiset trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller knirk. Med tanke på alder på bygningen forutsettes det at radonsperre er etablert i henhold til krav.

Boligen har isolert stålpipeline med tilkoblet vedovn i stue. Det ble ikke registrert synlige avvik.

Boligen har tretrapp i lukket utførelse. Innvendig har boligen malte dører. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder. Veggene har fliser i dusjsone og panel på øvrige vegger. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 30mm. Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem til dusjsone. Ut i fra bilder er det etablert membran opp under dørterskel og vannsikkerheten i rommet er derfor ivarettatt. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og utstyr fremstår uten skader.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger bildedokumentasjon på membran samt signerte sjekklister. Det ble også foretatt overflatesøk med fuktmåler i rommet uten at det ble indikert fukt.

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder. Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i nedsenket dusjsone fra gulv ved dør er målt til 25mm. Det bemerkes at det er kort avstand fra servant og til døråpning med tanke på en eventuelt større lekkasje fra servant. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet er utstyrt med servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr og innredning fremstår i god stand.

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger bildedokumentasjon på membran samt signerte sjekklister. Det ble også foretatt overflatesøk med fuktmåler i rommet uten at det ble indikert fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap som er etablert på badet i 1. etasje. Vannmåler og stoppekran er montert i rørskapet. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

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

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet i 1. etasje.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i utvendig bod.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent utførelse på drenering. Det registreres at det er etablert sluker med tanke på overflatevann. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da bygningen er oppført over støpt plate på mark.

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Det er delvis terrengfall inn mot grunnmur ved carport og hovedinngang.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

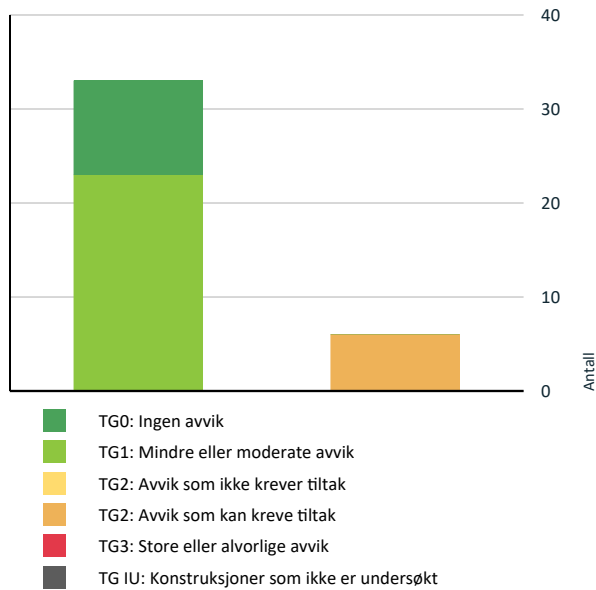
Fritidsbolig

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

Det er etablert bad i 2. etasje i rom som på godkjente bygningstegninger er benevnt som bod. Det opplyses at det er innsendt søknad til Oppdal kommune om bruksendring fra bod til bad. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygningen er registrert som bolig i matrikkel men er oppført som fritidsbolig og vurdert etter dette. Oppdal kommune bekrefter at fritidsbolig er riktig benevnelse.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2022

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen fremstår i god stand.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Ut over dette ble det ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det at takvann ledes bort fra grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående og liggende bordkledning. Utvendig fasade fremstår i god stand.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig synlig mønedrager og panelte skråhimlinger. Det er etablert lufting ved raft.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



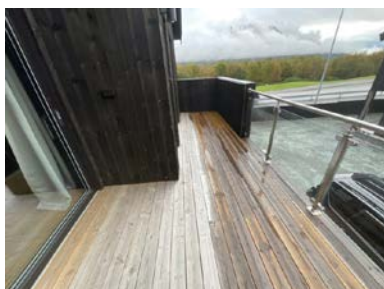
TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot sør med tilkomst fra stue/kjøkken i 2. etasje. Terrassen er oppført i tre og med rekkverk i glass og metall. Det er ukjent tettesjikt under terrassegulvet. Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med terrassen.



TG 2 Utvendige trapper

Det er kun midlertidig trapp ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert permanent trapp ved hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det bør etableres permanent trapp ved hovedinngangen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av furu og flis. Veggene og taket har beiset trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller knirk.

TG 0 Radon

Med tanke på alder på bygningen forutsettes det at radonsperre er etablert i henhold til krav.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes med tilkoblet vedovn i stue. Det ble ikke registrert synlige avvik.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp i lukket utførelse.

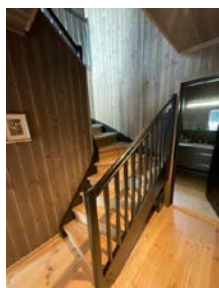
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. (Området utenfor dusjvegger)

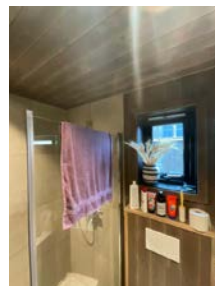
Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjvegger uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere. Det er vindu like ved dusjsone (50 cm fra dusj). Utsettes ikke for direkte fuktpåvirkning da det er dusjvegg mellom. Det bemerkes at overflate i våtsone ved servantskap er med panel og er ikke vanntett.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

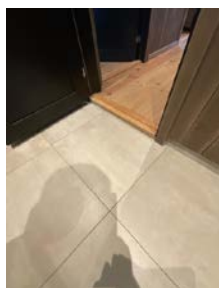
- Løsningen på våtrommet er en relativt vanlig løsning på enkelte boliger og fritidsboliger. Panel er ikke definert som "tett" løsning med tanke på fuktbelastning. Dusjvegger er heller ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tettesjikt. Løsningen betinger imidlertid bruk av dusjvegger, annen løsning vil kreve tiltak og renovering.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 30mm. Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem til dusjsone. Ut i fra bilder er det etablert membran opp under dørterskel og vannsikkerheten i rommet er derfor ivarettatt.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innredning og utstyr fremstår uten skader.



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger billedokumentasjon på membran samt signerte sjekklister. Det ble også foretatt overflatesøk med fuktmåler i rommet uten at det ble indikert fukt.

2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone og baderomsplater på øvrige vegger. Taket har panel. Det ble ikke registrert synlige skader.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i nedsenket dusjsone fra gulv ved dør er målt til 25mm. Det bemerkes at det er kort avstand fra servant og til døråpning med tanke på en eventuelt større lekkasje fra servant.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servantskap, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr og innredning fremstår i god stand.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det foreligger bildedokumentasjon på membran samt signerte sjekklistes. Det ble også foretatt overflatesøk med fuktmåler i rommet uten at det ble indikert fukt.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet i 1. etasje. Vannmåler og stoppekran er montert i rørskapet. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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



TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet i 1. etasje.



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i utvendig bod.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Nyanlegg i 2022.

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

Ja Kraftlaget Riise Elektro AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er 2 år gammelt og er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ut i fra dette vurderes det å ikke være behov for utvidet el-kontroll.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det er ukjent utførelse på drenering. Det registreres at det er etablert sluker med tanke på overflatevann. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da bygningen er oppført over støpt plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 2 Terrenghold

Det er delvis terrenfall inn mot grunnmur ved carport og hovedinngang.

Vurdering av avvik:

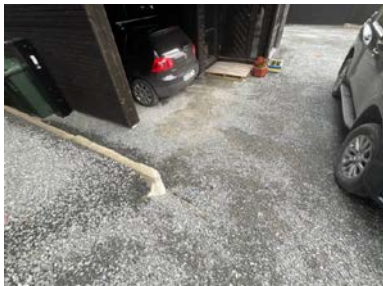
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak med mindre det skulle bli problemer med overflatevann i området ved hovedinngang/carport.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2022. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2022. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

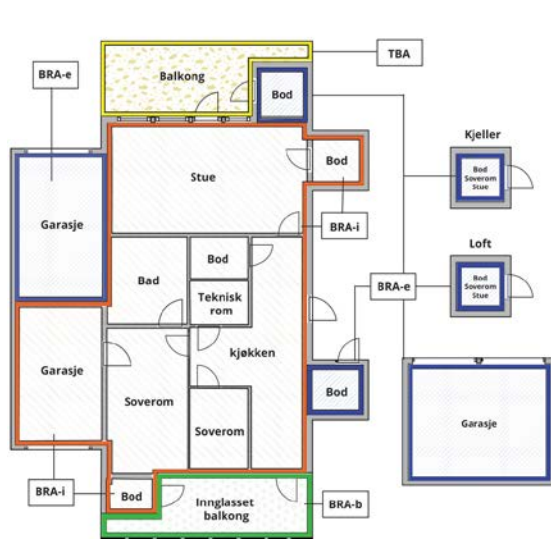
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	37	3		40	10
2.Etasje	45			45	11
SUM	82	3			21
SUM BRA	85				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er medregnet i åpent areal i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert bad i 2. etasje i rom som på godkjente bygningstegninger er benevnt som bod. Det opplyses at det er innsendt søknad til Oppdal kommune om bruksendring fra bod til bad. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse for bygningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen er oppført i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	81	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	289	84		0	159.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettvollkroken 13

Hjemmelshaver

Larsen Arne-Johan Patrik, Johnsen Wenche

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 060 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	25.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	23.09.2024		Gjennomgått	18	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

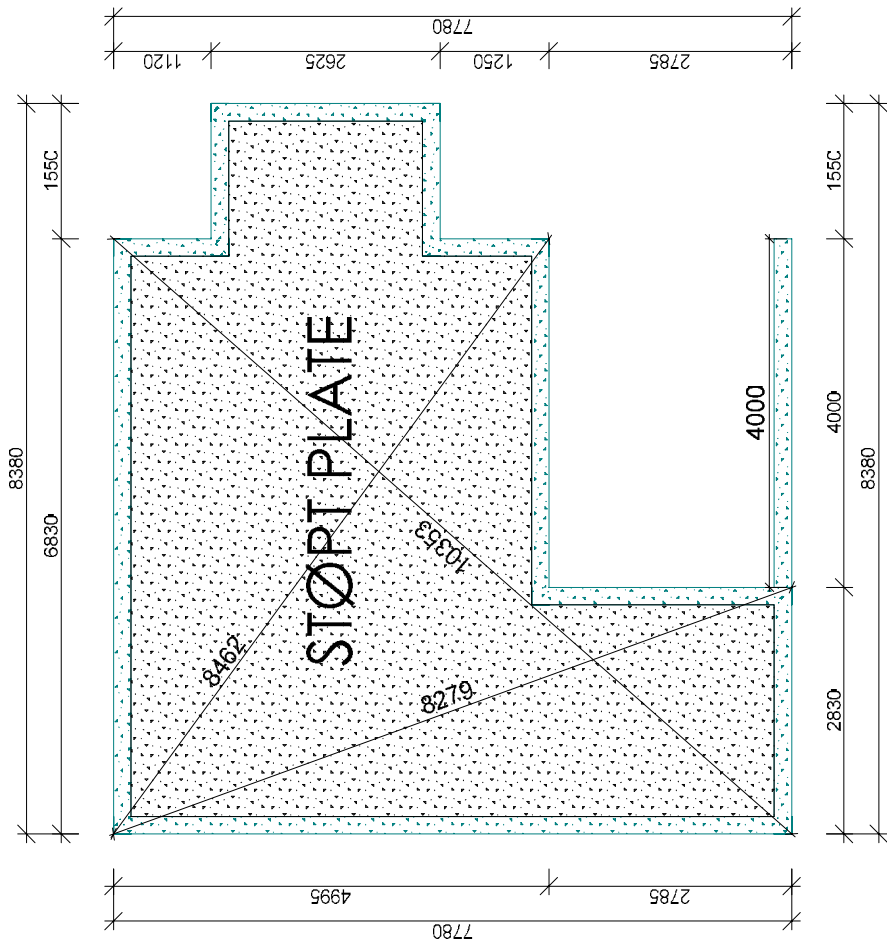
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YI4186>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

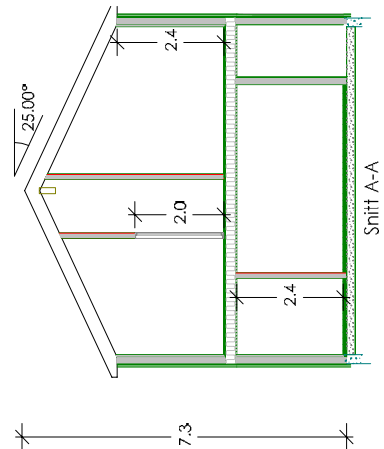
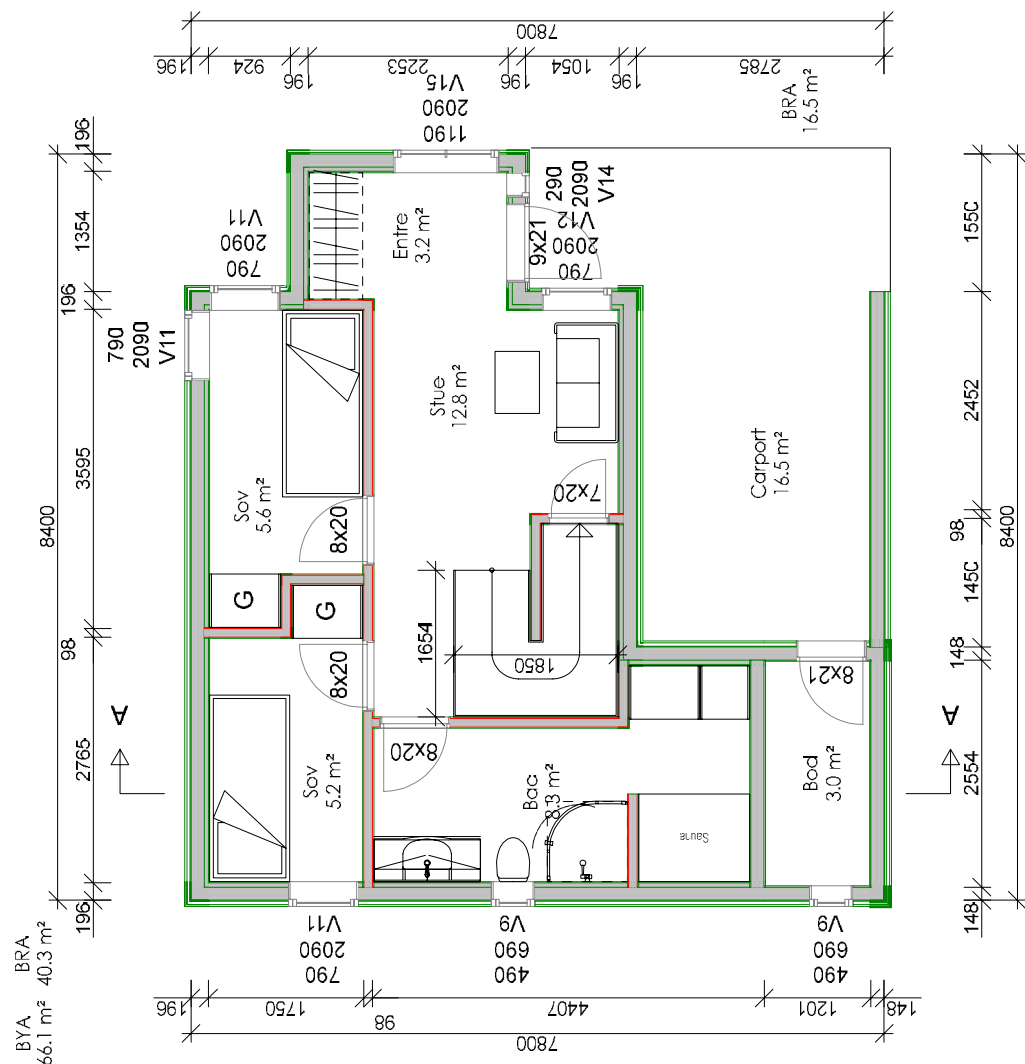


561-2849-8A.br

D 09.06.2021 Sline Tegning for 8A
 C 23.01.2022 Sline Vindusnummering justert
 B 09.01.2022 Sline Justering av vegger pga trappeshull
 A 11.12.2019 Sline Div endringer i fasade

DATA DESIGN SYSTEM	
Utallshøyder	Sletvoldtunet
Bruksklasse	
Kommune	Oppdal
Grnr	Bnr
Fundament	Mal 1: 50
Dato	27.11.2019
Tegn	Sten
Prosjekt	3213 - 8A
Tegn.nr	50

© Tegningen er beskyttet i.t.t. for sin opphavshaver.



D 09.06.2021 Stine Tegning for 8A
 C 23.01.2022 Stine Vindusnummering justert
 B 09.01.2022 Stine Justering av vegger pga trappetull
 A 11.12.2019 Stine Div endringer i fasade

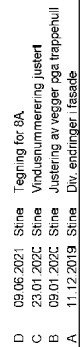
SÂNDE
HUS OG HYTTES

561-2849-8A.br

Tillegshver Sletvoldtunet
 Byggeselskapet
 Kommune Opdøl
 Gnr Bnr Mal 1 : 50/100
 Plan 1 og snitt

Dato: 27.11.2019
 Tegner: Stian
 Prosjekt: 3213 - 8A
 Tegning: 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



561-2849-8A,br

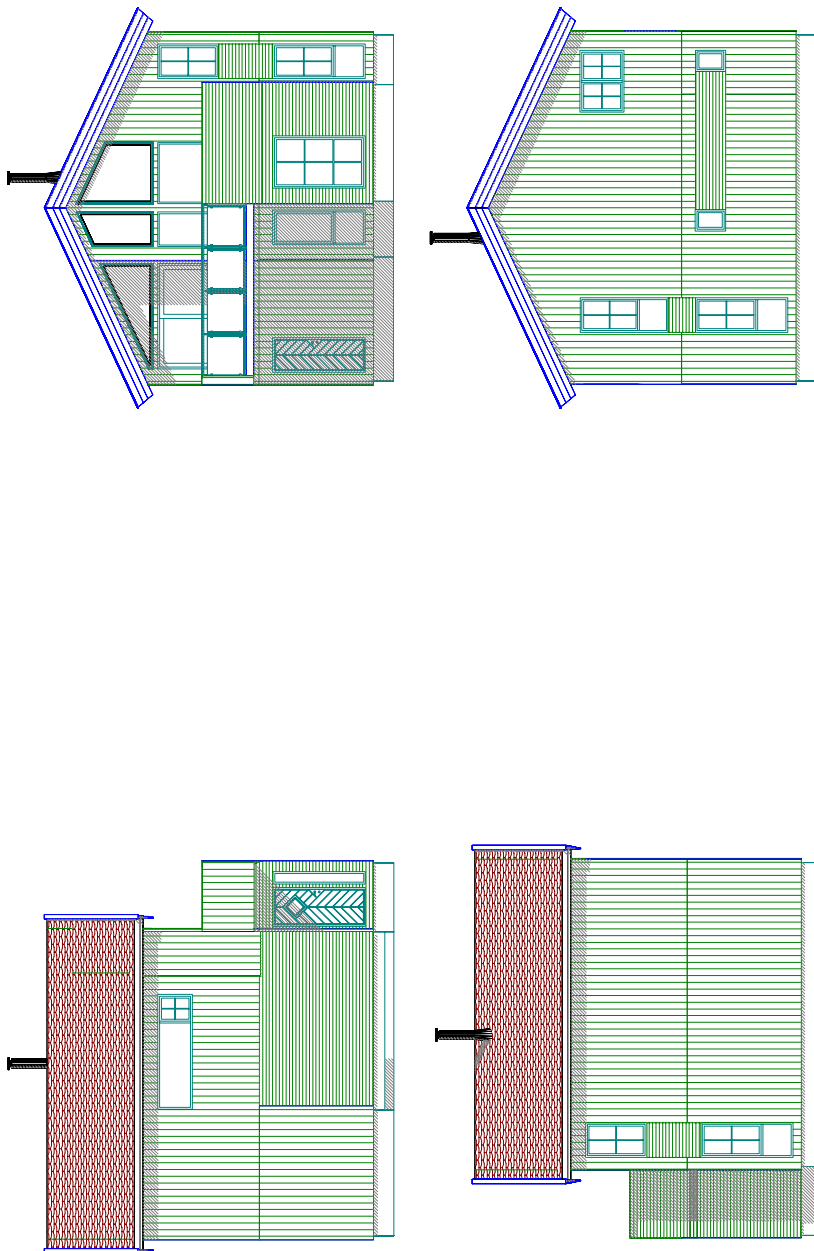
Sletvoldtunet

Filtakshaver

SÂNDE
HUS OG HYTTER

Dato:	27.11.2019
Tegn	Stian
Prosjekt:	3213 - 8A
Tegn.nr:	505

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om ophavsrett.



561-2849-8A.br

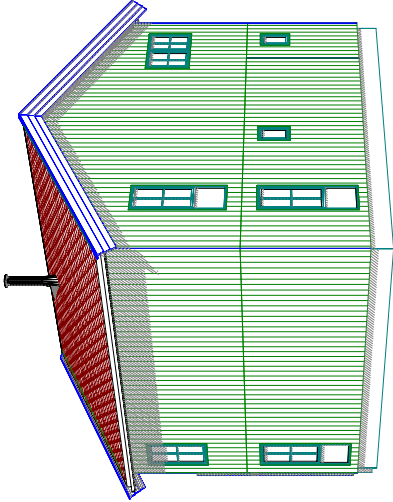
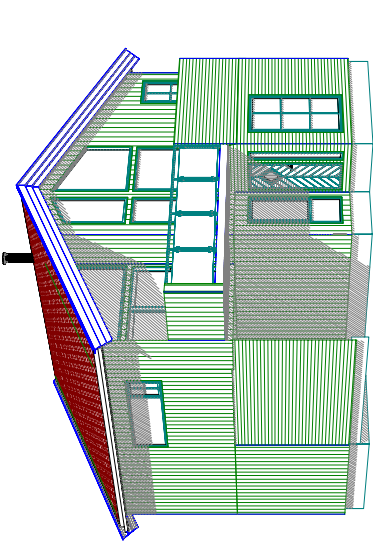
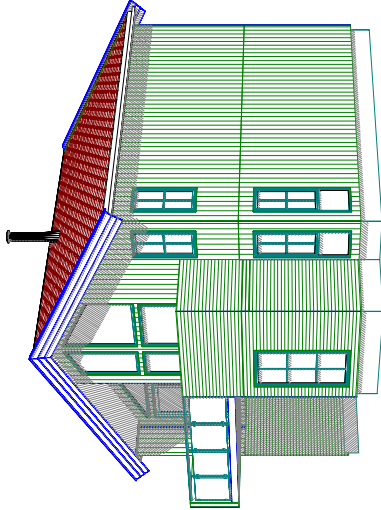
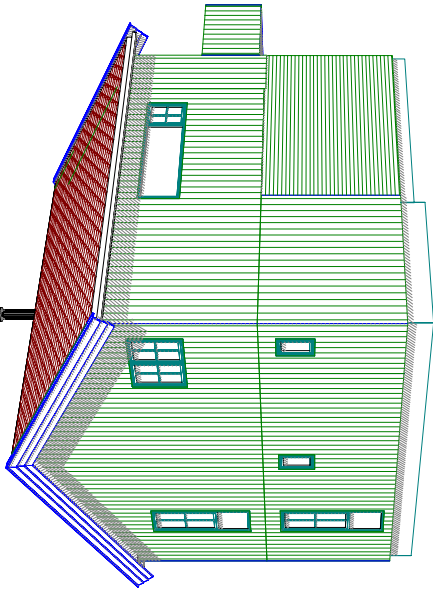
D 30.04.2021 Stine Tegning for 8A
 C 23.01.2020 Stine Vindusnummering justert
 B 09.01.2020 Stine Justering av vegger pga trappetull
 A 11.12.2019 Stine Div. endringer i fasade

SÂNDE
 HUS OG HYTTER

Tilleggshever Sletvoldtunet
 Byggebuss
 Kommune Opadal
 Gnr Bnr. Mel 1 : 100
 Fasader

Dato: 28.11.2019
 Tegner Stian
 Prosjekt: 3213 - 8A
 Tegnr.: 503

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.



D 30.04.2021

Stina

Tegning for 8A

C 23.01.2020

Stina

Vindusnummering justert

B 09.01.2020

Stina

Justering av vegger pga trappetull

A 11.12.2019

Stina

Div. endringer i fassade

561-2849-8A.lor

SÂNDE

HUS OG HYTTER

Tilleggshever

Byggeklass

Kommune

Styr

Sletvoldtunet

Oppdal

Bnr.

Mål 1 :

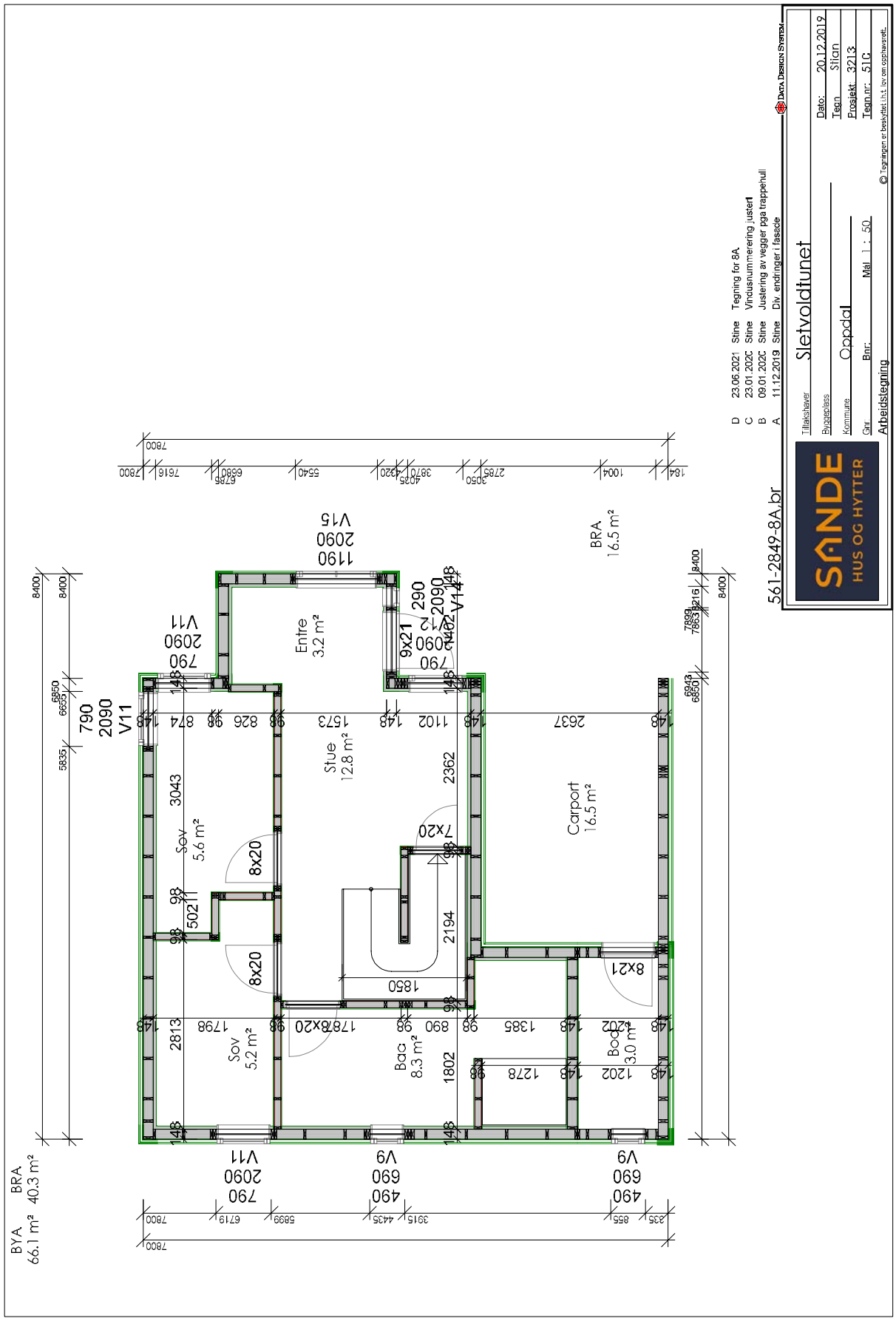
Dato: 03.12.2019

Tegn: Stina

Prosjekt: 3213 - 8A

Tegn.nr: 504

© Tegninger er beskyttet i h.t. for opphavsrett.



- D 23.06.2021 Sline Tegning for 8A
- C 23.01.2020 Sline Virkingsnummerering justert
- B 08.01.2020 Sline Justering av vegger pga trappetull
- A 11.12.2019 Sline Div. endringer i fasade

561-2849-8A.br

SÂNDE
HUS OG HYTTER

Tilaksstaver Sletvoldtunet

Boligstuss

Kommune Oppdal

Går Bnr. Mal 1 : 50

Arbeids tegning

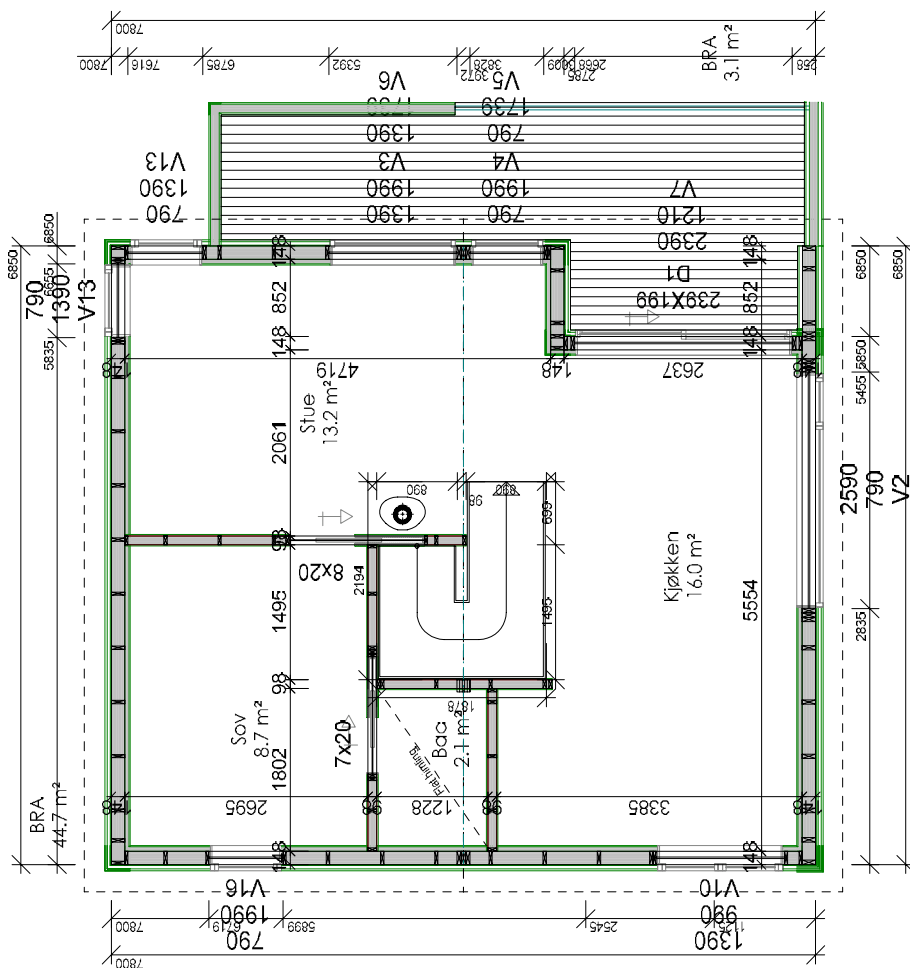
Dato: 20.12.2019

Tegn: Sline

Prosjekt: 3213

Tegnr.: 51C

© Tegningen er beskyttet i.h.t. for opphavsrett.



D 23.06.2021 Stine Tegning for BA
 C 23.01.2020 Stine Vindusnummerering Justert
 B 09.01.2020 Stine Justering av vegger pga trappetull
 A 11.12.2019 Stine Målv endringer i fasade

561-2849-8A.br

Tilraskninger Sletvoldtunet

Bokstaplass
 Kommune Oppdal

SANDE
 HUS OG HYTTER

Dato: 20.12.2019
 Tegner: Stine
 Prosjekt: 3213
 Tegning nr.: 51

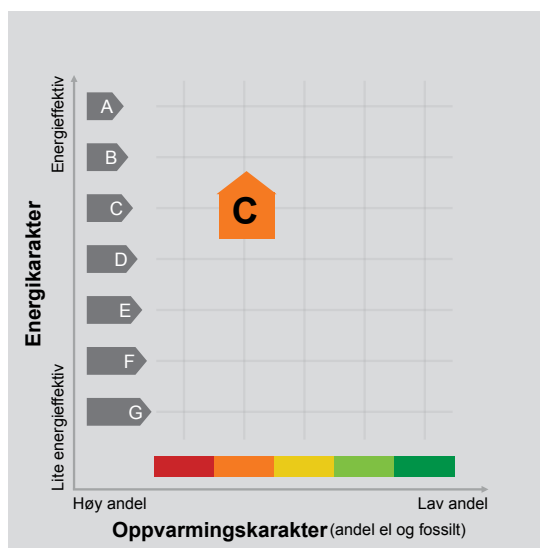
Grø: Bar: Mal: 1: 50

Arbeids-tegning 2. etg.

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

ENERGIATTEST

Adresse	Slettvollkroken 13
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	289
Bruksnummer	84
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300768589
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-30251
Dato	25.09.2024



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

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

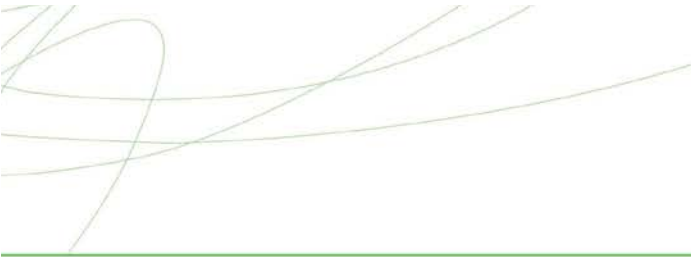
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

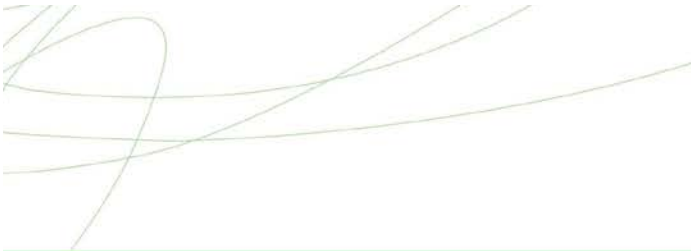
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Fyr riktig med ved**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

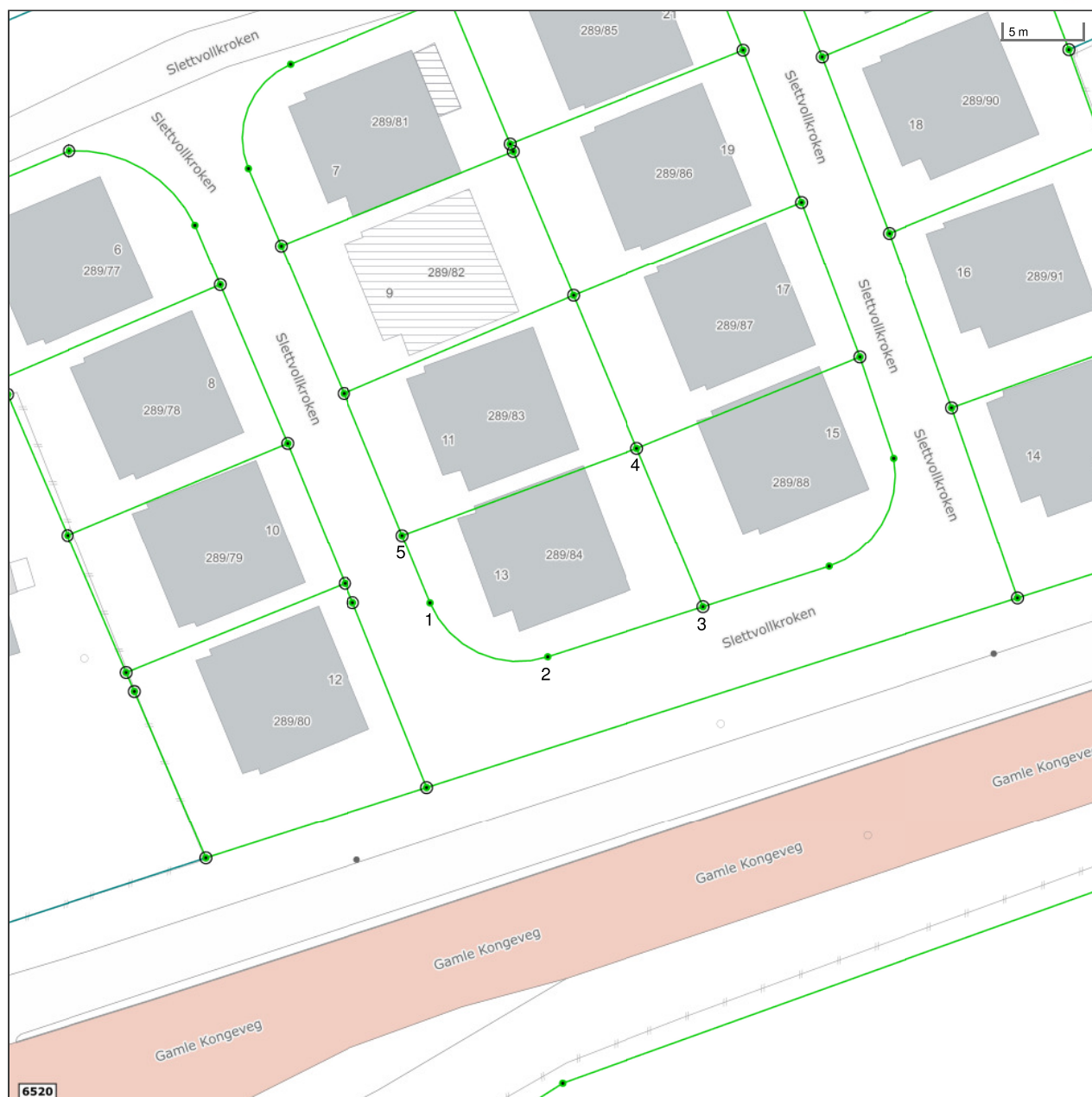
Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Eiendomskart for eiendom 5021 - 289/84//

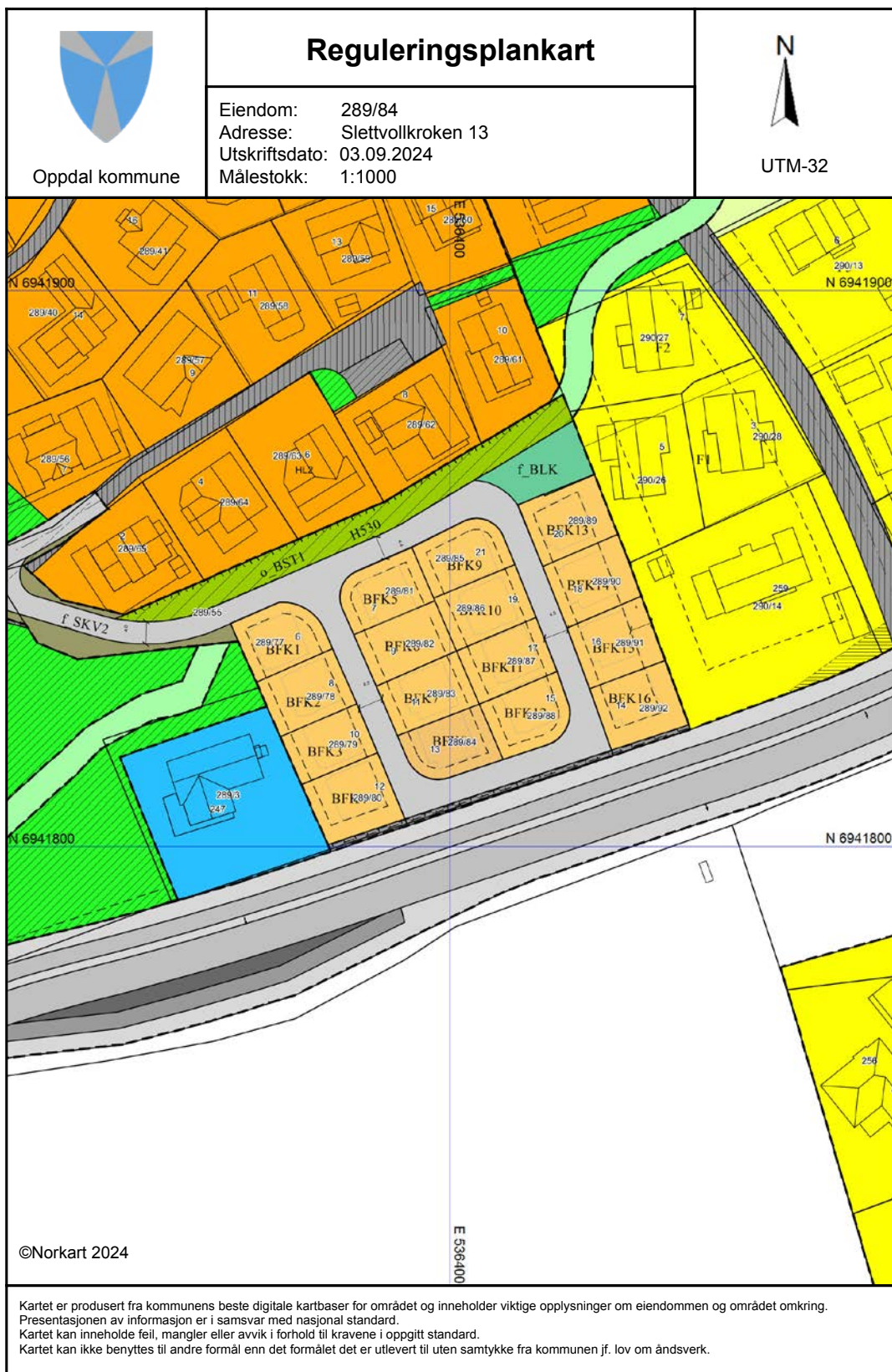


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		159,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6941819,21	Øst	536401,93
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6941815,68	536392,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			4,62	
2	6941812,37	536399,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			8,96	6,01
3	6941815,63	536409,53	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,32	
4	6941825,59	536405,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			10,84	
5	6941819,93	536390,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,81	



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Områder for herberger og bevertningsteder

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Skiløype

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Skiløype
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitt hensynsone - Hensyn friluftsliv

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitt hensynsgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Behandling iht. Plan- og bygninglovens Kap. 12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Rambøll Forslagsstillere: Sletvoldtunet AS	04.12.2017		AEKTRH
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	29.01.2018		
Offentlig ettersyn og høring	23.03.2018		
Sluttbehandling i bygningsrådet			
Siste revisjon av bestemmelsene	16.04.2018		AEKTRH
Siste revisjon av plankart	16.04.2018		AEKTRH
Plan-ID 2017013			

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket Plan-ID 2017013 og datert 04.12.2017

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§ 12-5, nr. 1 Bebyggelse og anlegg:

- Fritidsbebyggelse - konsentrert (1122)
- Skiløypetrase (1420)
- Lekeplass (1610)

§ 12-5, nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg (2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)

§ 12-6 – Hensynssoner

- Frisikt (H140)
- Hensyn friluftsliv (H530)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

(Pbl § 12-7)

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

3.2 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

3.3 Bebyggelsen skal til en hver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.

3.4 Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 65 dB.

§4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) skal være opparbeidet før det gis byggetillatelse på tomtene BFK 1-16. Vann og avløp opparbeides i henhold til VA- plan/plankart. Ledningsnett for vann- og avløp skal være i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende VA – norm.

4.2 Regulert støyskjerm skal være etablert før brukstillatelse kan gis for BFK 1 -16.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(Pbl §§ 12-5, nr. 1 og 12-7)

5.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert

I områdene BFK 1 – 16 kan det oppføres fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det kan foretas en trinnvis utbygging av feltet.

Grad av utnytting, minimum % - BYA = 40 % og maks % - BYA = 60 %.

Bebyggelse kan ha gesimshøyde på maks 6 meter og mønehøyde på maks 8 meter målt fra planert, gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningen.

Bebyggelsen skal utformes med saltak eller pulttak med maks takvinkel på 35 grader, minimum takvinkel 20 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller andre ikke-reflekterende materialer.

Fritidsbebyggelsen med tilhørende bygg som uthus/bod skal på den enkelte tomt oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger.

Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser atkomst, plassering av bygninger og evt. terrengtilpasninger.

Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. tomt, hvorav den ene kan plasseres i hyttens første etasje.

5.2 Skiløypetrasé

Skiløypa skal ha en bredde på minimum 5 meter, og kan prepareres når snøforholdene tillater det.

5.3 Lekeplass

Lekeplassen er felles for alle tomtene innenfor planområdet.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl §§ 12-5, nr. 2 og 12-7)

6.1 Kjøreveg (SKV)

SKV1 skal benyttes som kjøreveg.

f_SKV2 er felles kjøreveg for alle tomtene innenfor planområdet.

6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Innenfor området skal det etableres støyskjerm på minimum 1,0 meter høyde.

6.3 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Annen veggrunn grøntareal omfatter skjæringer og fyllinger rundt veganleggene, samt teknisk infrastruktur og snølagring.

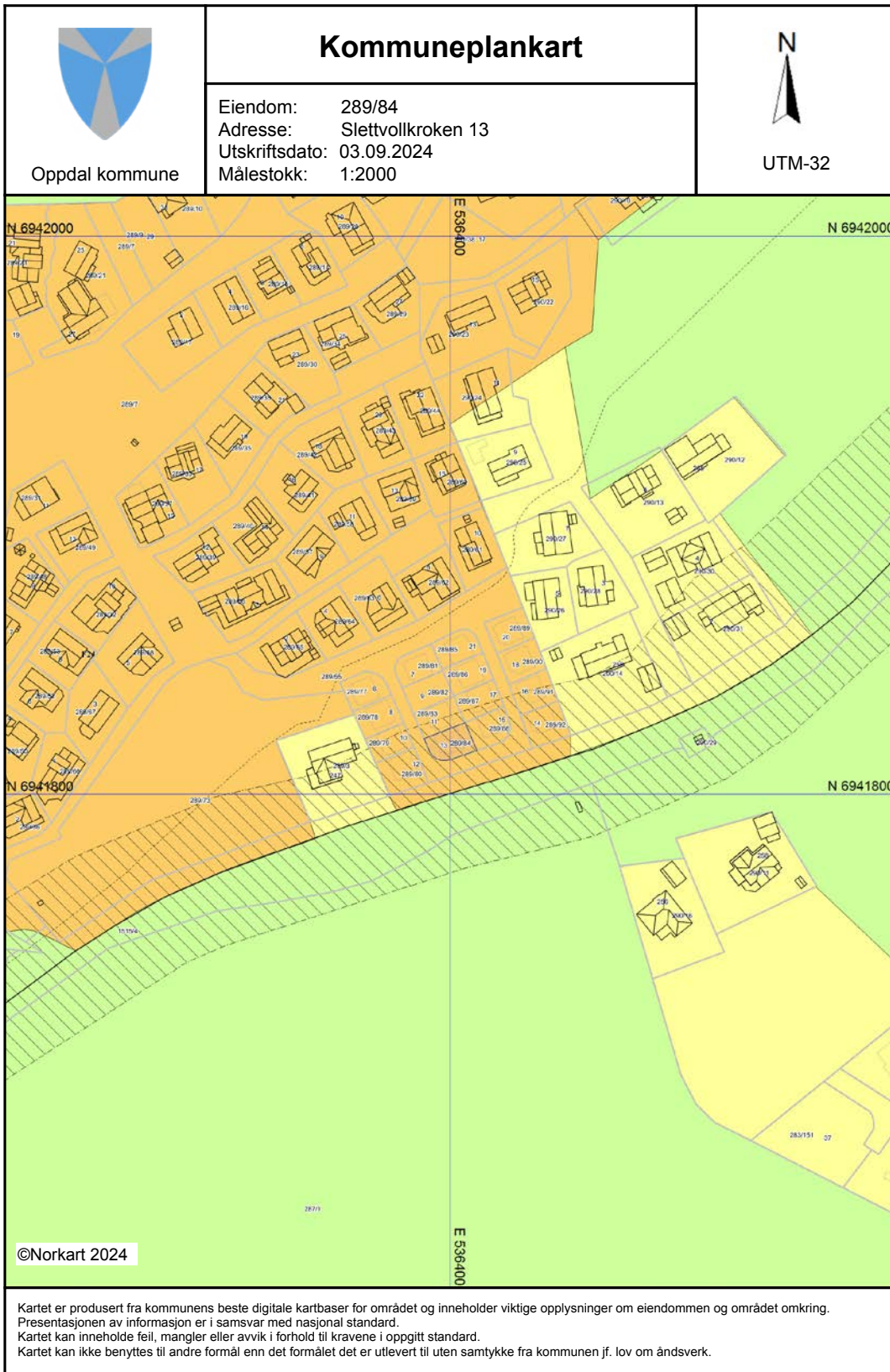
§ 7 HENSYNSSONER **(§ 12-6)**

7.1 Frisikt (H140)

Innenfor de viste frisiktsonene tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

7.2 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor området skal det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Kommune(del)plan - påskrift

SAMEIEAVTALE OG VEDTEKTER FOR SLETVOLD GRENDALAG, GNR 289, BNR 7 I OPPDAL

§1

Sameiets navn er Sameiet Sletvold Grendalag. Sameiet består av eiendommen gnr. 289, bnr. 7 i Oppdal.

§2

Sameiet utgjøres av eierne av samtlige eiendommer med adresse til henholdsvis Slettvollkroken, Trollråket, Bruråket og Bukkeråket. Sameieandelen følger de respektive eiendommer, med rett til å benytte VVA (veg, vann og avløp), og medfører plikt til å dekke sin andel av felleskostnadene i sameiet vedkommende år.

§3

Med unntak av eierseksjonene i Bukkeråket 15 og 17 (289/8) har sameierne en ideell andel av eiendomsretten til eiendommen og plikter å dekke en tilsvarende andel av felleskostnadene i sameiet. Eierseksjonene i Bukkeråket 15 og 17 utgjør i denne sammenheng 6 ideelle andeler.

De respektive andelseierne pr. 01.01. angjeldende år, er til enhver tid ansvarlig for at skyldige felleskostnader er betalt.

Næringsområdet er i tillegg eier av vei, ledningsnett m.v. over egen eiendom. Eier av denne næringseiendommen har ansvar for drift og vedlikehold av den aktuelle veistrekning med ledningsnett m.v. over egen eiendom, men kan tiltransportere denne forpliktelse helt eller delvis til eiere av tilstøtende hyttetomter på Bjerkefeltet.

Sameiet Sletvold Grendalag har bruks- og adkomstrett til vei med tilhørende ledningsnett som beskrevet foran, hvor næringseiendommen har eiendomsrett og vedlikeholdsansvaret. Ved vesentlig endringer i bruk og utnyttelse av sameieeiendommen, skal denne fordeling av utgifter i henhold til denne avtale reforhandles, eventuelt fastsettes ved voldgift, jfr § 12.

§ 4

Sameierne har rett til å knytte seg til vann og avløpsnett i felles vei til offentlig ledning. Stikkledning fra og med tilkobling i vei til den enkeltes eiendom er det den enkelte sameiers eget ansvar å vedlikeholde.

§5

Parkering skjer på egen tomt iht byggetillatelse og på fellesparkering på fellesareal (rødt) iht kart merket «Fellesareal Sletvold». Hver vei har egen fellesparkering for bruk av de som hører til veien. Grendalaget kan benytte opparbeidet fellesparkering øst for nedre del av Bruråket etter eiers nærmere anvisning og under forutsetning av at dette ikke skjer til fortrenghet for næringsarealenes eget behov.

§6

Strøm Det er etablert en måler for fellesbelysning på området. Strømutgifter og vedlikehold av belysning skal belastes Grendalaget.

§7

Veinett og parkering, skal vedlikeholdes for sameiets regning både sommer og vinter.

Næringseiendommene har rett til adkomst til egen eiendom. Sameierne har rett til adkomst over næringsområdet .

§8

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet, og med innkallingen skal følge styrets årsrapport med regnskap og forslag til behandling.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet, samt valgkomiteens innstilling til nytt styre og revisor, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Styret innkaller med varsel på minst 8 høyst 20 dager.

I sameiemøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver andel de eier. Det er anledning til å stemme med fullmakt fra fraværende sameier. Det ordinære sameiemøte skal:

1. Behandle årsberetning fra styret fra foregående år.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet fra foregående år.
3. Behandle og godkjenne budsjett for inneværende år
4. Behandle saker nevnt i innkallingen som krever sameieres vedtak.
5. Foreta valg av styre og revisor for inneværende år, og valgkomite for neste år.
6. Eventuelt – Orienteringssaker

§9

Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 5 medlemmer etter årsmøtets nærmere bestemmelse. Årsmøtet velger styre og revisor og valgkomite. Styremedlemmer tjenestegjør i to år, og tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Alle styremedlemmer kan ikke være på valg samme år. Styremedlemmer som går ut av styret tiltrer umiddelbart som medlem av valgkomiteen. Tjenestetiden er to år. Alle medlemmer kan ikke være på valg samme år.

Valgkomiteens forslag til nytt styre må være styret i hende før fristen for utsendelse av sakspapirer til sameiemøtet. Det hører under styret å forvalte sameieres fellesanliggender og herunder inngå forretningsføreravtale. Styret skal besørge ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiemøtet.

Styret kan innkreve innbetaling til drift og vedlikehold a-konto etter nærmere vurdering. Salg eller bortfeste av fellesområder skal behandles og vedtas på sameiemøte.

§10

Sameieandelen kan alene pantsette og/eller overdras sammen med tilhørende hyttetomt/eierseksjon og ethvert eierskifte skal meldes til sameiets styre.

§11

Sameievedtektene skal tinglyses.

§12

For alle forhold som ikke er regulert av denne avtale, gjelder sameieloven. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforhold avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.

Vedtatt på Sameiemøte Oppdal 2022 Underskrift

Referat fra Årsmøtet i Sletvold Grendalag lørdag 15. juni 2024, kl. 1700 – 1830.

Dagsorden

- . Godkjenning av innkalling til årsmøte.
- . Valg av møteleder og referent.
- 1. Behandle årsberetning fra styret fra foregående år.
- 2. Behandle og godkjenne årsregnskapet fra foregående år.
- 3. Behandle og godkjenne budsjett for inneværende år.
- 4. Behandle saker nevnt i innkallingen som krever sameieres vedtak.
- 5. Foreta valg av styre og revisor for inneværende år, og valgkomite for neste år.
- 6. Eventuelt – Orienteringssaker.

Merknader:

- Innkalling til dugnad og årsmøte sendt ut 14.05.2024
 - Regnskap og budsjett sendt ut 03.06.2024
 - Årsberetning – ikke skrevet årsberetning for 2023.
-
- Innkalling og dagsorden ble godkjent og deretter ble det valgt
 - ordstyrer: Stine Helena Svendsen
 - referent: Oddny Haugrønning
 - til signering av protokoll: Stine Helena Svendsen og Øystein Bauger

Antall fremmøtte 18 personer inkl. 3 representanter fra styret. Det ble foretatt en kort presentasjonsrunde av årsmøtedeltakerne.

Fullmakter: Ingen.

1. Årsberetning fra styret fra foregående år.

Det var ikke skrevet årsberetning for 2023.

Styreleder la frem en muntlig årsberetning om at det hadde vært liten/ingen aktivitet.

Årsberetning skal være sendt ut før årsmøtet.

Muntlig redegjørelse fra styreleder:

Skibakken

Øvre Sletvold Grendalag ønsker at vi, Sletvold Grendalag, betaler 50 000 til rydding i skibakken. Det er ikke budsjettert med denne kostnaden i 2024.

Vegen nedenfor Låven

Vegen i Bukkeråket nedenfor Låven må repareres hvert år til store kostnader. Det ble i 2023 budsjettert med 100 000 fra SG, men intet arbeid utført og dette har falt ut av budsjettet.

Årsmøtet la frem forslag om at styret arrangerer et møte med alle involverte parter som benytter vegen.

Eierskifte i hytter og leiligheter

Samme som i fjor: Det er et ønske at de som selger hytter/leiligheter melder fra til styret og også gir beskjed om hvilken megler de benytter for da er det lettere å finne frem til nye eiere. Dette gjelder spesielt ved innkreving av medlemsavgift i Sameiet og også annen info. Eiendomsめglere skal gi beskjed ved salg, men det blir ofte avglemt.

Vedtak: Muntlig årsberetning ble tatt til etterretning.

2. Godkjenning av årsregnskapet fra foregående år.

Regnskapet som var utsendt på forhånd er noe justert. Vedlagt referatet Revisjonsberetningen var ikke sendt ut på forhånd og ble lest opp. Vedlagt referatet.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner det fremlagte regnskapet.

3. Godkjenning av budsjett for inneværende år.

I 2024 er det faktisk kommet innbetalinger fra 2022 og 2023 etter iherdig purring. Noe som bør være helt unødvendig. Regnskapsfører vil purre tidligere på ikke innbetalte avgifter fremover slik at innbetalingene kommer på riktig år.

Pga ikke budsjetterte mulige kostnader på veg nedenfor låven foreslår styret å øke avgiften til Sameiet til kr. 4 000,- for hytter kr. 2 000,- for leiligheter
Det er 80 hytter og 12 leiligheter i Sameiet.

Avstemming ble foretatt: 12 for økning av avgiften og 1 imot.

Stemmeantallet er ikke det samme som antall møtedeltakere da det er 1 stemme pr. enhet.

Selv om ikke økning av sameieavgiften sto på innkallingen (Dagsorden) så har Styret lov til å fremme forslag om å endre en budsjettpost som allerede står i budsjettet, men ikke legge inn en helt ny sak.

Materialliste:

Det kom frem et ønske om en material-liste, hva Grendalaget eier av utstyr. Hva finnes i boden som kan benyttes av den enkelte sameier og som ikke skal forsvinne. Denne material-liste skal vedlegges årsmøtepapirene hvert år. Styret må sørge for å holde denne lista ajour.

Vedtak: Budsjettet ble vedtatt.

4. Saker nevnt i innkallingen som krever sameieres vedtak.

Ingen innkomne saker til årsmøtet.

5. Valg av styre og revisor for inneværende år, og valgkomite for neste år.

Styreleder: Helge Håheim	valgt for 2 år (2024-2026)
Styremedlem: Odd Berg	ikke på valg (2023-2025)
Styremedlem: Morten Børge Müller	ikke på valg (2023-2025)
Styremedlem: Jørund Gullikstad	valgt for 2 år (2024-2026)
Styremedlem: Trond Sivertsvik	valgt for 2 år (2024-2026)
Varamedlem: Oddny Haugrønning	valgt for 1 år (2024-2025)
Varamedlem: Trond Bekken	valgt for 1 år (2024-2025)
Revisor: Gun Helena Svendsen	valgt for 1 år (2024-2025)

Valgkomiteen var ikke til stede på årsmøtet og hadde heller ikke levert innstilling. Dette burde vært etterspurt før årsmøtet. Styret ble bedt om i fremtiden å sende en påminnelse til valgkomiteen i god tid før årsmøtet.

Årsmøtet valgte nytt styre, revisor og valgkomite.

Valgkomiteen for 2025-2026: Trude Killi Olsen og Monica Jensen. Det er nok med 2 personer i valgkomiteen og de kontakter Slettvollkroken for å finne medlem til styret derfra.

6. Eventuelt – Orienteringssaker

Årsmøtet foreslo at styret peker på en dugnadssjef til neste år og som på forhånd kartlegger hva som skal gjøres og sender info til sameierne.

Det ble spesielt nevnt rydding av stien mellom Bruråket 13 og 15 (ved bekken) som går opp til hyttefeltet i Kalvhåggåns veg og som ble omtalt som ei branngate. Her ble det startet et arbeid, men det er en stor jobb og kunne ikke fullføres på denne dugnaden.

2024.06.18

Stine Helena Svendsen
sign.

Øystein Bauger
sign.

Regnskap 2023 - Sletvold Grendalag

Inntekter	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Årsavgift	206 050	190 000	286 850	287 000
Renter	1 229	5 000	2 392	3 500
Diverse			2 138	
Sum	207 279	195 000	291 380	290 500
Kostnader				
El.strøm	59 382	70 000	19 604	30 000
Brøyting	106 625	150 000	155 562	150 000
R & V	50 810	30 000	24 893	30 000
Styre/Revisjon	46 500	44 000	48 000	48 000
Sos. Arr.		8 000	11 721	8 000
Diverse	9 633	8 000	7 897	8 000
Sum	272 950	310 000	267 677	274 000
Resultat	-65 671	-115 000	23 703	16 500

OB/- 05.06.2024

Revisjonsberetning for Sletvold Grendalag for 2023.

Jeg har foretatt revisjon av regnskapene for Sletvold Grendalag for 2023. Sameiet har nå fått nye medlemmer fra Sletvoldkroken, disse er nå med i Sletvold Grendalag. Det er i dag 80 hytter/eiendommer og 12 leilighetseiere med i vårt sameie.

Regnskapene er satt opp ryddig slik at det er enkelt å følge innbetaling er og utbetalinger.

Regnskapsfører har gode rutiner og kjenner alle inntekter og kostnader godt. Alt utestående fra 2022 har kommet inni 2023 og tidligere mangler ved innbetaling for feil eiendom er ryddet opp i.

Resultat pr 31.12.2023 er kr 23 703,00. Dette er kr 138 703,- bedre enn budsjettet.

Bankinnskuddet er på kr 216 204,65. Siden alle innkjøp er utgiftsført vil balansen pr 31.12.2023 se slik ut:

Eiendeler:	
Bankinnskudd	kr 216 204,65

Gjeld og Egenkapital:	
Egenkapital	kr 216 204,65

Jeg vil anbefale at eiendeler som er innkjøpt for sameiets midler blir listeført og at listen blir oppdatert etter hvert som det kjøpes inn nytt utstyr. Listen skal være vedlagt regnskapet hvert år. Dette for å unngå at innkjøpt utstyr skal forsvinne. De som kommer inn nye vet kanskje ikke hva Sameiet eier.

Det er ved revidering satt opp budsjett for 2024 som er vedlagt årsmøtepapirene.

Jeg anbefaler Årsmøtet 2023 for Sletvold Grendalag om å godkjenne regnskapet som et rett regnskap for 2023.

Trondheim 11 juni 2024.


Gun Helena Svendsen

Nabolagsprofil

Slettvollkroken 13

Høyde over havet

593 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	25 min 🚶 2 km
🚆 Oppdal skysstasjon Linje 480, 580, VY710, 901	24 min 🚶 1.8 km
🚆 Tågvollan Linje 480	3 min 🚗 2.2 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 39 min 🚗
Trondheim	1 t 43 min 🚗

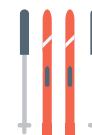
Ladepunkt for el-bil

🚗 Burger King Oppdal	19 min 🚶
🚗 Oppdal Supercharger	22 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 37 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

Gondolen	18 min 🚶
Oppdal Kulturhus	26 min 🚶
Oppdal Golfklubb	5 min 🚗
Oppdal Bowling	6 min 🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	13 min 🚗

Sport

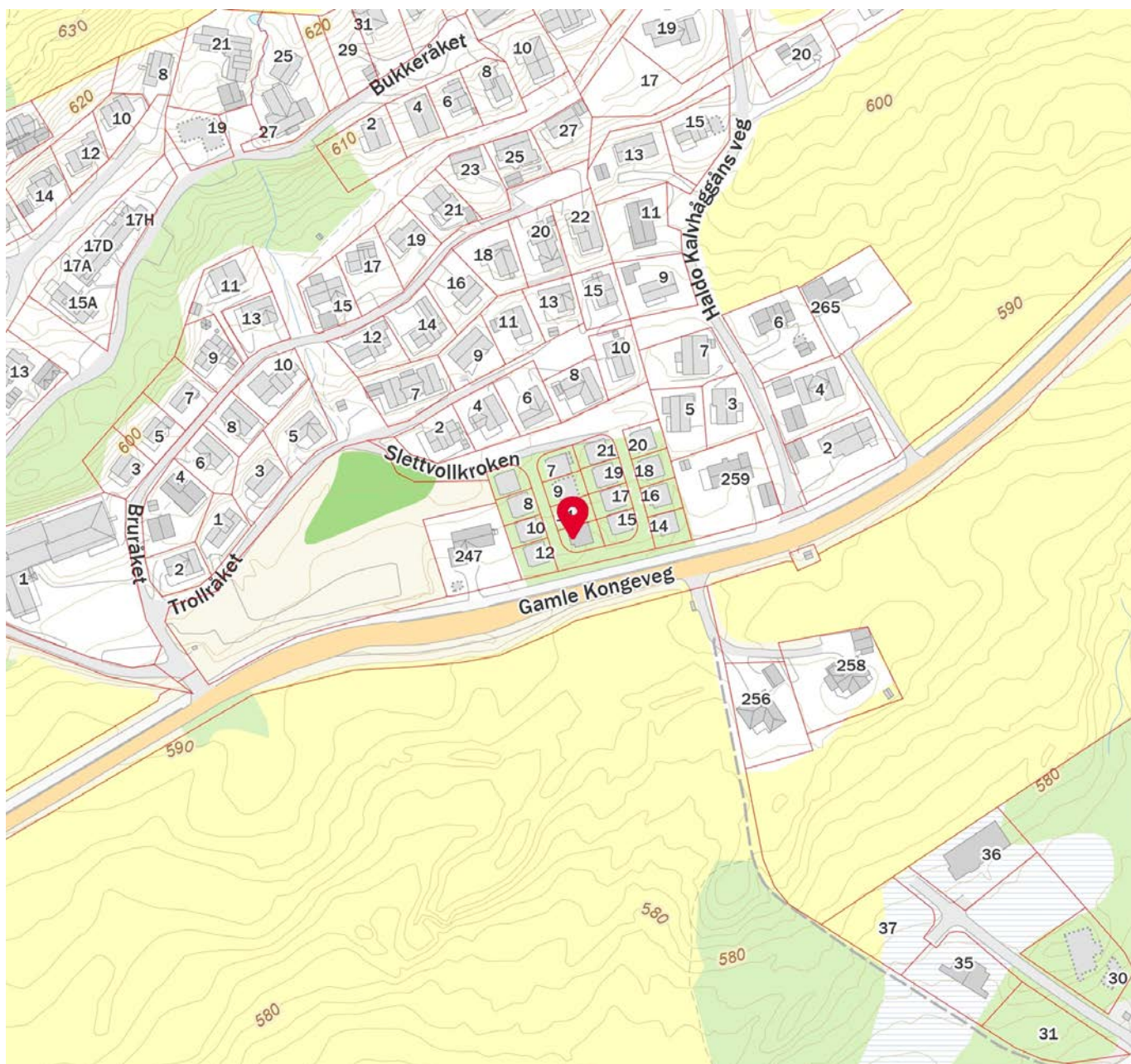
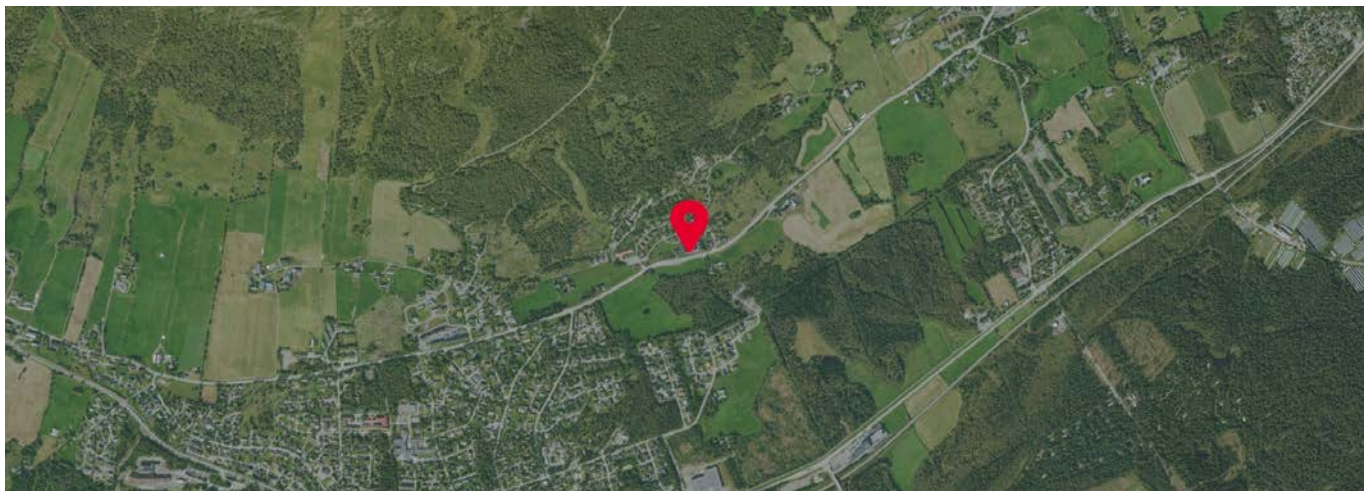
🏀 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	25 min 🚶 2 km
🏀 Krux Klatring Klatring	26 min 🚶 2 km
🏊 Spenst Oppdal	5 min 🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	6 min 🚗

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	22 min 🚶 1.7 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	23 min 🚶 1.8 km



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



Ortofotorapport for eiendom 5021 - 289/84//



Beste

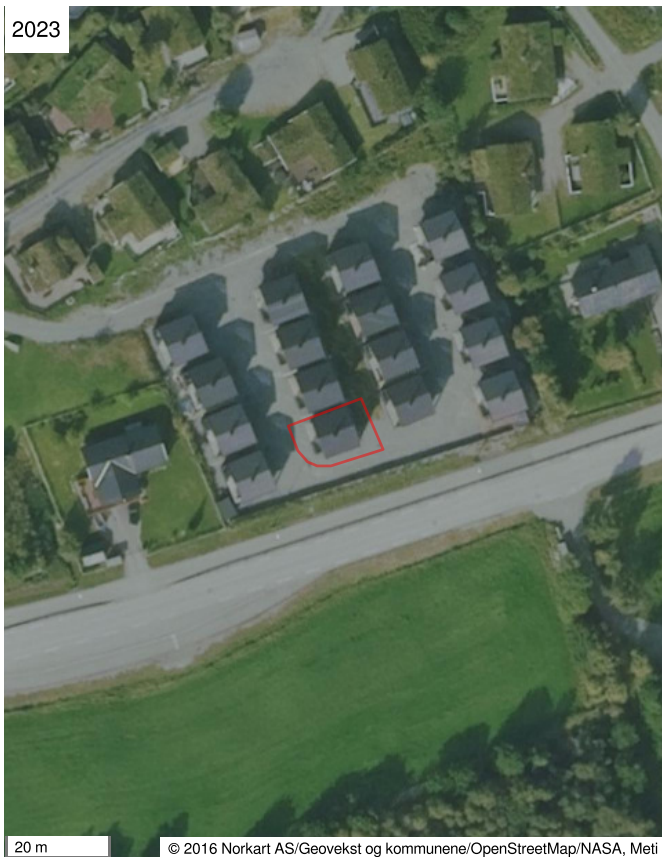


5 m

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

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

2023



2023



2019



2014



2014



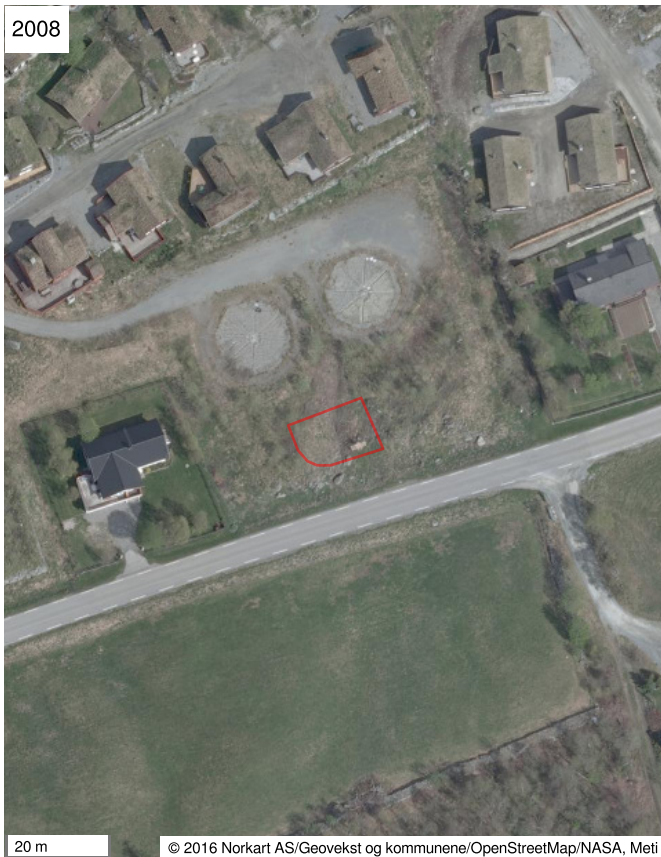
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



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

2008



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

2008



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

2002



20 m

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

2002



20 m

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

1998



20 m

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

1987



20 m

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

1978



1977



1970



1963



1958



20 m

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

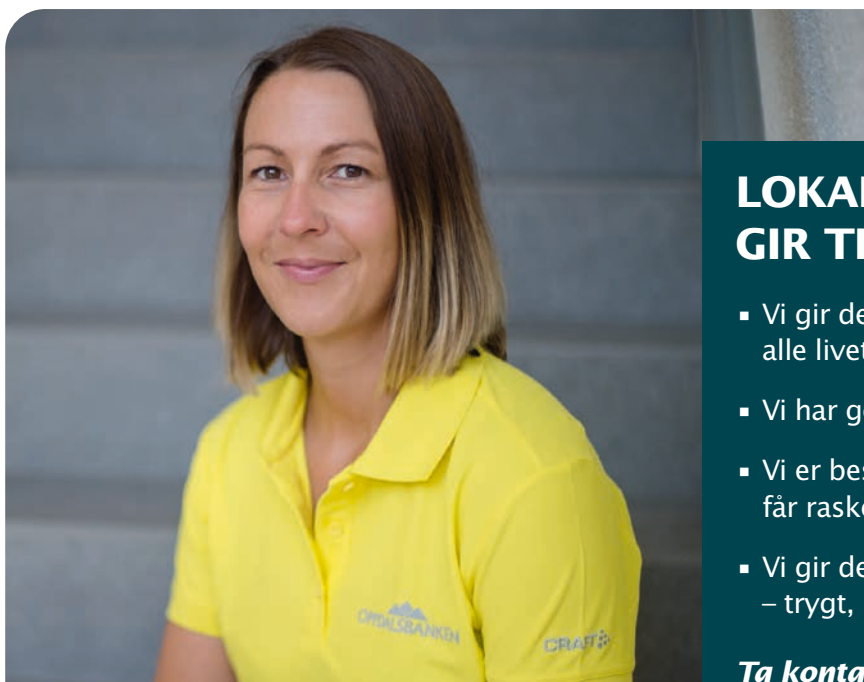


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

- Vi gir deg gode løsninger gjennom alle livets faser.
- Vi har gode digitale løsninger.
- Vi er beslutningsdyktig, slik at du får raske svar.
- Vi gir deg hjelpen du trenger – trygt, raskt og enkelt.

Ta kontakt med meg på telefon eller mail, slik at vi kan avtale et uforpliktende møte.

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Slettvollkroken 13
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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