

aktiv.

Thomasgården

Nerskogvegen 1027, 7340 OPPDAL

**Hyttetun med skjermet uteområde  
og idyllisk beliggenhet ved  
Skarvatnet**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Jon Ivar Jamtøy**

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Oppdal**

Sunnalsvegen 6,  
7340 Oppdal  
TLF. 72 40 40 30

**Nøkkelinformasjon**

**Prisant.:** Kr 4 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 139 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 939 140,-  
**Selger:** Wencke Thomasgård

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1996  
**BRA-i/BRA Total** 45/101 kvm  
**Tomtstr.:** 995.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 264, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1703240057

# Hyttetun med skjermet uteområde og idyllisk beliggenhet ved Skarvatnet

Denne eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde på østsiden (veisiden) av Skarvatnet, mellom Nerskogvegen og vannet. Hytta ligger på ca. 888 meters høyde. Herfra har en utsikt over vannet, fjellene og omgivelsene for øvrig. Eiendommen har videre gode solforhold med lang solgang.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud ca. 15 minutters kjøretur unna.

Tunet består av hytte, to anneks, badstuhus og vedbod.

Plasseringen av bygningene på tomten gjør uteplassen på tunet både lun og nærmest helt usjenert med fri utsikt mot vannet.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder og planskisser .....	21
Selgers egenerklæring .....	48
Tilstandsrapport .....	52
Bygningstegninger .....	83
Energiattest .....	89
Målebrev .....	96
Eiendomskart .....	98
Oversiktskart .....	100
Grunnkart .....	101
Veistatuskart .....	102
Ledningskart .....	103
Ortofotorapport .....	104
Reguleringsplankart .....	109
Reguleringsplan med bestemmelser .....	111
Kommuneplankart .....	118
Tinglyst skjøte med bestemmelser .....	120
Nabolagsprofil og kart .....	123
Budskjema .....	136

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Internt bruksareal (BRA-i): 45 m<sup>2</sup>

Eksternt bruksareal (BRA-e): 56 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal: 101 m<sup>2</sup>

Terrasse- og balkongareal (TBA): 19 m<sup>2</sup>

### Areal fordelt på bygning/etasje

#### Hytte

BRA-i 1. etasje: 45 m<sup>2</sup> - Vindfang, entré, bad, to soverom, stue, kjøkken og hems

TBA 1. etasje: 19 m<sup>2</sup> - Terrasse

TBA for øvrige bygg er ikke oppmålt.

#### Badstuhus

BRA-e 1. etasje: 12 m<sup>2</sup> - Kontor, bad, badstu

#### Anneks 1

BRA-e 1. etasje: 16 m<sup>2</sup> - Soverom/oppholdsrom og toalettrom

#### Anneks 2

BRA-e 1. etasje: 19 m<sup>2</sup> - Soverom/oppholdsrom

#### Vedbod

BRA-e 1. etasje: 9 m<sup>2</sup> - Bod

### Ikke målbare arealer

Bad og det største soverommet har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 190 cm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

#### Hytte

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

Takoverbygget terrasse er i dag innkledd og benyttet som stue. Det fremkommer ikke om dette er byggemeldt og nærmere undersøkelser anbefales.

Det er etablert hems over bad og det største soverommet. Takhøyde under hemsen i det største soverommet og bad er under 1.9 m. Takhøyde i hytter skal normalt ikke være under 2,2m og det anbefales nærmere undersøkelser.

#### Badstuhus

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

#### Anneks 1

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningsstørrelse på annekset stemmer med dagens bruk. Det er tilbygget et toalettrom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger og nærmere undersøkelser anbefales.

#### Anneks 2

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

#### Vedbod

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

#### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på 994 m<sup>2</sup> iht. målebrev datert 20.01.1997.

Iht. eiendomskart mottatt fra kommunen er tomtearealet 995,4 m<sup>2</sup>.

Vestvendt hellende/terrassert tomt med flott utsikt mot vannet og meget gode solforhold. Tunet mellom bygningene er lunt og skjermet for innsyn. Tomten består i hovedsak av naturtomt/gressbakke med hellelagte gangveier og løvtrær. Adkomst og parkering er gruset. Utløp fra bekk i grense mot sør danner en dam mot sørvest. Det er etablert skigard med adkomst via grinder og portal inn på tunet.

Det gjøres oppmerksom på at skigard ikke følger tomtegrensene, men går noe utenfor eiendommen mot nord og vest. Inngjerdet areal anslås å være ca. 50 m<sup>2</sup> mindre enn tomtearealet. Videre gjøres det oppmerksom på at portal samt deler av vedbod står utenfor tomtegrensen. I følge skjøte tinglyst 30.10.1995, er det avtalt at område vest for tomten, ca. 15 meter i hele tomtens bredde, er naturlig fri- og uteareal knyttet til eiendommen. Dette er angitt som en avtale mellom kjøper og selger som ikke skal tinglyses.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde på østsiden av Skarvatnet, mellom Nerskogvegen og vannet. Hytta ligger på ca. 888 meters høyde. Herfra har en utsikt over vannet, fjellene og omgivelsene for øvrig. Eiendommen har videre gode solforhold med lang solgang.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i topturer, er det nærmest bare å ta på seg skiene og labbe i vei, rett fra trappa. Plasseringen av bygningene på tomten gjør uteplassen på tunet nærmest helt usjenert.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud ca. 15 minutters kjøretur unna.

### **Adkomst**

Kjør RV70 ca 7 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta Nerskogvegen til høyre på Vognill, og følg veien inn mot Skarvatnet. Ca. 10,3 km fra RV70 vil du få eiendommen på venstre side nedenfor parkeringsplassen. Veien ned til hytta er ikke skiltet, men avkjørselen ligger vis-a-vis Klettgjerdnetet.

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt fritidsbebyggelse.

### **Byggemåte**

Hytta fra 1996 er oppført i laftet tømmer fra Lund Håndlaft over støpt plate på mark med ringmur i Leca. Tilbygg i stavlaft. Taket er en sperre/åstakskonstruksjon teknet med torv. Vinduer har koblede glass.

Anneks 1 fra 1996 er oppført i stavlaft over støpt plate på mark med punktfundamenter i Leca. Taket har saltaks form og er teknet med torv. Vinduer har koblede glass.

Anneks 2 fra 1980 (flyttet til eiendommen i 2021) er oppført i bindingsverk over støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Taket har saltaks form og er teknet med torv. Vinduer har koblede/tolags glass.

Badstuehus fra 2000 er oppført i stavlaft over støpt plate på mark med ringmur i lettklinkerblokker. Taket har saltaks form og er teknet med torv. Vinduer har koblede glass.

Vedbod fra 2011 er oppført i stavlaft over åpen fundamentering med pilarer. Taket har saltaks form og er teknet med torv. Vinduer har koblede glass.

Anneks 1 og 2, badstuehus og vedbod er ikke tilstandsvurdert.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggt teknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 27.06.2024 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Ingen bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer
- Balkonger, terrasser og rom under terreng

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Radon
- Pipe og ildsted
- Kryp kjeller

Våtrom

- Bad i badstuebygg > Overflater vegger og himling
- Bad i badstuebygg > Overflater gulv
- Bad i badstuebygg > Sluk, membran og tettesjikt
- Bad i badstuebygg > Ventilasjon

Kjøkken

- Avtrekk

Spesialrom

- "Bad" (ikke bygget som våtrom) > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Varmtvannstank badstuebygg
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Drenering
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten vedlagt salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært. 2020: Installasjon i anneks. Fosen Elektro.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. 2018: Etablert svalgang mellom to bygninger. Ola Thomasgård, ingeniør bygningsteknikk, godkjent av Oppdal kommune som ansvarlig på alle bygningsarbeider på eiendommen.

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)?

Ikke tinglyst avtale vedr. bruk av og forkjøpsrett til areal vest for tomten.

Selgers egenerklæring følger i sin helhet vedlagt salgsoppgaven.

### **Innhold**

Hytte:

Vindfang, entré, bad, to soverom, stue, kjøkken og hems.

Badstuhus:

Kontor, bad, badstu og utvendig bod.

Anneks 1:

Soverom/oppholdsrom, utvendig toalettrom og utvendig bod.

Anneks 2:

Soverom/oppholdsrom.

Vedbod:

Bod.



## **Standard**

### Hytte

#### Vindfang:

Heltregulv, tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser. Panelovn.

#### Soverom 1:

Heltregulv, tømmervegger, hvitbeiset panelhimling med åpne tømmeråser. Plassbygd familiekøye. Panelovn.

#### Entré:

Heltregulv, tømmervegger, hvitbeiset panelhimling med åpne tømmeråser. Plassbygd sovealkove. Stige og luke til hems. Panelovn.

#### Bad:

Heltregulv, hvitbeisete tømmervegger, hvitbeiset panelhimling. Plassbygd badersinnsinnredning med underskap og nedfelt porselensservant, veggengte skap, speil og belysning. Dusjkabinett. Wc. Avtrekksvifte. Varmtvannsbereder (i skap). Panelovn.

#### Soverom 2:

Heltregulv, malte tømmervegger, malt panelhimling. Plassbygd garderobeskap. Panelovn.

#### Stue:

Heltregulv, malte tømmer-/panelvegger, hvitbeiset/malt panelhimling med åpne tømmeråser. Elementpeis med vednisje, malt pipe og brannmur. Utgang til terrasse. Panelovn og varmelister langs yttervegg.

#### Kjøkken:

Heltregulv, delvis malte tømmervegger, hvitbeiset panelhimling med åpne tømmeråser. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i heltre med nedfelt oppvaskbeslag. Integrert stekovn, koketopp og ventilator. Kombiskap (kjøl/frys).

#### Hems:

Heltregulv, tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser.

#### Badstuhus

#### Kontor:

Flislagt gulv, panel-/tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser. Plassbygd skap. Panelovn.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, malte panel-/tømmervegger/flis på vegger, malt panelhimling med åpne tømmeråser. Servantbenk i laminat med nedfelt porselenskum og underskap. Dusjnisje.

Badstu:

Belegg på gulv, panel-/tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser. Vedfyrt badstuovn, malt pipe og brannmur. Vinkelbenk i to etasjer.

Utv. bod (uisolert):

Jordgulv med skiferheller, panel-/murvegger, panelhimling. Innkasset varmtvannsbereder.

Anneks 1

Soverom/oppholdsrom:

Heltregulv, malte panelvegger/tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser. Plassbygd køyeseng og skap. Panelovn og varmelister langs yttervegg.

Utv. toalettrom (uisolert):

Heltregulv, panel-/tømmervegger (uisolert), panelhimling. Utedo.

Utv. bod (uisolert):

Heltregulv, panelvegger (uisolert), panelhimling. Plassbygde hyller.

Anneks 2

Soverom/oppholdsrom:

Laminatgulv, panelvegger, panelhimling. Peisovn tilkoblet stålpipes. Panelovn.

Vedbod

Bod (uisolert):

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

### **Innbo og løsøre**

Eiendommen kan selges med inventar etter nærmere avtale med selger.

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

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport og egenerklæring for oversikt over oppgraderinger på eiendommen.

**Parkering**

Plass for flere biler på egen tomt samt tinglyst rett til parkeringsplass for to biler ved Nerskogvegen.

**Diverse**

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

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

# Energi

## **Oppvarming**

Oppvarmingen er basert på elektrisitet og vedfyring. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 10.09.2018.

Følgende åpne og lukkede avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

10.09.2018 - Brennbart materiale for nære sotluke - vegg

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

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 14.07.1997. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

## **Energikarakter**

E

## **Energifarge**

Oransje

## **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

# Økonomi

## **Tot. prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 800 000,-

## **Kommunale avgifter**

Kr 9 742,-

## **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter dekker eiendomsskatt samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon og slamtømming foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor.

## **Formuesverdi primær**

Kr 382 546,-

## **Formuesverdi primær år**

2022

## **Andre utgifter**

Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr 9 700,-
- Forsikring: ca. kr 8 800,-
- Brøyting parkeringsplass: ca. kr 1 600,-
- Strøm: ca. kr 16 000,-

Totalt: ca. kr 36 100,-

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

## **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 264, bruksnummer 15 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:

1995/5444-2/64 - 30.10.1995

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:264 Bnr:2

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om parkering

Med flere bestemmelser

Avtaletekst i skjøte lyder som følger:

Særskilte avtaler (tinglyst)

"Med tomten følger parkeringsplass for 2 bilder ved Nerskogsvegen. Rett til å benytte eksisterende veg fra parkeringsplass til egen avkjørsel til tomta. Etter bruk må vegen vedlikeholdes til opprinnelig standard. Rett til å dra på land båt og adgang til strand og ellers vanlig ferdsel over grunneiendom. Rett til vannkilde."

Andre avtaler (ikke tinglyst)

"Det er avtalt mellom kjøper og selger at område vest for tomten ca. 15m i hele tomtens bredde er naturlig fri- og uteareal knyttet til tomten. Grunneier kan derfor ikke uten kjøpers samtykke sette igang virksomhet på dette område. Kjøper har også forkjøpsrett til dette areal i tilfelle salg eller eiendomsskifte."

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt tegninger fra kommunen som viser frittstående anneks, badstue, vedbod, tilbygd stue i hytte og sammenbygging av hytte og anneks. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper påtar seg ansvaret og risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne samt alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via felles privat vei.

Vedlikehold av felles vei deles mellom oppsitterne, men det er ikke opplyst faste kostnader knyttet til dette. Selger opplyses at veien fra parkeringsplassen og ned til eiendommen ikke vinterbrøytes. Rett til vei og parkering er tinglyst.

### **Privat vannforsyning**

Privat borevannsbrønn delt med naboeiendom. Utgifter til drift og vedlikehold av felles vannforsyning må påregnes. Rett til vannkilde er tinglyst

Privat avløpsanlegg tilknyttet offentlig tømmeordning.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen har status som fritidsbolig. Bebyggelsesplan for Klettgjerdengengethytteområde, gnr 264, bnr 2 i Oppdal kommune, godkjent av Teknisk hovedutvalg den 09.08.1994, sak TH 70/94 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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



Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøper**

Kr 4 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

Kr 2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Kr 240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 120 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 4 800 000,-))

Kr 139 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 4 939 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det gjøres oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 2 500,-. 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**

Jon Ivar Jamtøy  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no  
Tlf: 934 26 896

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

### **Salgsoppgavedato**

27.06.2024





Velkommen til Nerskogvegen 1027!



Eiendommen ligger i et meget attraktivt hytteområde på østsiden (veisiden) av Skarvatnet



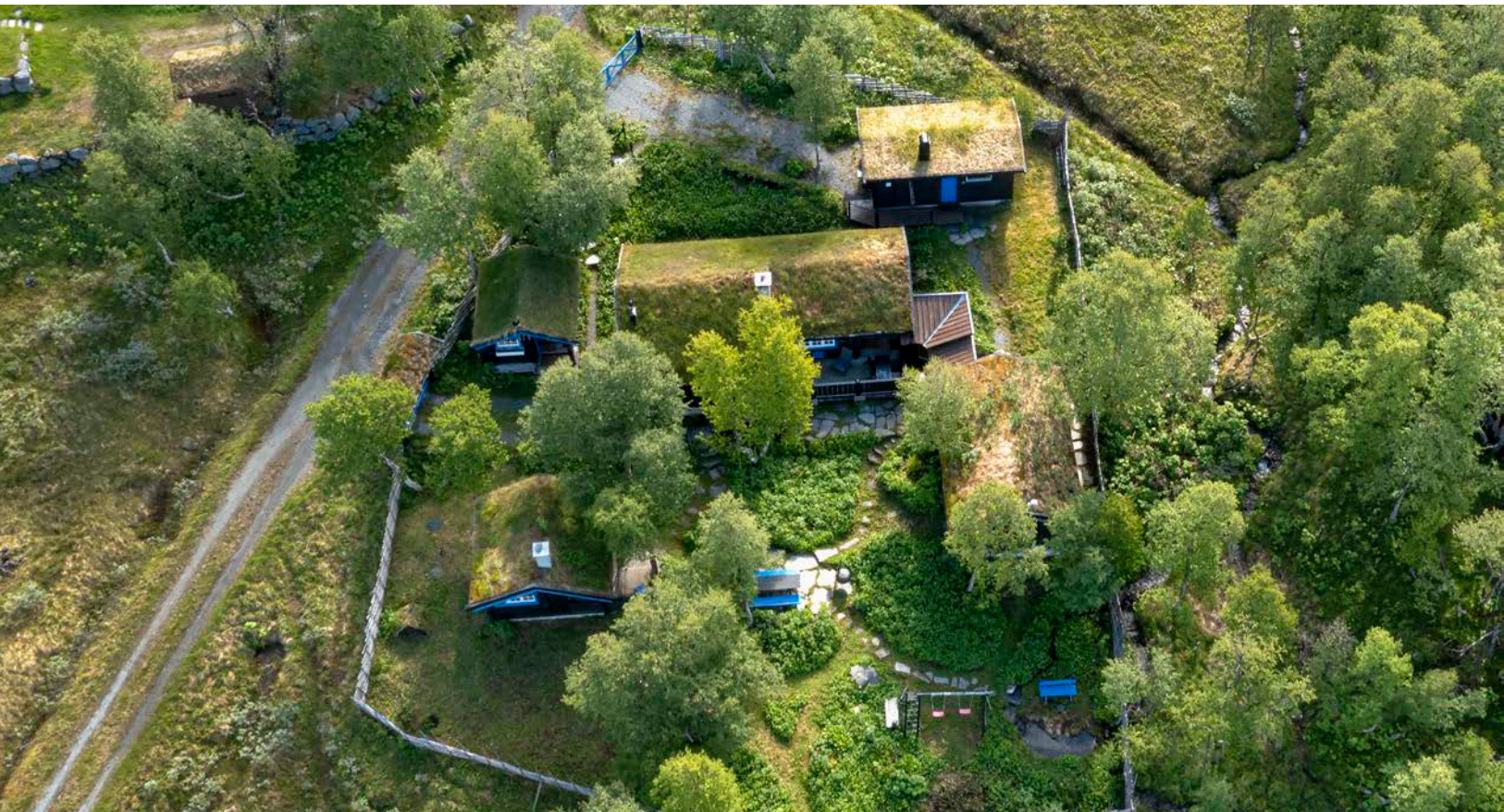
Herfra har en utsikt over vannet, fjellene og omgivelsene for øvrig



Tunet ligger på "myggfri" høyde på ca. 888 meter



Hyttetun med idyllisk beliggenhet ved Skarvatnet



Tunet består av hovedhytte, to anneks, badstuehus og vedbod

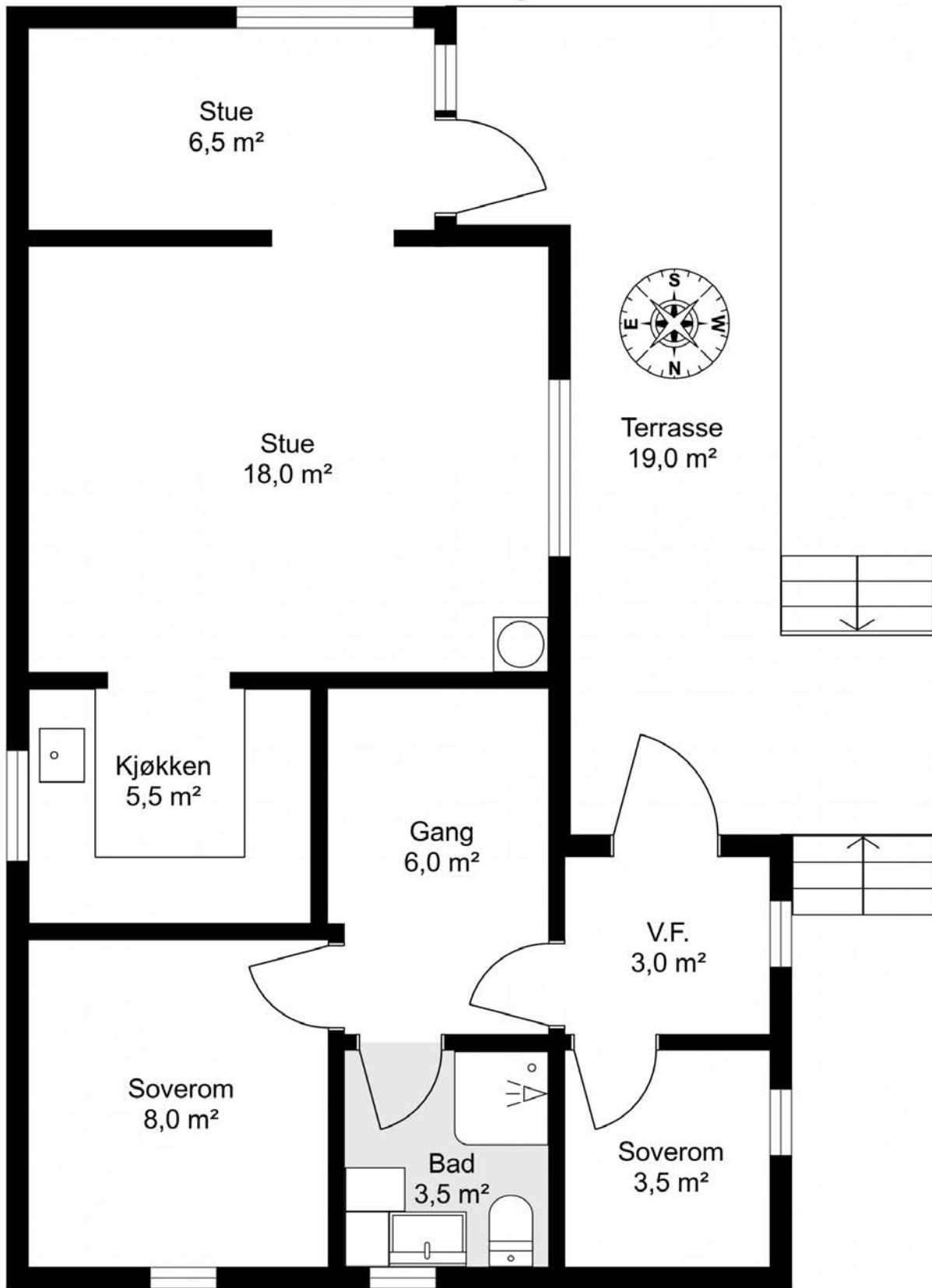


Plasseringen av bygningene på tomten gjør uteplassen på tunet både lun og nærmest helt usjenert



# Nerskogvegen 1027

## 1. Etasje

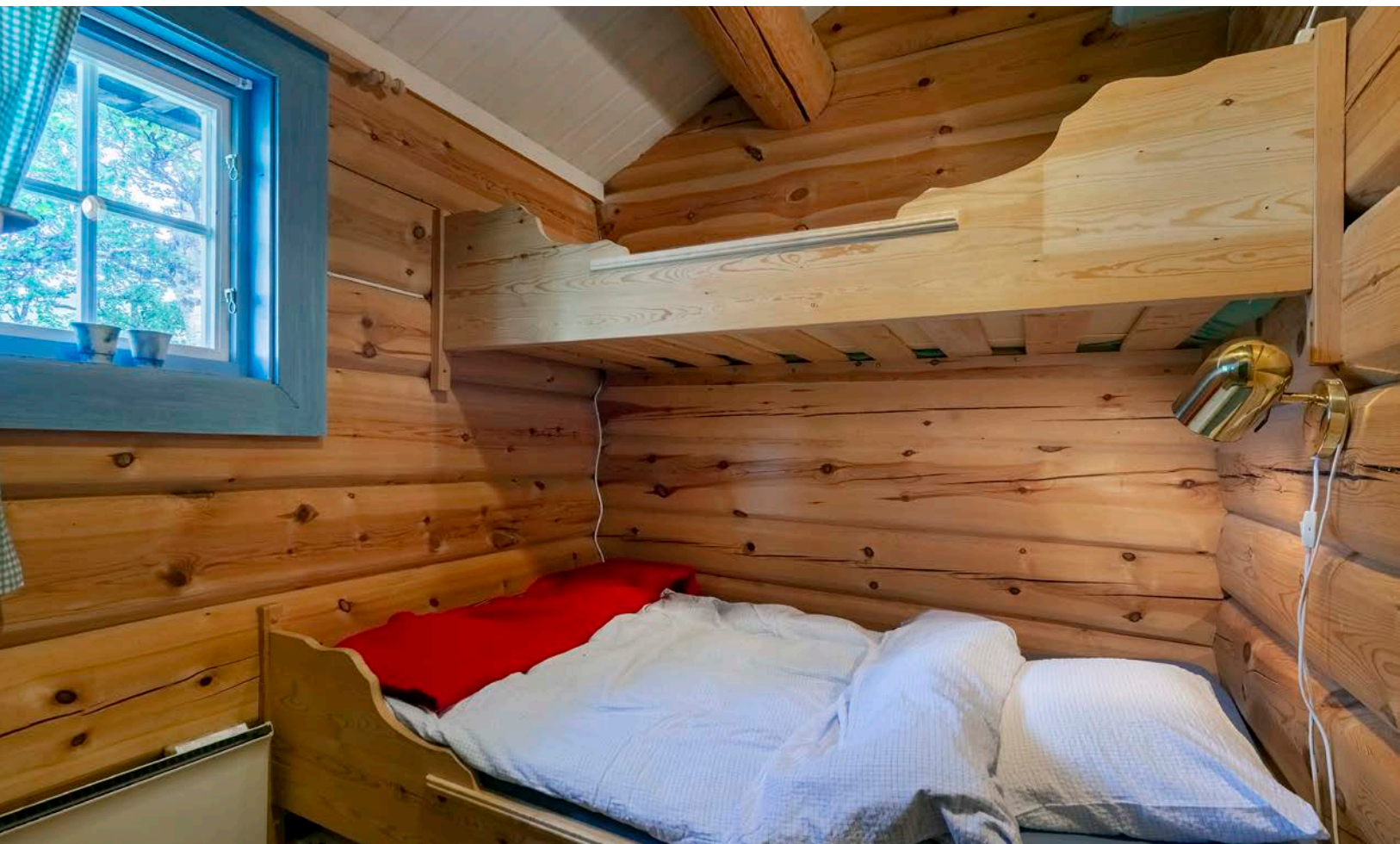
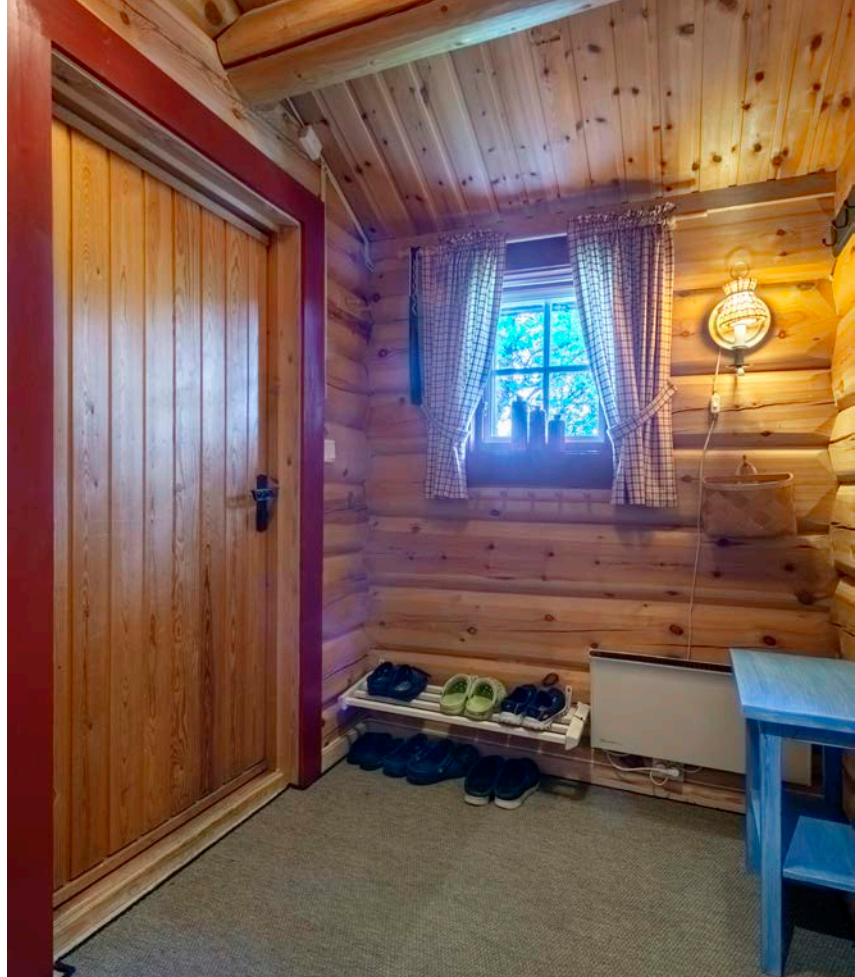


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Planskisse hytte

Velkommen inn!

Vindfang og soverom med plassbygd  
familiekøye i tilknytning til vindfanget





Entré med plassbygd sovealkove  
Også en hyggelig lese krok med utsikt mot vannet



Entré med stige og luke til hems  
Herfra har en også adgang til bad og soverom



Hems over soverom og bad



Badet har plassbygd innredning, wc og dusjkabinett



Det gjøres oppmerksom på at badet ikke er oppbygd som våtrom



Hyttas andre soverom med plassbygd garderobeskap



Lun og hyggelig stue med peis og mønt himling med åpne tømmeråser



Kjøkkenet har innredning i heltre fra lokalt snekkerverksted



Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue



Eiendommen kan selges med inventar etter nærmere avtale



Tilbygget stue med utgang til terrasse og svalgang mot annekts



Utsikt mot Skarvatnet fra terrassen



Hytta er knyttet sammen med annekset med takoverbygd svalgang

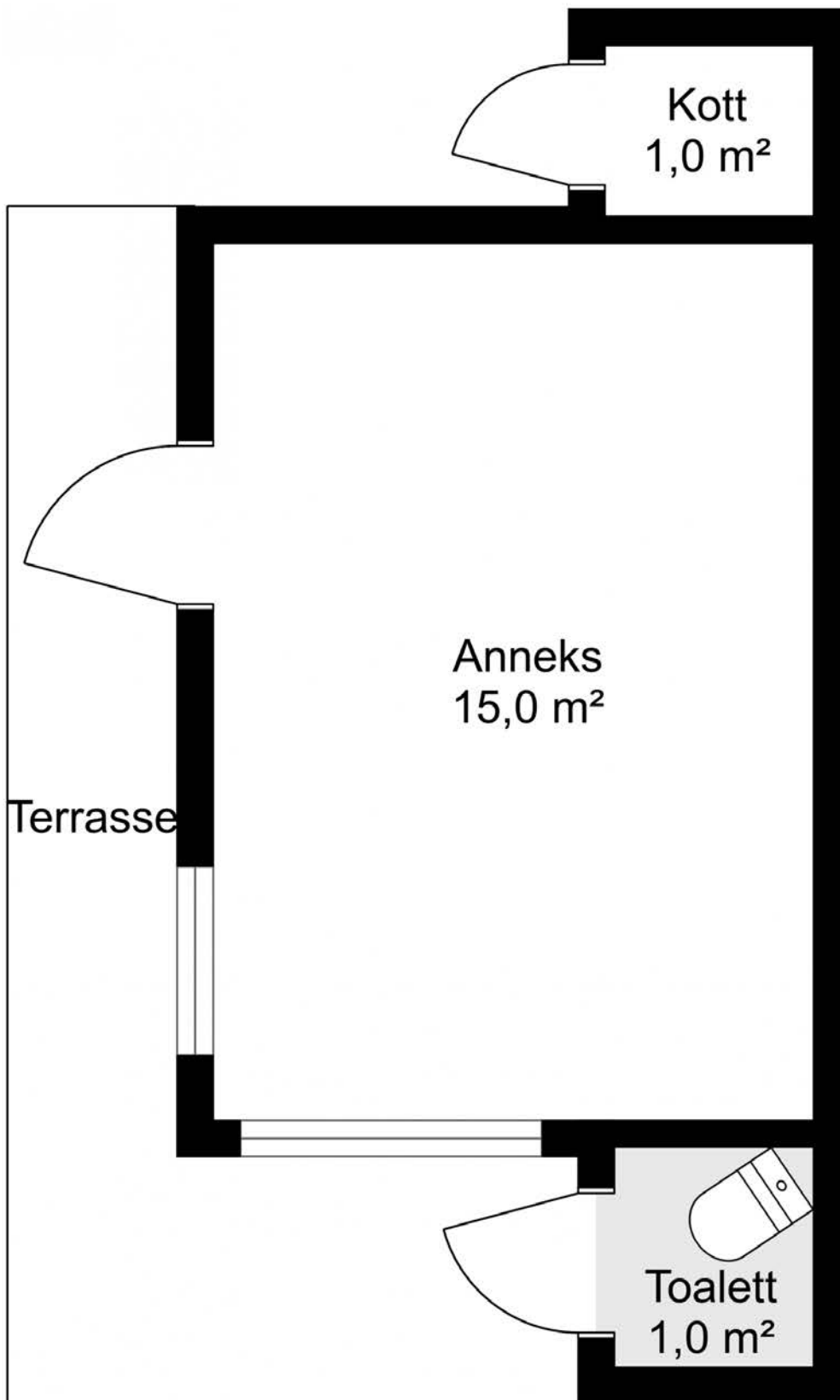




Trapp ned fra terrassen foran hytta mot svalgangen

# Nerskogvegen 1027

## Anneks 1



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Planskisse anneks



Annekset er oppført i stavlaft og innredet til kombinert oppholds- og soverom



Rommet har bred, plassbygget køye med skuffer og skap



Utsikt fra terrassen foran annekset



Fra annekset inn mot tunet



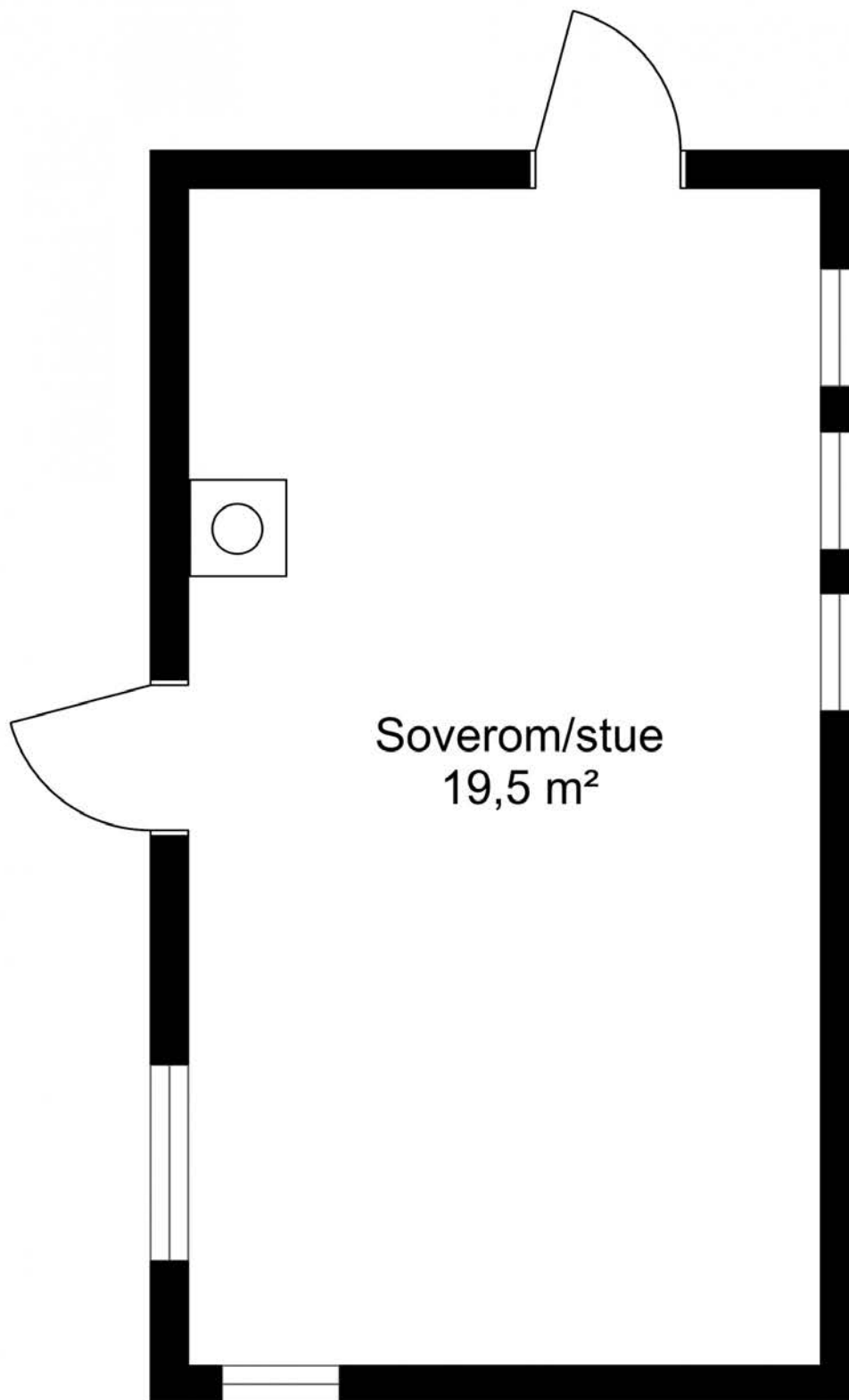
Anneks med takoverbygd svalgang  
Til høyre finner en også et ekstra toalettrom med utedo



Fra svalgangen er det også gjennomgang til søndre del av eiendommen  
Her finner en en utvendig bod samt oppgang til eiendommens andre anneks

# Nerskogvegen 1027

## Anneks 2



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Planskisse frittstående anneks



Annekset ble opprinnelig oppført i 1980 og flyttet til eiendommen i 2020/2021



Også dette er innredet som kobinert oppholds- og soverom

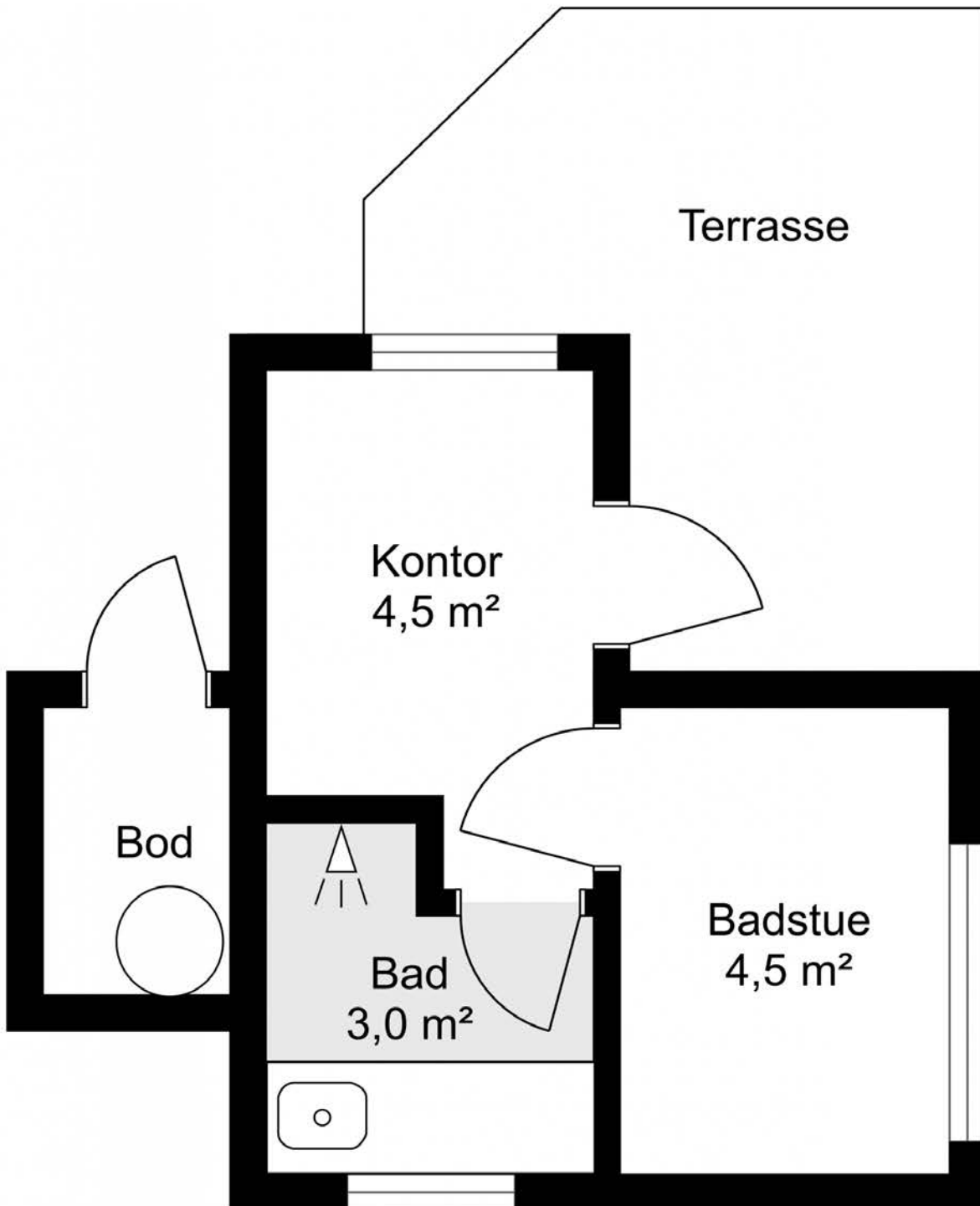


Annekset har inngang fra to sider og er utstyrt med peisovn fra Contura



# Nerskogvegen 1027

## Badstuhus



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Planskisse badstuehus



Inngangen til badstuhuset rommer en liten kontorkrok - Et ypperlig "gjemmekontor"



Her er det også et flislagt bad...



...med dusjnise



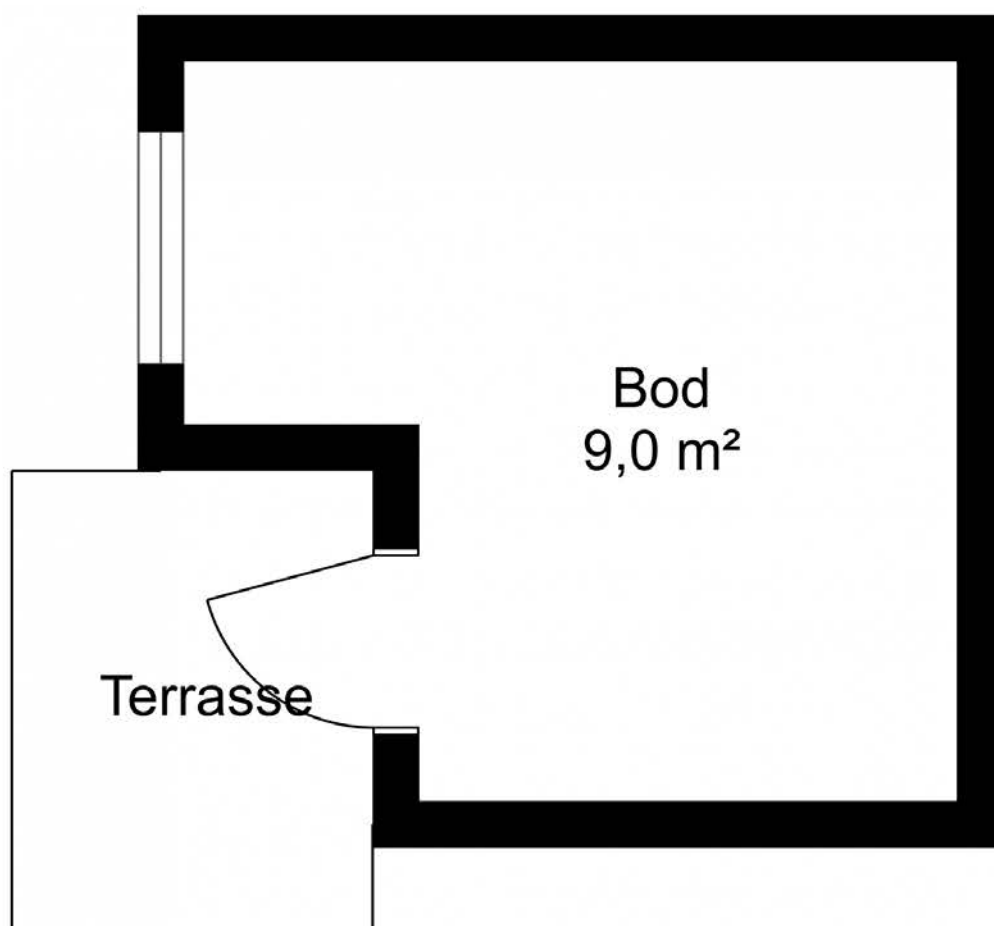
Og selvsagt en vedfyrt badstu med flott utsikt mot Skarvatnet



Fra badstuhuset mot tunet med hytte og anneks

# Nerskogvegen 1027

## Vedbod



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.



Et lite miljø med dam og huskestativ nedenfor hytta



Usjenert uteområde inne på tunet



Velkommen til visning ved Skarvatnet!

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240057	
<b>Selger 1 navn</b>	
Wencke Thomasgård	
<b>Gateadresse</b>	
Nerskogvegen 1027	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	21312816/108

Document reference: 1703240057

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: WT

1



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

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ikke tinglyst avtale vedr. bruk av og forkjøpsrett til areal vest for tomten.

Document reference: 1703240057

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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





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

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Nerskogvegen 1027, 7340 OPPDAL
-  OPPDAL kommune
-  # gnr. 264, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 11741-1400

Referansenummer: BQ2214

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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, Melhus og Heim Kommune.

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår generelt i god stand. Enkelte bygningsdeler har passert over halvparten av forventet brukstid og oppgraderinger/utskiftings må påregnes. Utvendig kan det nevnes mangelfull lufting bak utvendig panel i stav/laft delen, uten at det registreres synlige skader. Stubbloftplater må festes opp bedre i skjøter slik at det ikke er åpent opp i isolasjon.

Terrasegulv har slitasje og vedlikehold må påregnes. Det anbefales også vedlikehold/utskifting av trerenner. Innvendig i krypkjeller ble det ikke registrert synlige skader men det ble målt fukt i etasjeskillet samt stedvis registrert muggsopp under stubbloftplater. Det anbefales jevnlig observasjoner og eventuelt etablere glavamatter på gulv i krypkjelleren. Badet i hovedhytta er ikke bygget som et våtrom med vannrette overflater. Ved oppgradering anbefales det etablering av vannrett gulv og vegger. Innvendige vannledninger og avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Tettesjikt på bad i badstubbygg har passert over halvparten av forventet brukstid. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1996

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besikket fra bakkenivå.

Det er trerenner med kjettingnedløp fra byggeår.

Veggene har i hovedsak tømmerkonstruksjon.

Tilbygget stue er i stav/laft utførelse og er utvendig kledd med stående panel.

Takkonstruksjonen er en sperre/åstakkonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige takåser. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.

Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår. Ett vindu på stue er skiftet på et senere tidspunkt.

Bygningen har malt ytterdører. Dørene fremstår med normal funksjon. Dørhåndtak på hovedinngangsdøren må festes bedre.

Det er etablert en terrasse mot vest. Terrassen har impregnert terrassegulv og er oppført over åpen fundamentering med pilarer. Rekkverk og rammer i uimpregnert materiale.

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse. Overflatebehandling anbefales.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene er med tømmer og malt panel. Innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår med normale slitasjoner.

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

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

Hytta har elementpipe og peis med innsats.

Sotluke er etablert i stue. Siste feiing og kontroll ble utført 10.09.2018. Det opplyses at det er innlagt ildfast stein bak sotluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er støpt gulv i krypkjelleren samt ventiler i ringmur.

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

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i badstubbygg

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

Veggene har fliser samt tømmer i øvre del av vegger. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 25mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det opplyses at det er etablert litexplater med smøremembran på vegger og smøremembran på gulv.

Rommet har innredning med nedfelt servant og åpen dusj. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre og stein. Det er integrert platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes stedvis noe overflateslitasje på benkeplate og fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

"Badet" i hovedhytta har tregulv og tømmer i vegger. Taket har panel. Av utstyr er det innredning med nedfelt servant, wc og dusjkabinett. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og er lagt synlig i kjøkken og våtrom. Stoppekraner for hovedhytte og badstubbygg er etablert på bad i hovedhytte. Det er etablert isotermrør i begge vannrørene, samt selvregulerende varmekabel i vannrør fra bereder til kjøkken i hovedhytte. Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak.

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt ventiler i vegger i stue. Varmtvannstanken i hovedhytte er på ca. 120 liter og er etablert i servantskap på bad. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i isolert bod i forbindelse med badstubbygget. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i skap i soverom.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i hytta.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Hytta ligger i et område med noe bevegelse i jordmassene og er lite egnet for bygninger med åpen fundamentering. (Vedboden)

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1996. Bygningen er oppført over støpt plate på mark med ringmur i leca. Det ble ikke registrert synlige skader/sprekker i grunnmuren. Det anbefales utvendig pussing av muren hvor da det samtidig etableres topplast for grunnmursplast som pusses inn.

Tomten er en naturtomt og er belagt med steinheller på et område utenfor terrasse ved hovedhytta, samt stedvis i gangarealer mellom bygg.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er etablert to tanker hvorav en for gråvann og en for svartvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat vann fra grunnboret brønn. (1995) Felles pumpehus med nabo ligger opp mot hovedvei på nabotomten. Det er etablert 2 tanker i glassfiber, hvorav en for gråvann og en for svartvann. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tankene.

## 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.

Takoverbygget terrasse er i dag innkledd og benyttet som stue. Det fremkommer ikke om dette er byggemeldt og nærmere undersøkelser anbefales.

### Badstubbygg

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

### Vedbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

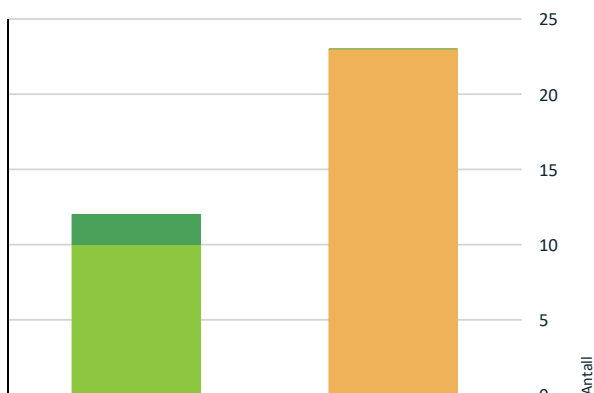
### Anneks

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

Bygningsstørrelse på annelkset stemmer med dagens bruk. Det er tilbygget et toalettrom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger og nærmere undersøkelser anbefales.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av uthusene på eiendommen. Unntaket er bad i badstubbygg. Vann og avløpsrør i badstubbygg er vurdert under vann og avløpsrør i hovedhytte

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad i badstubbygg > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > «Bad» (ikke bygget som våtrom) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - badstubbygg [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1996

### Anvendelse

Fritidsformål

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Innkledd takoverbygget terrasse.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer. TG 2 er satt på grunn av at tekkingen har passert over halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Nedløp og beslag

Det er trerenner med kjettingnedløp fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

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

Takrenner har slitasje samt tegn til uttethet i en skjøt. Eier opplyser at det enkelte ganger kan renne vann bak takrenner. Erfaringsmessig har trerenner behov for jevnlig vedlikehold for å være tette. Takvann er ikke ledet bort fra grunnmuren noe som anbefales med tanke på unødig fuktbelastning mot grunnmur. Det er ikke montert takstige for feier, noe som er et krav også på torvtak.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger/vedlikehold av takrenner. Det må da påses at takrenner ikke monteres for langt frem slik at takvann ikke renner bak takrenner. Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmuren. Takstige for feier må monteres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har i hovedsak tømmerkonstruksjon. Tilbygget stue er i stav/laft utførelse og er utvendig kledd med stående panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

I forbindelse med stav/laft delen er det begrenset lufting bak utvendig panel. Det bør være en spalte mellom bunnramme og nedre kant av panel. Tømmerkassen og utvendige fasader fremstår i god stand og det ble ikke registrert synlige tegn til fuktinntrekk. Noe sprekke i tømmer må påregnes i tømmerkonstruksjoner, uten at dette nødvendigvis har noen konstruksjonsmessig betydning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tetting av sprekke/dannelser/glipper i tømmeret må eventuelt kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet. Det er da viktig at spesielt sprekker som heller innover blir tilstrekkelig overflatebehandlet slik at råte ikke oppstår i tømmeret. Det anbefales observasjoner av utvendig panel på stav/laft delen med tanke på eventuelle endringer i overflaten grunnet mangelfull lufting. Mangelfull lufting av utvendig panel er ikke av samme betydning i områder med lav luftfuktighet som i lavreliggende og kystnære strøk.



## 1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er en sperre/ åstakonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige takåser. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.



## 1 TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass i hovedsak fra byggeår. Ett vindu på stue er skiftet på et senere tidspunkt.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres noe overflateslitasje på enkelte vinduer men fremstår med tanke på alder i god stand.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt vedlikehold.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdører. Dørene fremstår med normal funksjon. Dørhåndtak på hovedinngangsdøren må festes bedre.



## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest. Terrassen har impregnerert terrassegulv og er oppført over åpen fundamentering med pilarer. Rekkverk og rammer i uimpregnerert materiale.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyde er 80 cm og under dagens krav som er 100 cm. Det bemerkes noe sprekke/ slitasje i terrassegulvet samt i rekkverksstolpene. Sprekke i rekkverksstolpene må sies å være normalt med tanke på dimensjon. Det ble ikke registrert synlig råte.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens krav. Det anbefales vedlikehold/overflatebehandling av terrassegulv samt også jevnlig vedlikehold av rekkverksstolper med sprekk slik at råte unngås.



## ! TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en tretrapp opp til terrasse. Overflatebehandling anbefales.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene er med tømmer og malt panel. Innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår med normale slitasjer.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis heng i stubbloftplater under stue hvor tidligere terrasse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring slik at det blir tett i plateskjøter.



### TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

### TO 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe og peis med innsats. Sotluke er etablert i stue. Siste feiing og kontroll ble utført 10.09.2018. Det opplyses at det er innlagt ildfast stein bak sotluke.

#### Vurdering av avvik:

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

Det mangler plate i ildfast materiale på gulv under sotluke. Det ble ikke registrert synlige sprekker eller skader i forbindelse med pipe/ildsted.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate på gulv under sotluke.



### TO 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er støpt gulv i krypkjelleren samt ventiler i ringmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Detv registreres stedvis fuktighet i ringmuren og i støpt gulv, kombinert med stedvis tegn til muggsopp/misfarging i stubbloftplater. Ved fuktmåling i treverk i etasjeskillet ble det målt ca 20% fukt, noe som er over grensen for utvikling av sopp og råte. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren. Det kan vurderes etablering av glavamatter på gulv i krypkjelleren for redusering av den generelle luftfuktigheten.



#### TG 1 Innvendige dører

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



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

#### Generell

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

Årstall: 2000 Kilde: Eier

### 1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser samt tømmer i øvre del av vegger. Taket har panel.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tømmer i våtsone over dusj. Det ble ikke registrert synlige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig overflatebehandling av treverket over dusj anbefales, eventuelt at det etableres vanntett overflate på vegg over dusjen.



### 1.ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 25mm.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert stedvis bom i gulvflis men ingen løse fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da det ikke ble registrert løse fliser.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det opplyses at det er etablert litexplater med smøremembran på vegger og smøremembran på gulv.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har passert over halvparten av forventet brukstid. Sluk nærmer seg halvparten av forventet brukstid.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og åpen dusj. Innredning og utstyr fremstår med normal funksjon.



## 1. ETASJE > BAD I BADSTUBYGG

### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte, uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

#### 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 I BADSTUBYGG

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplatene er av heltre og stein. Det er integrert platetopp og stekeovn. Innredningen fremstår med normal funksjon. Det bemerkes stedvis noe overflateslitasje på benkeplate og fronter.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > «BAD» (IKKE BYGGET SOM VÅTROM)

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

"Badet" har tregulv og tømmer i vegger. Taket har panel. Av utstyr er det innredning med nedfelt servant, wc og dusjkabinett. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rommet er ikke bygget som et våtrom med vanntette overflater. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet vil det kunne være fare for vannskade. Det er direkte avløp til sluk fra dusjkabinettet. Rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte, uten tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon, men det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskel. På grunn av sig i tømmeret ligger himlingspanelet helt ned mot dusjkabinett i bakkant, med fare for at skader i kabinett kan oppstå.

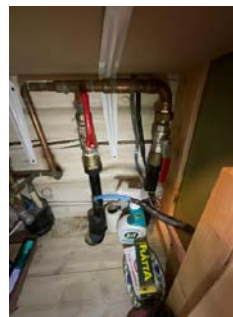
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres vanntette overflater slik at vannsikkerheten i rommet blir ivaretatt. Det anbefales også at det etableres tilluftspalte ved dørterskel for raskere luftutskifting ved dusjing. Eventuelt se om det går an å justere ned dusjkabinett slik at det blir avstand til tak.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og er lagt synlig i kjøkken og våtrom. Stoppekraner for hovedhytte og badstubbygg er etablert på bad i hovedhytte. Det er etablert isotermrør i begge vannrørene, samt selvregulerende varmekabel i vannrør fra bereder til kjøkken i hovedhytte.

#### Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon men det bemerkes stedvis noe irr på vannledningene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Lufting av kloakk er ført over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

Avløp fremstår med normal funksjon. TG 2 er satt på grunn av at rør har passert over halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler samt ventiler i vegger i stue.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken i hovedhytte er på ca. 120 liter og er etablert i servantskap på bad. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 2 Varmtvannstank - badstubbygg

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er etablert i isolert bod i forbindelse med badstubbygget. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med varmtvannstanken.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 skap i soverom.

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)?

# Tilstandsrapport

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.  
**1996**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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 varmtvannsbereider, 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?  
**Ja Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

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



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Hytta ligger i et område med noe bevegelse i jordmassene og er lite egnet for bygninger med åpen fundamentering. (Vedboden)

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Drenering og utvendig fuktsikring er fra 1996.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert tegn til fuktinntrekk i krypkjeller. Det bemerkes at grunnmursplasten ikke er klemt med topplst, med fare for fuktinntrekk mellom grunnmursplast og grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det etableres topplst for grunnmursplast.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark med ringmur i leca. Det ble ikke registrert synlige skader/sprekker i grunnmuren. Det anbefales utvendig pussing av muren hvor da det samtidig etableres topplst for grunnmursplast som pusses inn.



## TG 2 Terrengforhold

Tomten er en naturtomt og er belagt med steinheller på et område utenfor terrasse ved hovedhytta, samt stedvis i gangarealer mellom bygg.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert terrengfall inn mot grunnmur ved østsiden av hytta. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet og terrengjustering kan vurderes dersom det skulle vises seg å være behov.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er etablert to tanker hvorav en for gråvann og en for svartvann. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1996. Det er privat vann fra grunnboret brønn. (1995 )Felles pumpehus med nabo ligger opp mot hovedvei på nabotomten.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten. Utvendige vann og avløpsrør har passert over halvparten av forventet brukstid. Det opplyses at det ikke har vært noen problemer med utvendige vann eller avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Innvendig i pumpehus

#### TØ 1 Septiktank

Det er etablert 2 tanker i glassfiber, hvorav en for gråvann og en for svartvann. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tankene.

## Bygninger på eiendommen

### Badstubygg

**Anvendelse**

Fritidsformål

**Byggeår**

2000

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar**

Eier

**Beskrivelse**

Badstubygget er oppført i en etasje over støpt plate på mark med ringmur i lettlinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utførelse med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Bygningen er innredet med kontor, badstue og bad.

Badet har flislagt gulv og flis og tømmer på vegger, panel i tak. Av utstyr er det servantskap og dusjnise. Sluket er et plastsluk og rommet har elektrisk avtrekksvifte. I badstuen er det støpt gulv og pusset og malt overflate og trepanel på vegger. Det er vedfyrt badstuovn.

Tilstandsvurdering av bad er medtatt under hovedhytte. Ut over det er bygningen ikke tilstandsvurdert. Normalt vedlikehold må påregnes.

## Anneks



### Anvendelse

Fritidsformål

### Byggeår

1980

### Kommentar

Ifølge eier

### Standard

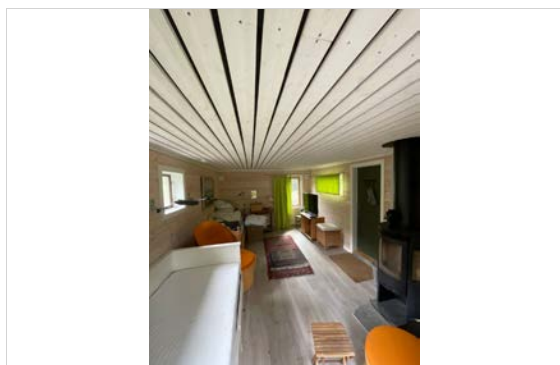
Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

### Beskrivelse

Annekset er oppført i en etasje over støpt plate på mark med ringmur av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv fra 2021. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass av eldre dato. Det er innlagt strøm samt etablert stålpipen med vedovn. Bygningen ble innredet av eier selv i 2021. Vinduer og utvendig kledning er av eldre dato og har slitasjer. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.



### Tilbygg / modernisering

2021    Modernisering    Bygningen ble flyttet og oppført der den står i dag i 2021.



## Vedbod

**Anvendelse**

Fritidsformål

**Byggeår**

2011

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Vedlikeholdsbehov

**Kommentar**

Ifølge Ambita

**Beskrivelse**

Uthuset er oppført i en etasje over åpen fundamentering med pilarer. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utførelse og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Bygningen er uinnredet og har innlagt strøm. Det registreres skjevheter i bygningen på grunn av bevegelse i fundamenter og tiltak må påregnes. Bygningen er ikke tilstandsavurdert.

## Anneks



### Anvendelse

Fritidsformål

### Byggeår

1996

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Kommentar

Opplysning gitt av eier.

### Beskrivelse

Annekset er oppført over støpt plate på mark med punktfundamenter i leca. Veggkonstruksjonen er i stav/laft utførelse med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vinduer med koblet glass. Innvendig har bygningen tregulv og malt panel på vegger. Panelte skråhimlinger med synlige takåser i tak. Det er innlagt strøm. I utbygg er det etablert elektrisk toalett. Det opplyses at innhold i tanken kan tømmes i septiktanken før denne blir tømt. Bygningen fremstår på visuelt grunnlag med normal slitasje i forhold til alder. Normalt vedlikehold må påregnes. Bygningen er ikke tilstandsvurdert. Det ble i 2018 oppført et mellombygg mellom hovedhytte og anneks. Mellombygget har tretak. Det bemerkes noe jordpress mot trebord under terreng i mellombygget.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	45			45	19	14	59
<b>SUM</b>	<b>45</b>				<b>19</b>	<b>14</b>	<b>59</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>45</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Soverom , Gang , Stue , Kjøkken , «Bad» (ikke bygget som våtrom)		Bad i badstubbygg

### Kommentar

Bad og det største soverommet har ikke målbart areal på grunn av takhøyde under 1.9 m.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Takoverbygget terrasse er i dag innkledd og benyttet som stue. Det fremkommer ikke om dette er byggemeldt og nærmere undersøkelser anbefales.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er etablert hems over bad og det største soverommet. Takhøyde under hems i det største soverommet og bad er under 1.9 m. Takhøyde i hytter skal normalt ikke være under 2,2m og det anbefales nærmere undersøkelser.

## Badstubbygg

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		12		12			12
<b>SUM</b>		<b>12</b>					<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Kontor , Bad , Badstue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		19		19			19
<b>SUM</b>		<b>19</b>					<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom/stue	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Vedbod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		9		9			9
<b>SUM</b>		<b>9</b>					<b>9</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>9</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av bygningen. Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		16		16			16
<b>SUM</b>		<b>16</b>					<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Soverom/stue, Toalettrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningsstørrelse på annekset stemmer med dagens bruk. Det er tilbygget et toalettrom som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger og nærmere undersøkelser anbefales.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	45	0
Badstuebygg	12	0
Anneks	19	0
Vedbod	0	9
Anneks	16	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Ola Thomasgård	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	264	15		0	995.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Nerskogvegen 1027

#### Hjemmelshaver

Thomasgård Wencke

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
110 000	1995

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	10.06.2024		Gjennomgått	10	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, 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

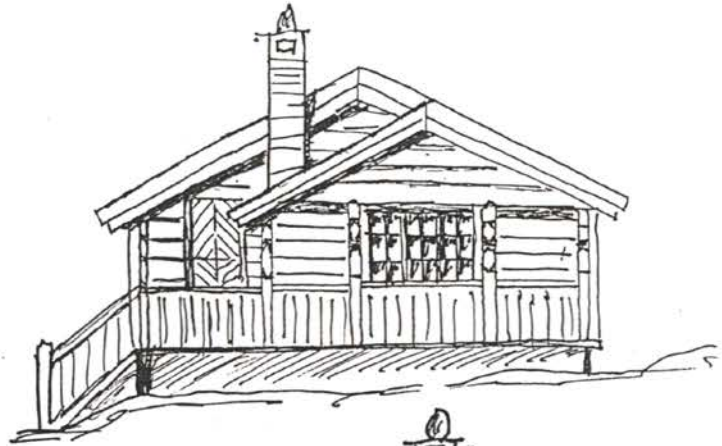
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ2214>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

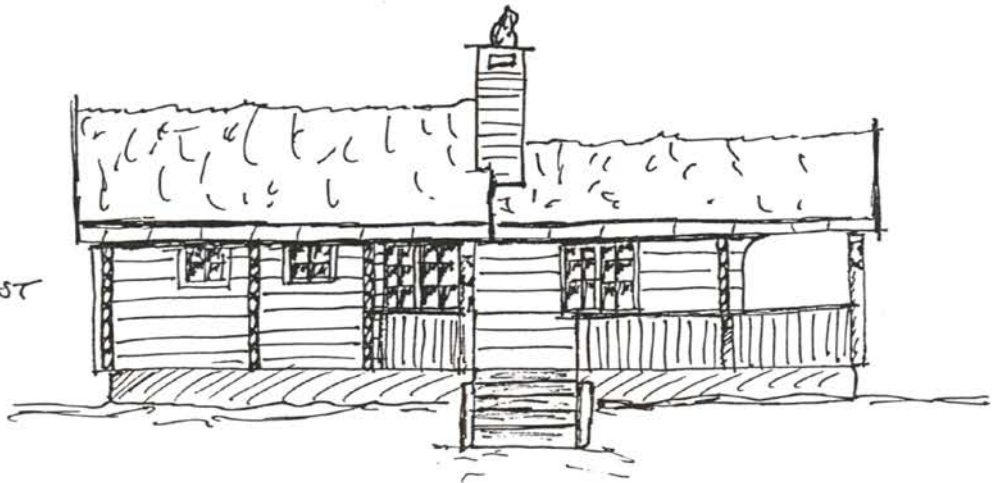
FASADE SYD



FASADE NORO

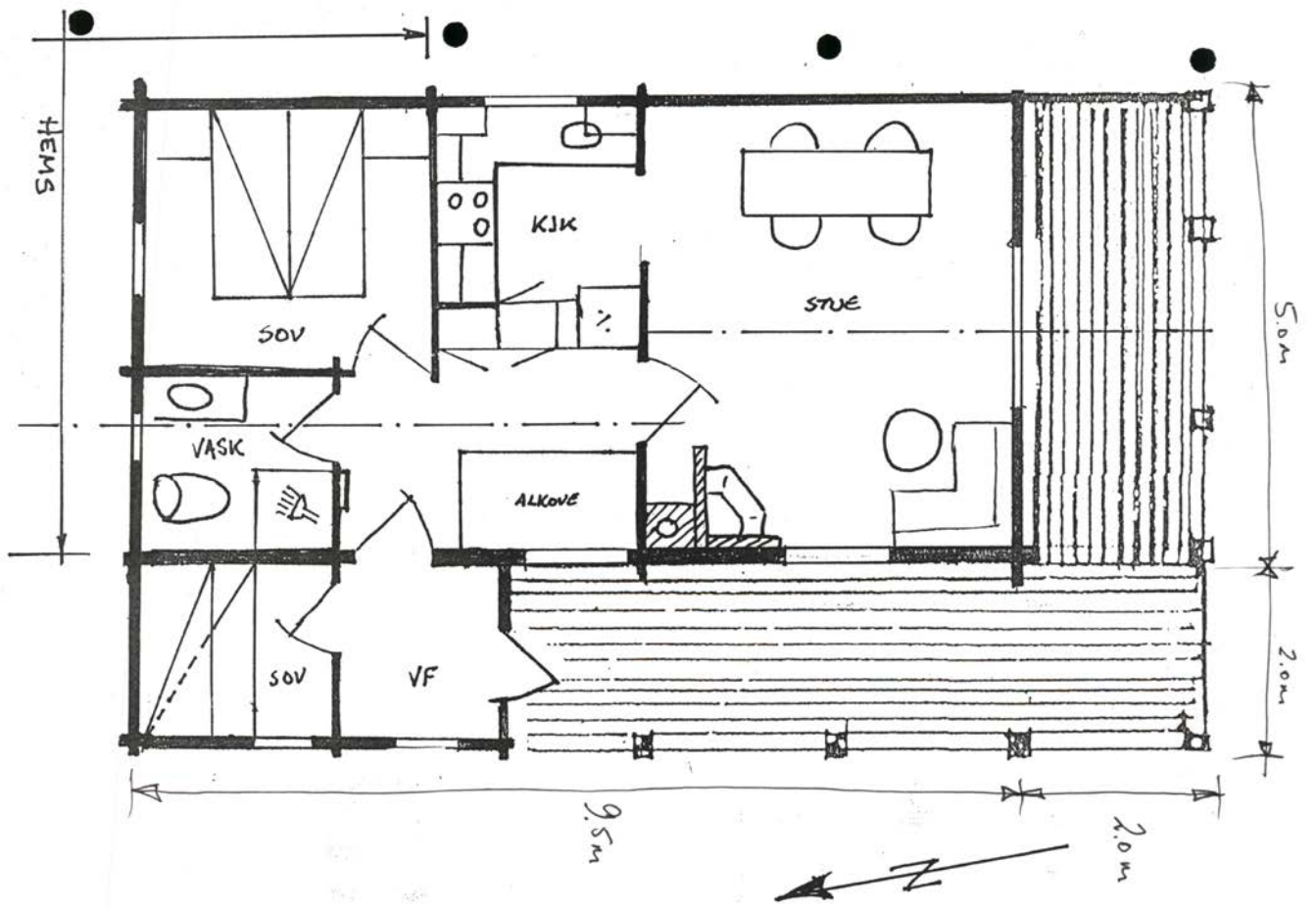


FASADE VEST



LEVERANDÖR: LUND HÄNDLÅFT  
NERSKOGEN

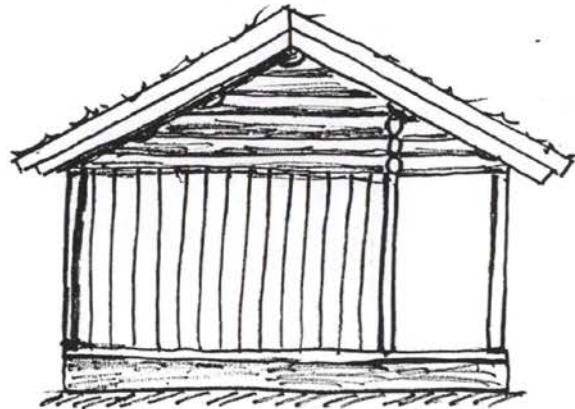
"THOMASGÅRDEN"
BYGGLEREG: WENDE THOMASGÅRD
LEVERANDÖR: LUND HÄNDLÅFT
MADE 15.08.95 OUF THOMASGÅRDEN



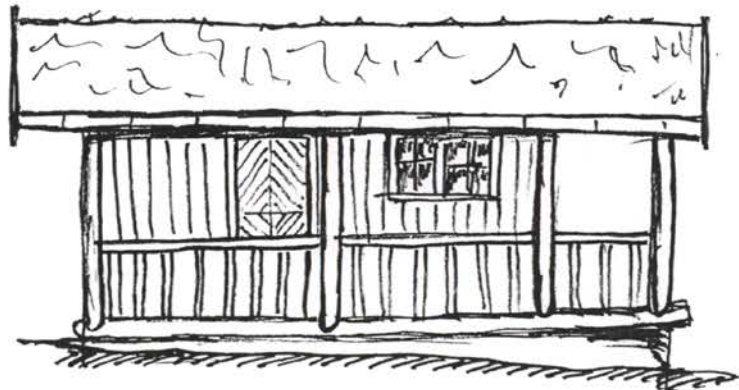
FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



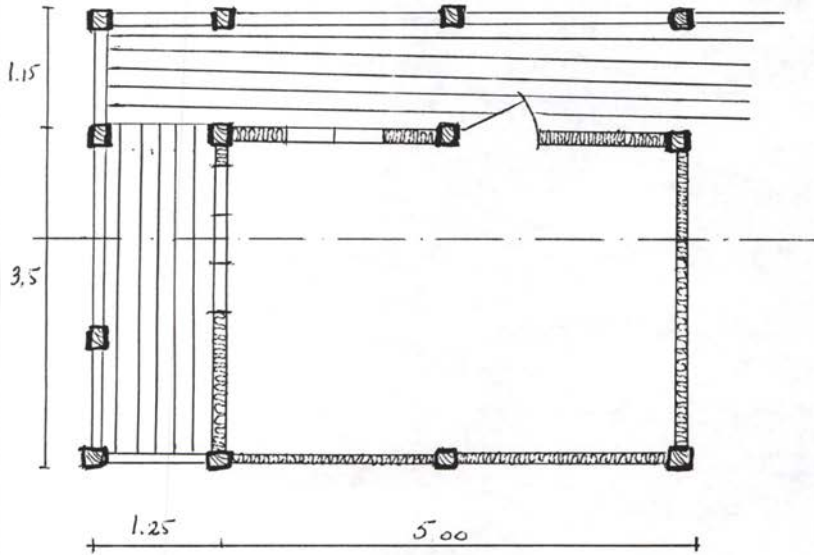
ANNEXS "THOMASGÅRDEN"

BYGGERE: WENCKE THOMASGÅRD

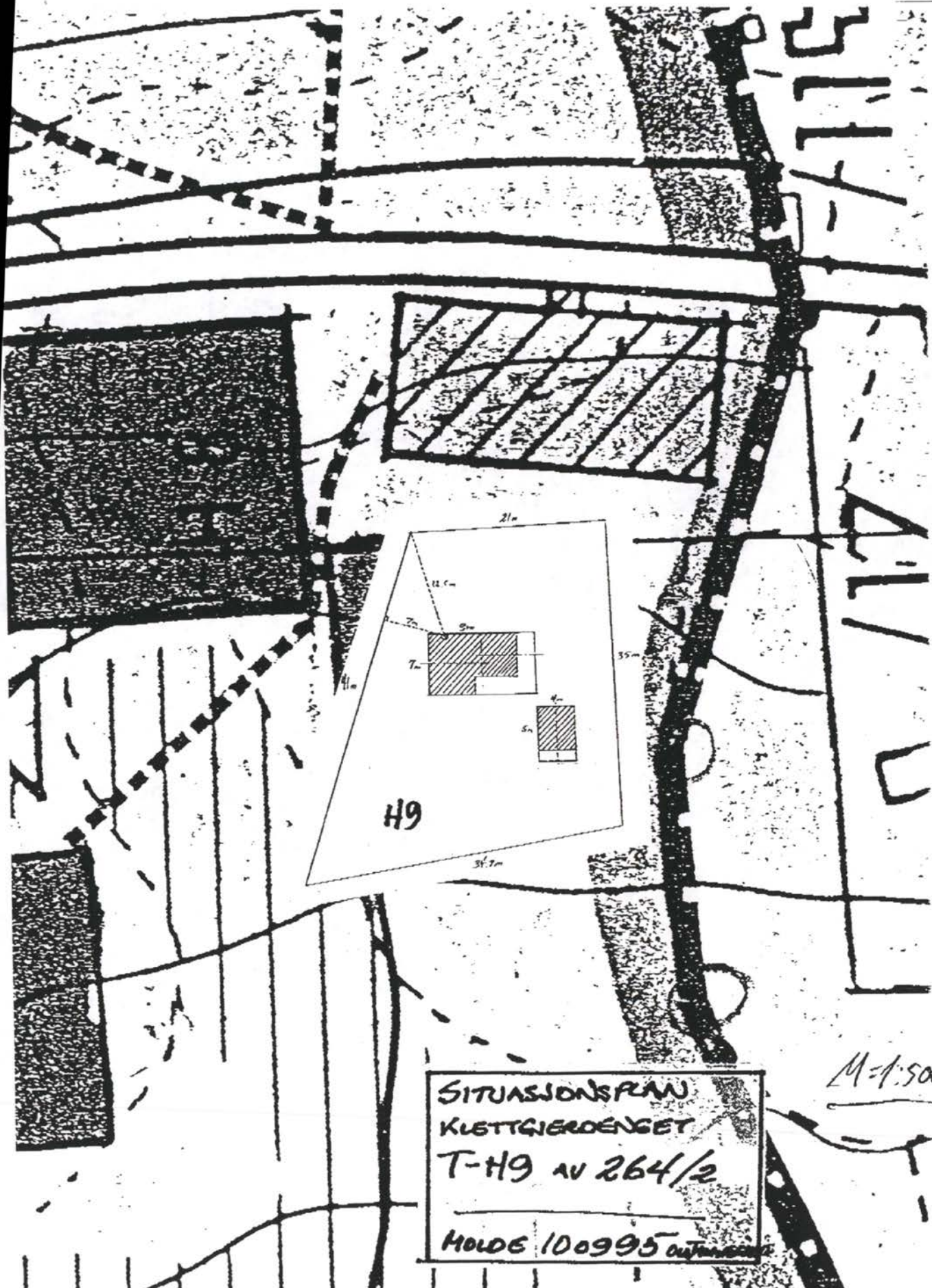
LEVERANDÖR: LIND HANGLAFT

Gnr 264 Bnr 15

Mått 29.01.96 av Thomasgård

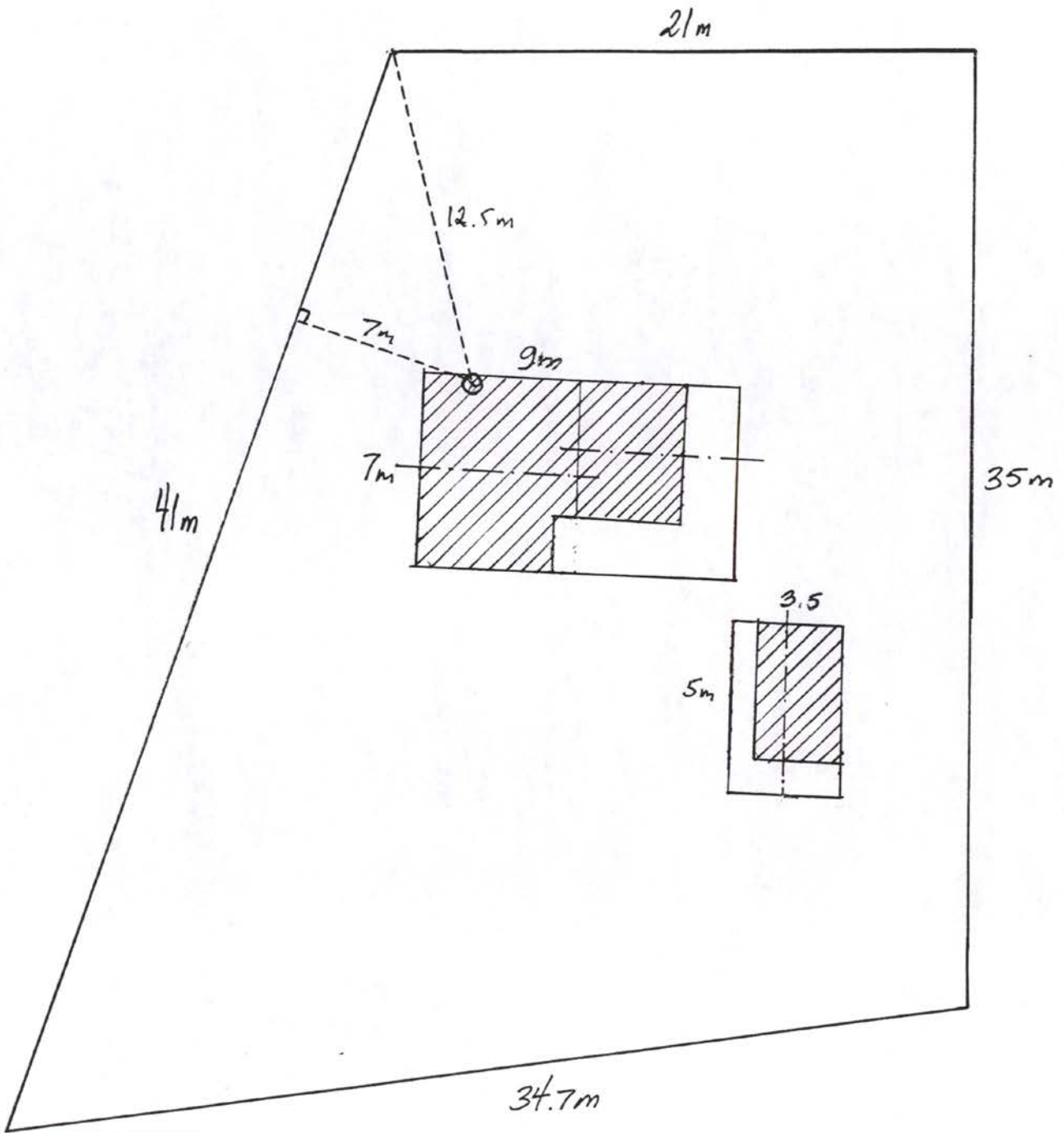


ANNEKS "THOMASGRÅEN"  
 BYGGETÅR: WENCKE/THOMASGRÅEN  
 LEVERANDÖR: LINDS PLÅNVERK  
 G NR 264 B NR 15  
 MOJDE 29.01.95 Reviderad



SITUASJONSPLAN  
 KUSTTVERDINGET  
 T-H9 AV 264/2  
 HOIDE 100995

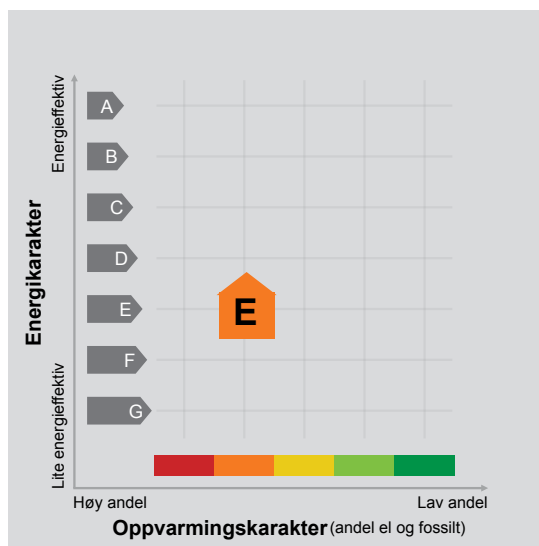
M=1:50





# ENERGIATTEST

Adresse	Nerskogvegen 1027
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	264
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	25209451
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	723f7d51-2744-4e33-adc5-589766e3a8ce
Dato	26.05.2024



**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](http://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. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer

- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1996
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nerskogvegen 1027  
Postnummer: 7340  
Sted: OPPDAL  
Kommune: Oppdal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 26.05.2024 7:37:37  
Energimerkenummer: 723f7d51-2744-4e33-adc5-589766e3a8ce

Kommunennummer: 5021  
Gårdsnummer: 264  
Bruksnummer: 15  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 25209451

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbjelag kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 20: 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 på sanitæranlegg**

### **Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

**MÅLEBREV**
 utan grensejustering  
 med grensejustering

Kommune
Oppdal

J. nr.	51/95
Målebrev nr.	22/97
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.	<i>Tgl.</i> 29/9-95, dnr. 4741.

**Målebrev over**

Eigedom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	264	15	
Bruksnavn / adresse			
Klettgjerdengenget 9.			
Areal	994	M <sup>2</sup>	

Dagbokstempel
<i>Tgl. 19/2-97, dnr 840.</i>

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgende forretning

Dato for forretninga	23. juli 1996.
Rekvirent	Knut Ove Klettgjerde.
Styrar	Odd Kristoffer Tjemsland.
Forretning	Kartforretning over eigdommen gnr.264, bnr.15. Den vart utskilt frå bnr.2 ved attest for midlertidig forretning tinglyst 29.september 1995, dnr.4741.

**Underskrift**

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal.	20.01.97	<i>Jan Husa</i> Jan Husa.	<i>Odd Kr. Tjemsland</i> Odd Kr. Tjemsland.

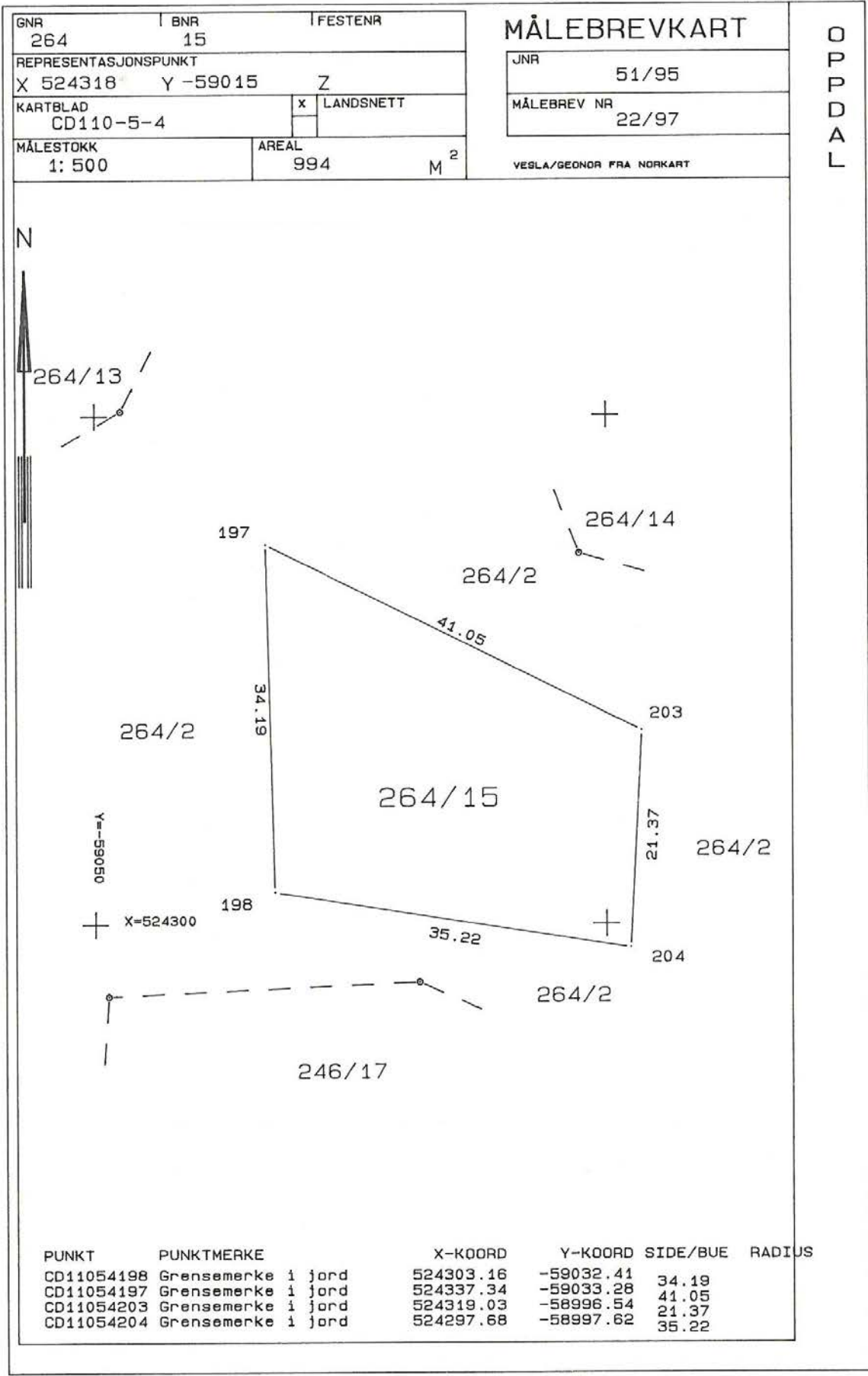
**Tinglysing**

Dagbokstempel	Tinglystingsstempel

**Påteikningar (rettingar o.l.)**

<i>Oppg. sendt Wenche Thomaszjard 24/2-97 o.t.</i>
--





O P P D A L

# Eiendomskart for eiendom 5021 - 264/15//



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.

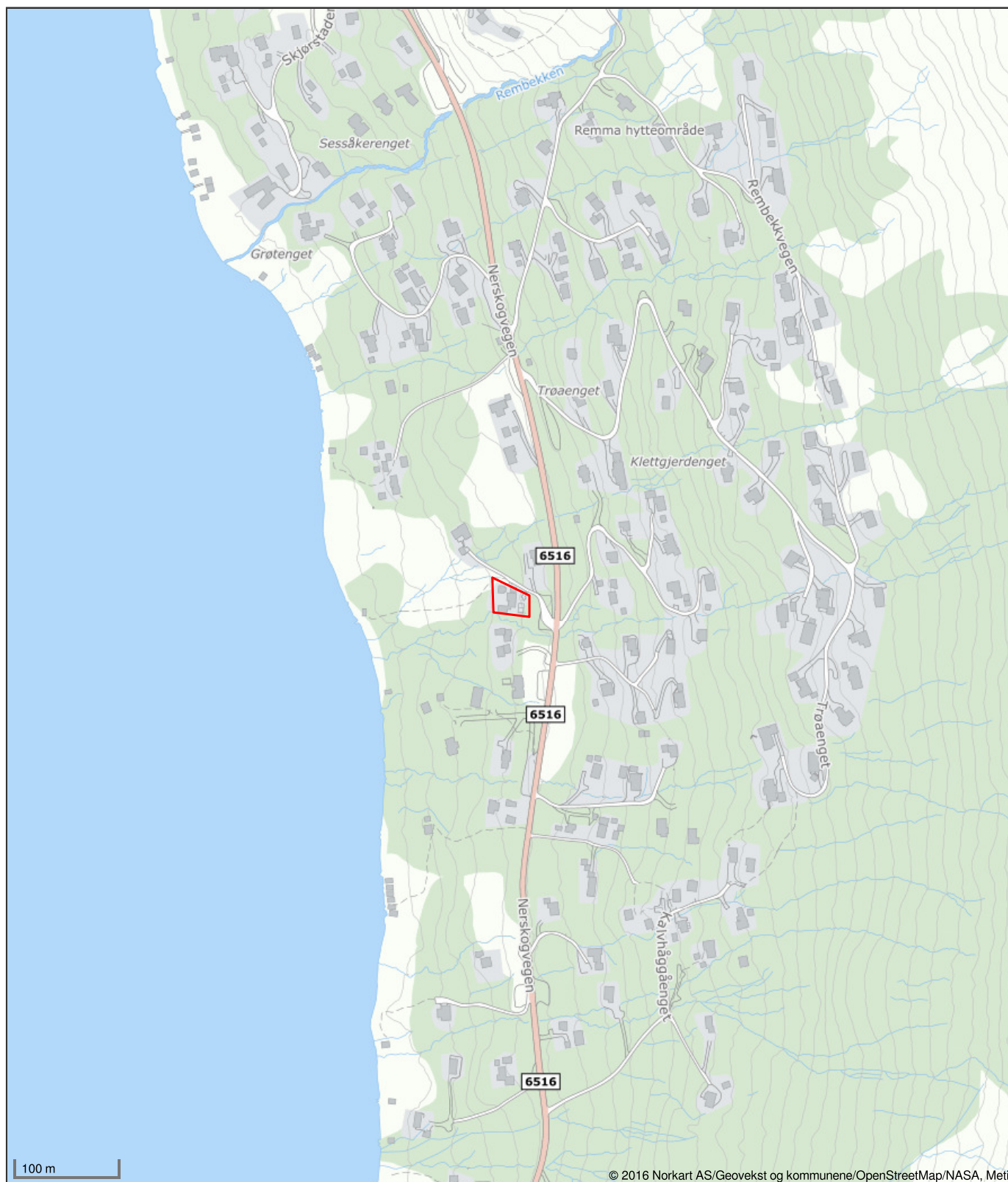
- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊗ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊠ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	995,40 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6952523,87	<b>Øst</b>	528897,94

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6952508,5	528880,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,22	
2	6952504	528915,87	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,28	
3	6952525,33	528916,37	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,34	
4	6952542,68	528879,15	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,07	

# Oversiktskart for eiendom 5021 - 264/15//



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.



Oppdal kommune

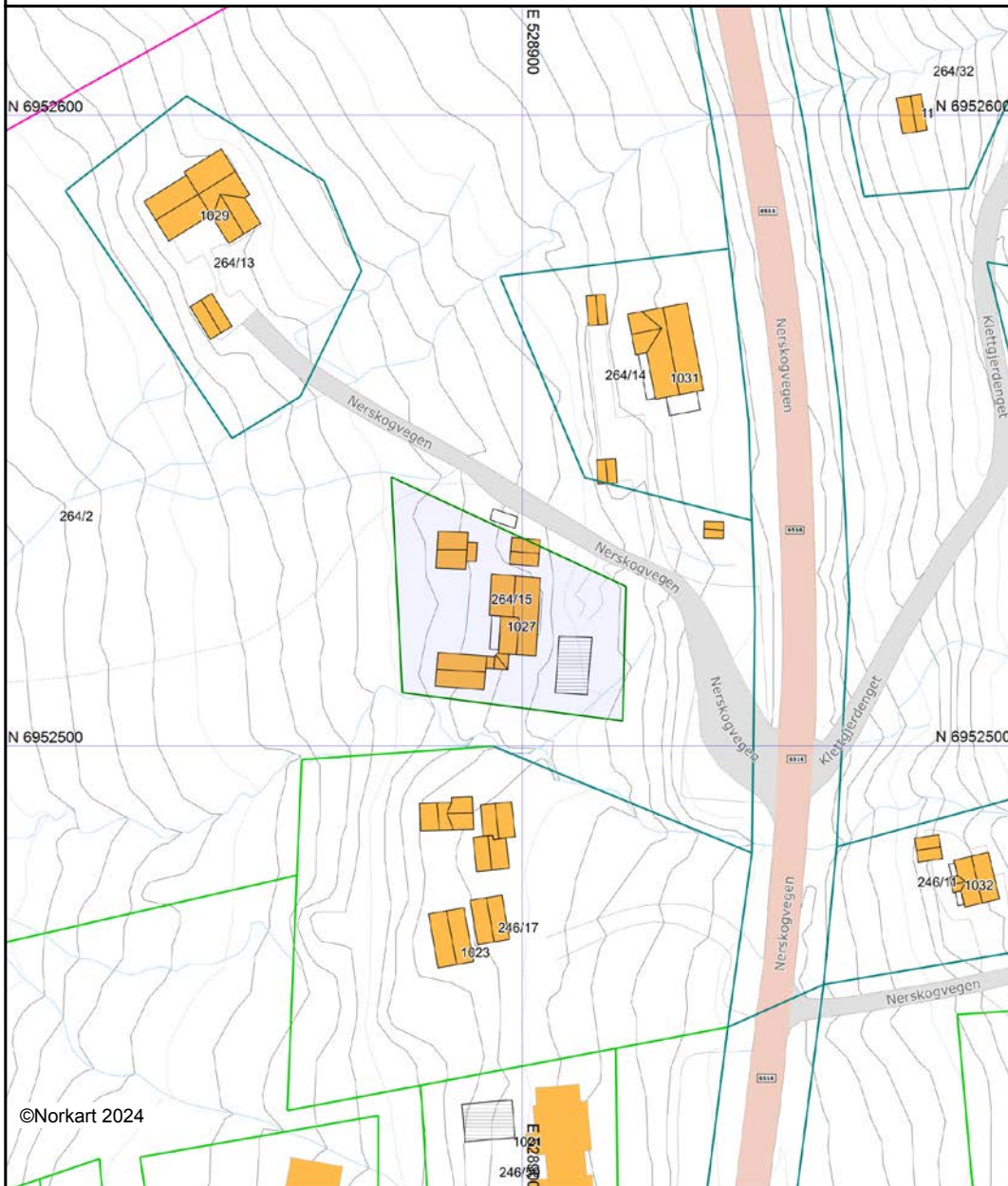
## Grunnkart

Eiendom: 264/15  
Adresse: Nerskogvegen 1027  
Dato: 24.05.2024  
Målestokk: 1:1000



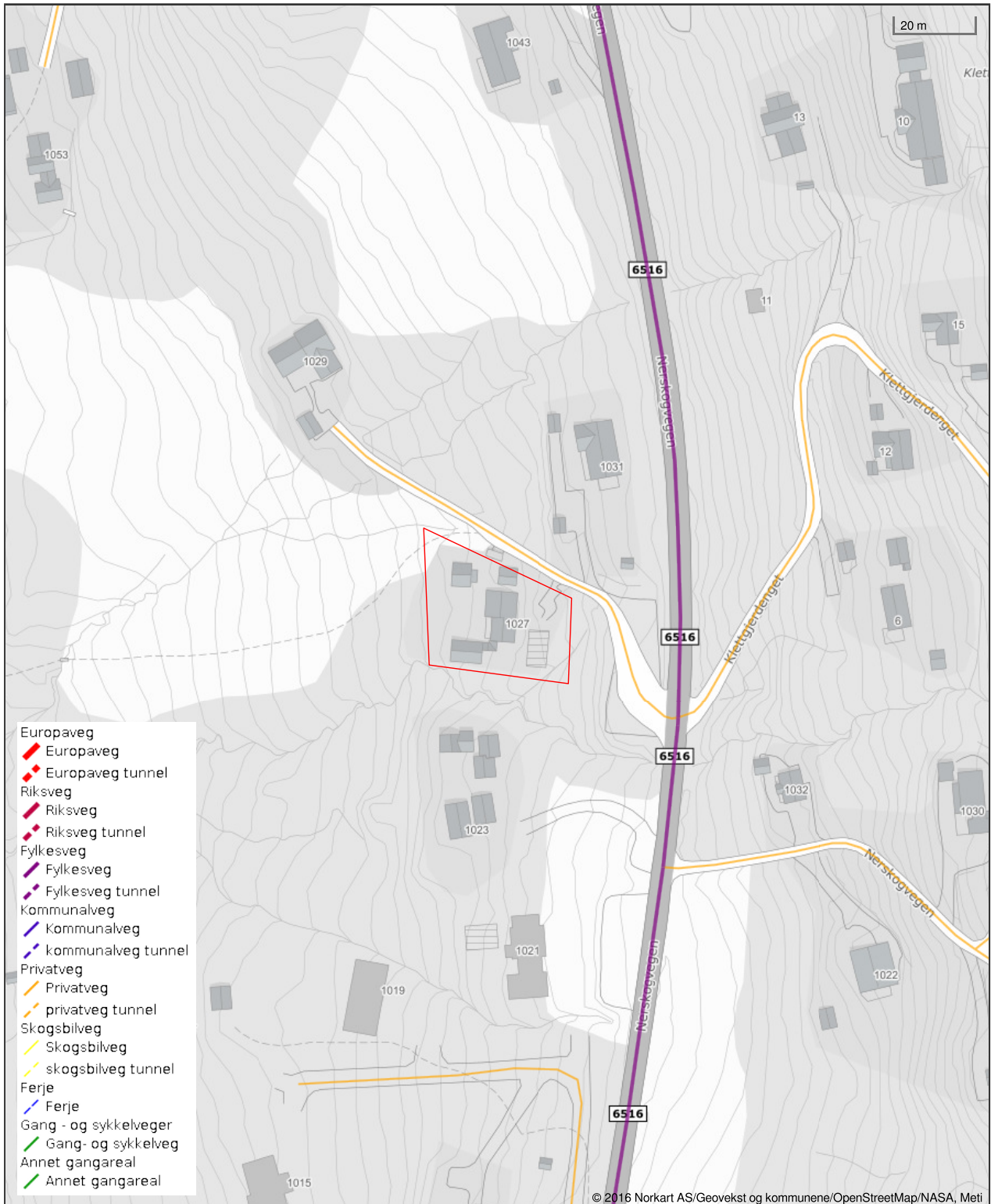
UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfasthet	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 264/15//



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.



Oppdal kommune

## Ledningskart

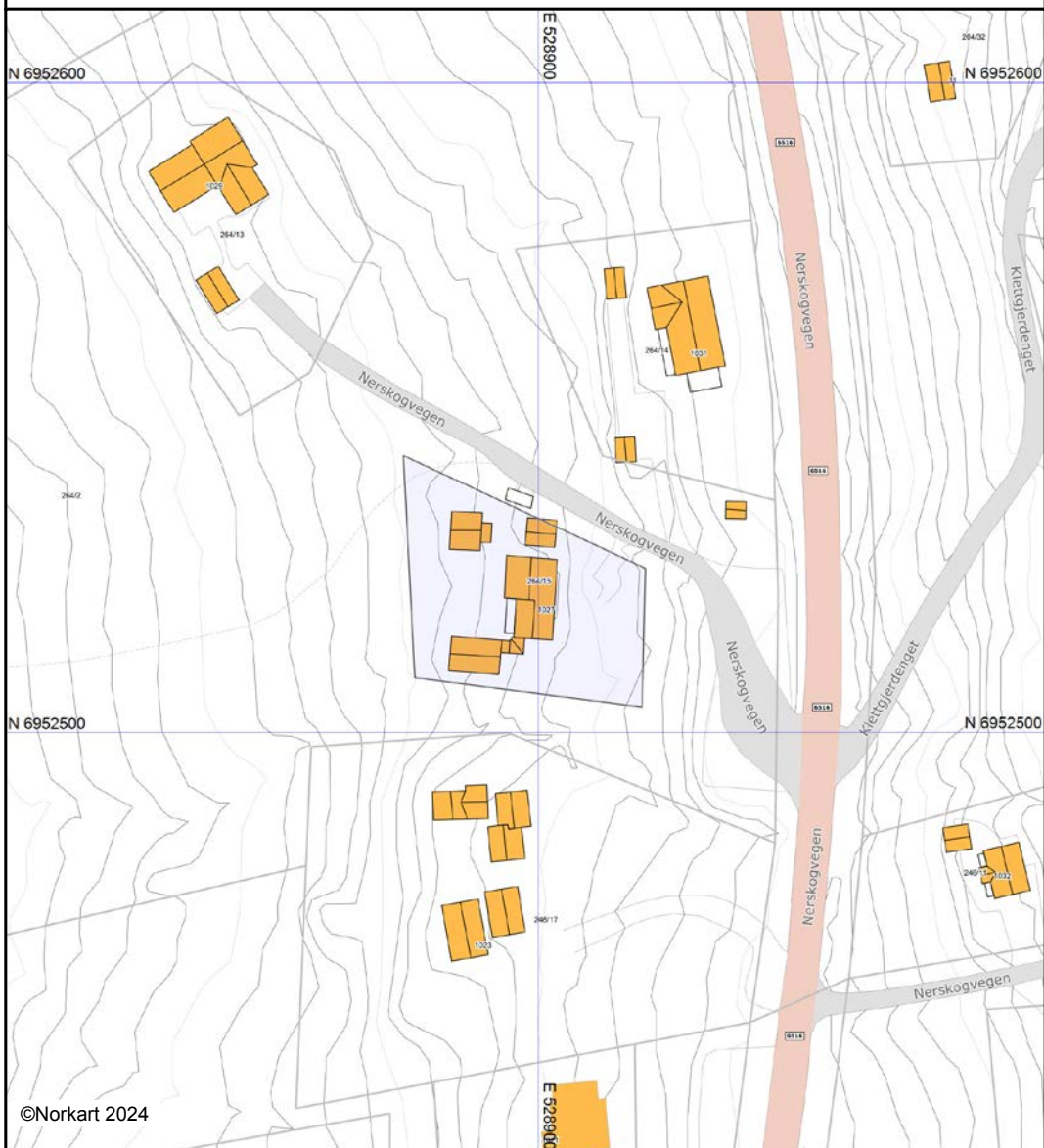
Eiendom: 264/15  
Adresse: Nerskogvegen 1027  
Dato: 24.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 264/15//



Beste



10 m

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

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



2022



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

2022



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

2019



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

2014



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

2014



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

2009



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

2008



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

2008



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

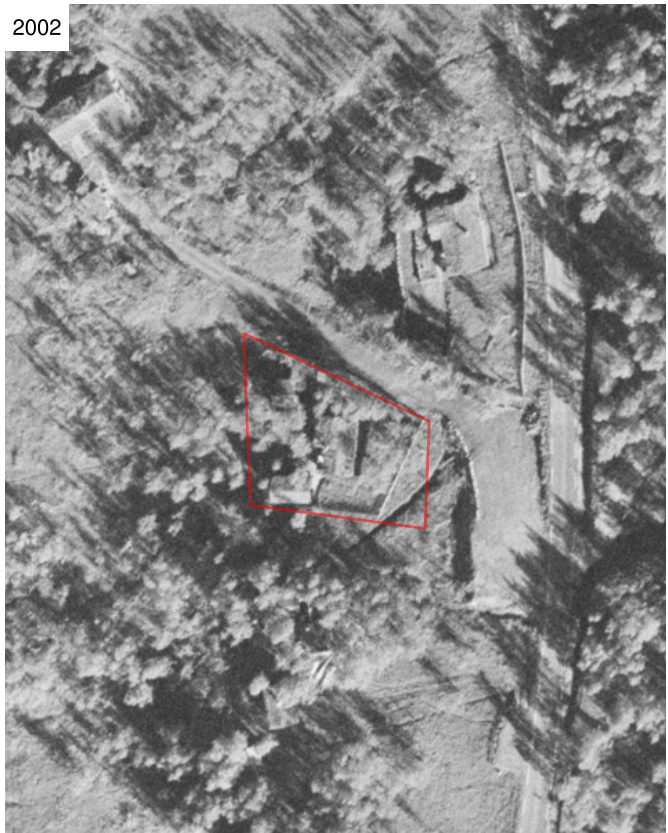
2002



20 m

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

2002



20 m

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

1988



20 m

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

1987



20 m

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

1963



20 m

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



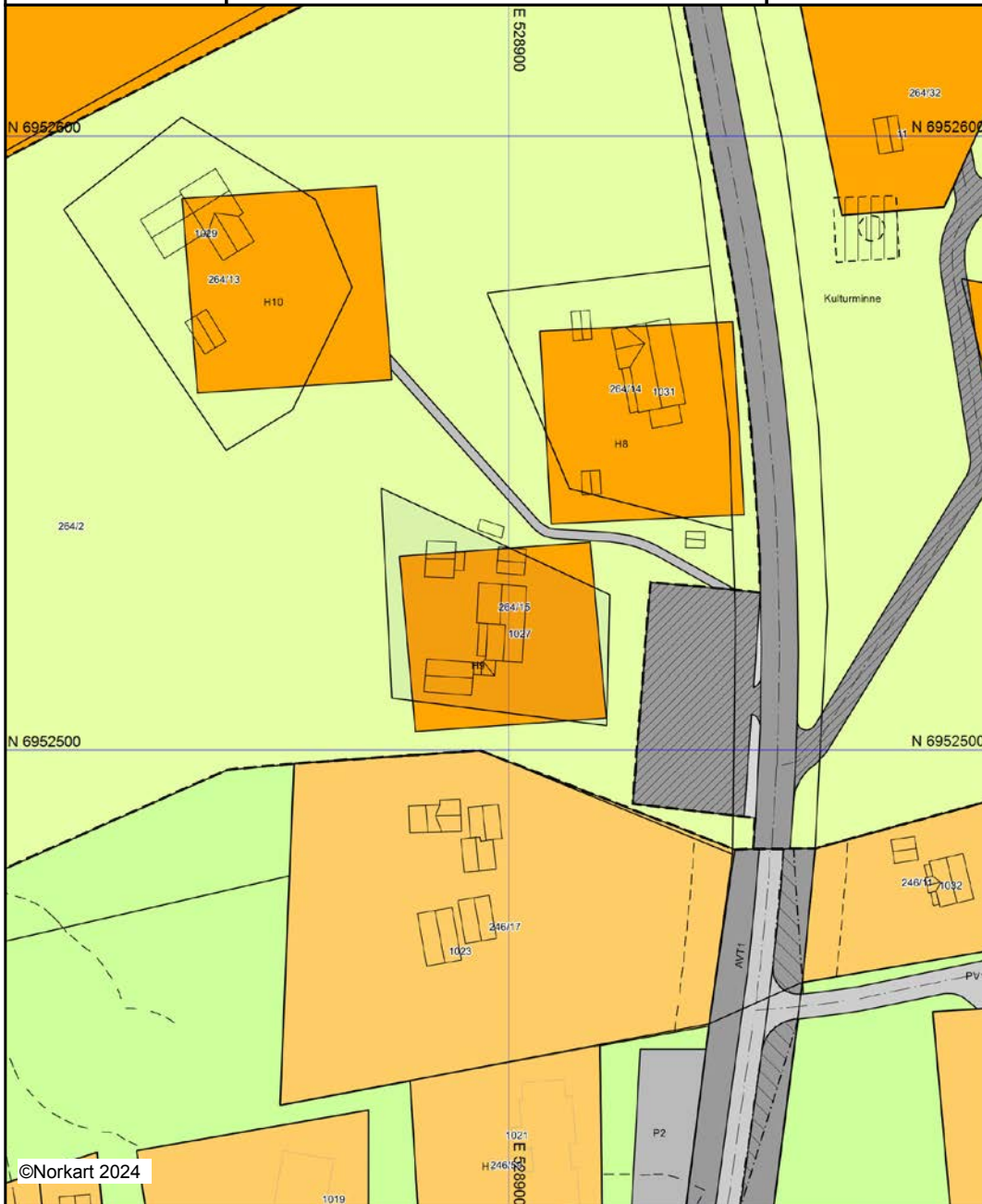
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 264/15  
Adresse: Nerskogvegen 1027  
Utskriftsdato: 24.05.2024  
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Område for fritidsbebyggelse

### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk


### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn


 Gangveg

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Bevaring av bygninger og anlegg

 Bevaring av anlegg


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles avkjørsel


 Felles parkeringsplass

 Felles lekeareal for barn


### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for bevaringsområde


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse


 Energianlegg

 Vannforsyningsanlegg

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg


 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkering

### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12


 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

 Sikringsone - Frisikt

### Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Faresonegrense


 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggeline

 Byggelinje

 Regulert senterlinje

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

PLAN OG BYGNINGSLOV § 25 REGULERINGSFORMAL 1994/003

- 1. BYGGEOMRÅDER**
- B BOLLER
  - H FRIIDREBBYGGELSE
  - I EKS. FRITIDREBBYGGELSE
  - L INDUSTRI
  - O OFFENTLIGE BYGNINGER
  - A ALMENNUTLIG FORMÅL
- 2. LANDBRUKSOMRÅDER**
- TURISTBEDRIFT, BEVERTNINGSGÅRD
  - GÅRDSANLEGG 3. BENSINSTASJON
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- K KJØREVEG
  - G GÅNG OG SYKKELVEG
  - P PARKERINGSPLASER
  - J JERNBANE
  - ANNET TRAFIKKAREAL
- 4. FRICOMRÅDER**
- PARK, TURVEG, 3. ANLEGG FOR LEIK OG IDRETT
- 5. FAREOMRÅDER**
- HØYSPENINGSANLEGG
- 6. SPESIALOMRÅDER**
- PRIVATE VEDER
  - FRILUFTSOMRÅDER
  - NATURVERNOMRÅDER
  - BEVARINGSOMRÅDER
  - KLIMAVENNSONE
  - FRISERTSONE
  - STENBRUDD OG MASSEUTTAK
- 7. FELLESONRÅDER**
- FELLES AVKØRSEL
  - FELLES PARKERING
  - FELLES LEKEAREAL
- STREKSYMBOLER**
- REGULERINGSGRENSE
  - FORMÅLSGRENSE
  - BYGGEGRENSE
  - PÅBUDD PÅ LASSERING (BYGGELINJE)
  - TOMTEGRENSE
  - VANNKULDE
  - TARPEPUNKT
  - STIADKOMST
  - EKISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
  - PLANLAGTE BYGG
- MÅLSTOKK 1:2000
- 20 0m 40 80 160
- ERVIDRTANGSE 1m  
daa = dekar (1000m<sup>2</sup>)

BESYGGELESPLAN / ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

**KLETTGJERDENGET HYTTEOMRÅDE**

REVISJONER:

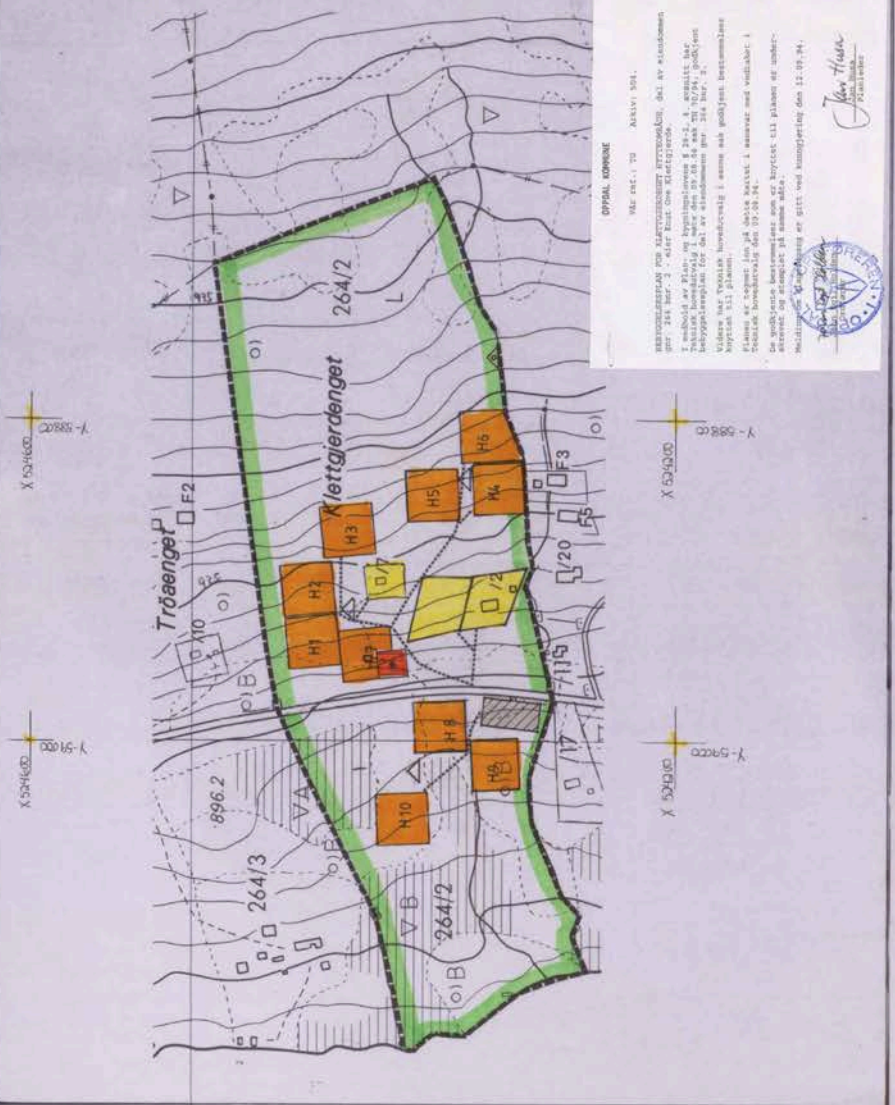
REVISJON	REVISJONSDATO	REVISJONSBESKRIVELSE
1	2008	SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
2	2010	SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
3	2010	SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
4	2010	SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
5	2010	SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
6	2010	SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

BYGGER: **JO SKOREM**  
Grenet, 7840 Oppdal, Tlf. 22000.

TEGM NR. 0293

DATO 30.07.93

SIGNATUR JOS



OPPSAL KOMMUNE

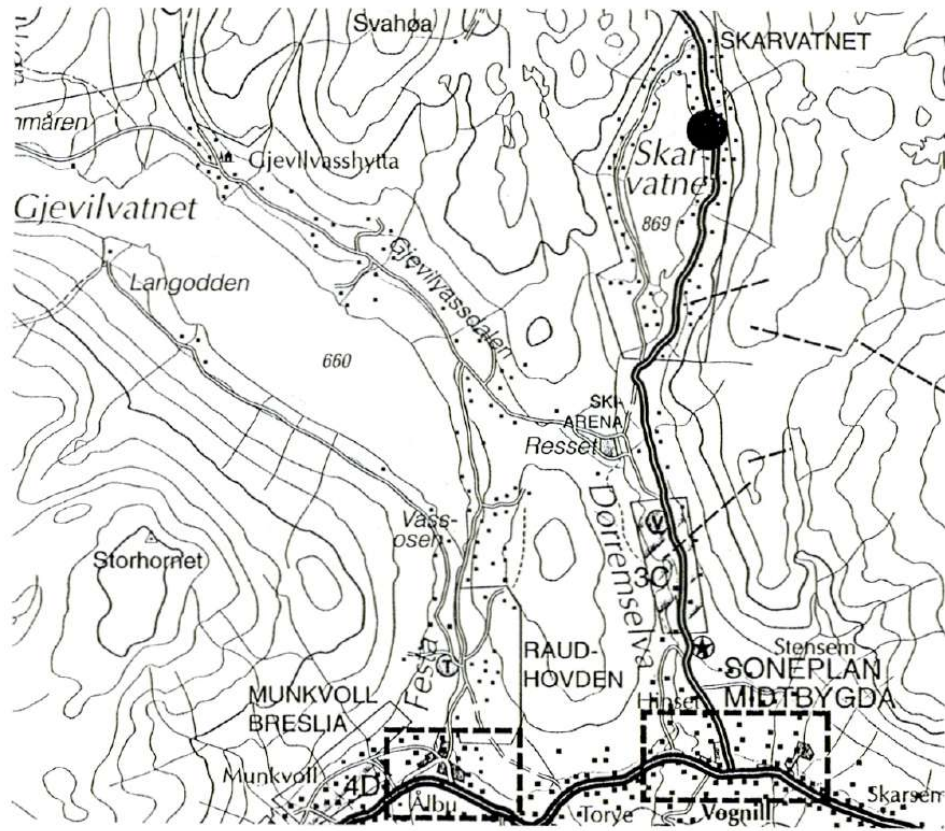
MR 06-179 ASKVI SØR.

PLANBESTEMMELSENE FOR KLETTGJERDENGET HYTTEOMRÅDE, DEL AV SKJEMMENEN 2007/2008, ER IKKE I TRÅD MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN. DEL AV SKJEMMENEN 2007/2008 ER IKKE I TRÅD MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN. DEL AV SKJEMMENEN 2007/2008 ER IKKE I TRÅD MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN. DEL AV SKJEMMENEN 2007/2008 ER IKKE I TRÅD MED PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.

De godkjente bestemmelserne som er byrsket til planen er undertrykket. Vedlegg 1 er gitt ved komprompet den 12.07.94.

*Jan Håken*  
Jan Håken  
Fotograf

1994003



**BEBYGGELSESPAN FOR  
KLETTGJERDENGET HYTTEOMRÅDE**

GNR.264, BNR. 2

OPPDAL KOMMUNE



## Bebyggelsesplan for Klettgjerdenget hytteområde

- Beskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart

Privat forslag fra grunneier Knut Ove Klettgjerde.

Utarbeidet : 30.07.93.

Revidert : Etter TH 70 / 94, 09.08.94.

Slv. agr.  
**JO SKOREM**  
Gorset, 7340 Oppdal  
Tlf. 724/22030/21032

## **1.PLANOMRÅDET**

### **a. Beliggenhet.**

Planområdet ligger i Skardalen, på østre side av Skarvatnet. Nerskogvegen går igjennom planområdet, og grense i vest er Skarvatnet.

### **Topografi – Vegetasjon.**

Planområdet har mellom Nerskogvegen og vatnet jevn helling og er vestvendt.

Grunnen er fastmark oppdelt av et myrdrag som går ned til vannet.

Øst for Skarvegen er terrenget noe brattere og noe terrasert.

Vegetasjonen består av lauvskog, og undervegetasjon av lyng - og grasmark.

### **c. Eiendomsforhold.**

Planområdet er på 77 da, og er en del av eiendommen Klettgjerde som totalt er ca. 500 da og eies av Knut Ove Klettgjerde. Det er tidligere fradelt 2 hyttetomter som tilsammen utgjør 2,7 da.

### **d. Forhold til overordna planer.**

I kommuneplanen ligger hele planområdet innenfor byggeområde fritidsbebyggelse.

## 2. PLANFORSLAGET

### a. Bebyggelsen.

I planforslaget er det regulert inn 10 nye hyttetomter. Hyttene er plassert forholdsvis tett og i grupper. Det forutsettes at det ikke settes gjerde rundt tomtearealet.

### b. Adkomst – Parkering.

Adkomst til hyttene er Nerskogrvegen, og hyttene 1 - 10 og de 3 eksisterende hytter har felles parkering på vestsida av Skarvegen. Det er avsatt plass til 2 biler pr. hytte. Fra parkeringsplassen er det vist stiadkomst fram til hyttene.

### c. Vatn – Avløp.

Det tillates ikke innlagt vann før det foreligger godkjent avløpsplan. Vannkilde er liten bekk som er reguleringsgrensa imot sør, og vanninntaket ligger på kote 955. Det er på plankart vist 3 tappepunkter for vann i området. I planområdet består grunnen av morenemasser som antas å gi gode infiltrasjonsforhold.

### d. Renovasjon

Omradet dekkes av kommunal renovasjon.

### e. Privet.

Utbyggingen i det planlagte område er basert på privet med naturlig nedbryting av stoffene. Det vil således bare bli tillatt å bruke toalett etter muldoprinsippet.

### f. Arealoversikt.

Hytteformål Eks.	2,7 da
Hytteformål Ny	10,0 da
Adkomst / parkering	0,7 da
Offentlig veg	1,0 da
Landbruk	<u>62,6 da</u>
Regulert område	<u>77,0 da</u>

## **Reguleringsbestemmelser i tilknytning til bebyggelsesplan for Klettgjerdengen Hytteområde i Oppdal Kommune.**

### **§1 Planområde.**

Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:2000.

Innenfor denne reguleringsgrensa skal hyttene plasseres som vist på plankart datert 30.07.93.

### **§ 2 Byggeområder**

#### **2.1. Bebyggelsens plassering.**

2.1.1. Hytteplasseringa er markert i terrenget med en lokal innmålt pel.

2.1.2. Det er tillatt å føre opp ei hytte med uthus på hver tomt.

#### **2.2. Bebyggelsens utforming.**

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

2.2.2. Høgda på grunnmur skal være så låg som mulig.

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

#### **2.3. Materialbruk og farger.**

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og harmonisk utforming, materialvalg og fargevirkning.

Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning må unngås.

Taktekking skal utføres med tekkemateriale som gir en matt og mørk virkning.

Hytte og uthus skal ha mest mulig ensarta og sammenhengende form, materialvirkning og farge.

#### **2.4. Vann og avløp.**

Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan. Innlegging av vann kan ikke tillates før slik utslippstillatelse foreligger.

## **2.5. Terreng og vegetasjon.**

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

## **§ 3. Landbruksområder.**

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

## **§ 4. Fellesområder**

- 4.1. Parkeringsplassen er felles for hyttene 1 -10 og eksisterende hytter innen reguleringsområdet
- 4.2. Parkeringsplassen er dimensjonert for 2 bilplasser, dvs. 50m<sup>2</sup> pr. hytte.
- 4.3. Parkeringsplassen må vere opparbeidet før det kan bygges hytter i området.

## **§ 5. Spesialområder.**

- 5.1. Fangstgropa er fredet etter Kulturminneloven. Det samme er tilfelle med en sikringssone i et belte på 5 meter fra kulturminnets ytterkant.

## **§ 6. Fellesbestemmelser.**

- 6.1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygngslovgivningen.
- 6.2. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er strid med planen og dens bestemmelser.

Godkjent av Teknisk hovedutvalg  
den 09.08.94 sak TH 70/94...



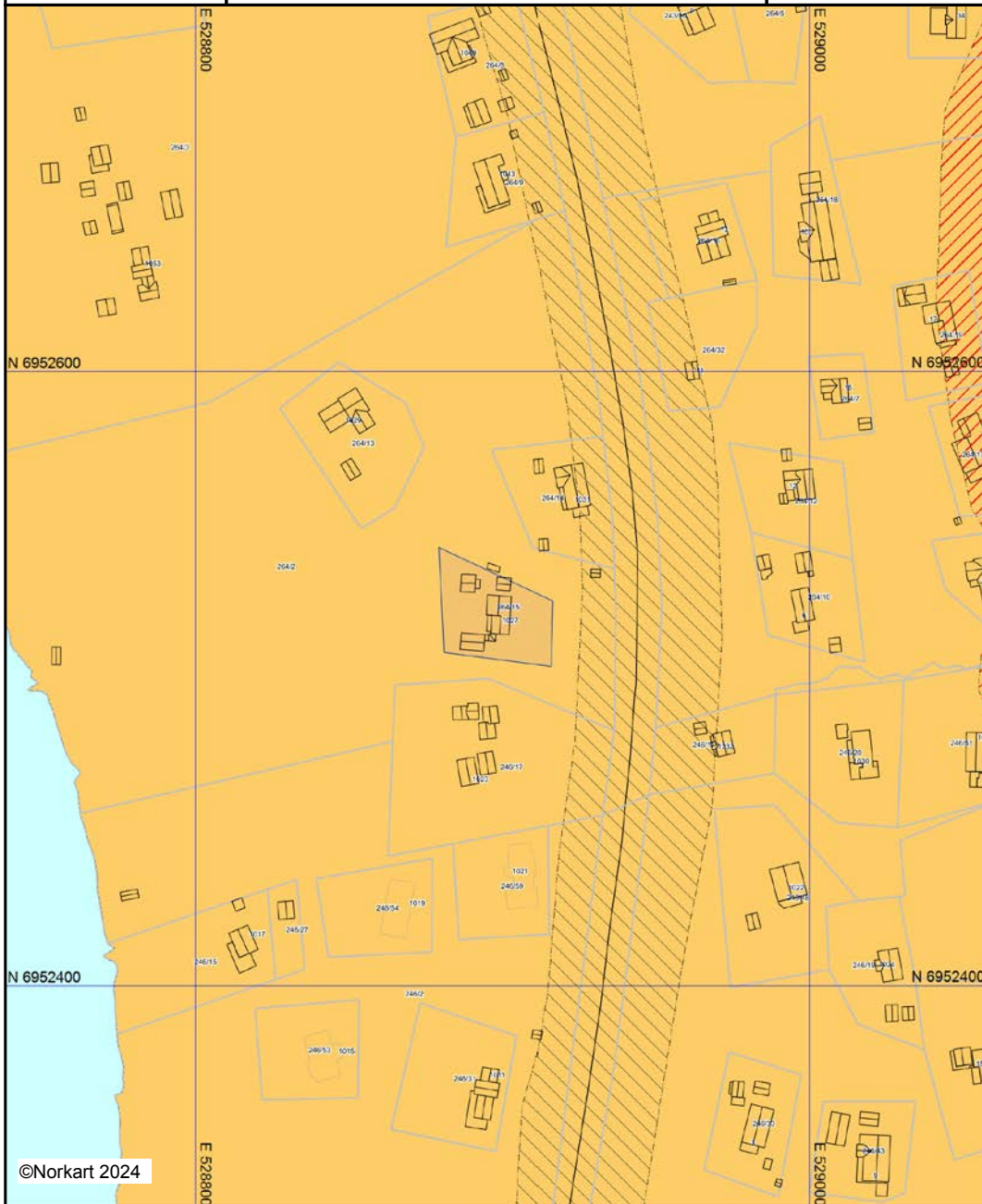
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 264/15  
Adresse: Nerskogvegen 1027  
Utskriftsdato: 24.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn reindrift
-  Fritidsbebyggelse - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - næværende

Sendes tilbake til:  
**KNUT OVE KLETTGJERDE**  
**ROUTE 3**  
**7340 OPPDAL**

**TINGLYST Skjøte<sup>1)</sup>**  
**30 OKT. 1995**  
**ORKDAL**  
**SØRENSEN VEIEMBEETE**  
**DAGBOKNR 5444**

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(c)<sup>2)</sup>**

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1634	OPPDAL	264	15			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn:  Ja  Nei | Beskaffenhetsnr.:  1 Bebygd  2 Ubebygd

Bruk av grunn:

B Bolig-eiendom  F Fritids-eiendom  V Forretningskontorer  I Industri  L Landbruk  K Off. vei  A Annet

Type bolig:

FB Frittliggende enebolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kroner: **110.000,-**

Utlyste til salg på det frie marked

Omsetningstype:

1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  6 Skifteoppgjør  8 Annet

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>3)</sup>**

Kroner

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
19105545781	KNUT OVE KLETTGJERDE	

**5. Overdras til**

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn	Ideell andel
16024335430	WENCKE THOMASGÅRD	

**6. Særskilte avtaler<sup>5)</sup>**

**MED TOMTEN FØLGER PARKERINGSPLASS FOR 2 BILER VED NERSKOGSVEGEN. RETT TIL Å BENYTTE EKSISTERENDE VEG FRA PARKERINGSPLASS TIL EGEN AVKJØRSEL TIL TOMTA. ETTER BRUK MÅ VEGEN VEDLIKEHOLDES TIL OPPRINNELIG STANDARD. RETT TIL Å DRA PÅ LAND BÅT OG ADGANG TIL STRAND OG ELLERS VANLIG FERDSEL OVER GRUNNEIENDOM. RETT TIL VANNKILDE.**



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

DET ER AVTALT MELLOM KJØPER OG SELGER AT OMRÅDE VEST FOR TOMTEN CA. 15M I HELE TOMTENS BREDDER ER NATURLIG FRI- OG UTAREAL KNYTTET TIL TOMTEN. GRUNNEIER KAN DERFOR IKKE UTEN KJØPERS SAMTYKKE SETTE IGANG VIRKSOMHET PÅ DETTE OMRÅDE. KJØPER HAR OGSÅ FORKJØPSRETT TIL DETTE AREAL I TILFELLE SALG ELLER EIENDOMSSKIFTE.

7. Adresse <sup>6)</sup>

THOMASGÅRDEN

8. Kjøpers/erovers erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte.

Sted, dato

Kjøpers/erovers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9. Erklæring om siviltilstand <sup>7)</sup>

Jeg/vi er ugift

Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig

10. Underskrifter og bekreftelser <sup>8)</sup>

Sted, dato

Oppdal, den 29/10-95

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Ove Klettgjerd

KNUT OVE KLETTGJERDE

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Haugland

KNUT HAUGLAND

Adresse

Fjellv. 31 7340 Oppdal

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Arlyn Rønning

ARLYN RØNNING

Adresse

Ekogvoien 15 B Verdal

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Notater:

- 1) For tinglysing skal det medfølge en gjenpart av dette skjøtet skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- 2) Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Omfatter overskjøtingen flere eiendommer, oppgis identiteten i kolonner under hverandre. Eventuelt underfestenummer (ufnr) kan oppgis i felt for seksjonsnummer (snr). Gjelder overskjøtingen bare del av eiendommen, skal den idelle andel (sameiebrøken) oppgis.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Dersom kjøpesummen tilsvare salgsverdi, behøver dette feltet ikke fylles ut. Feltet fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn markedsverdien. Fylles også felt 2 ut, skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, untatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- 4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal benyttes.
- 5) Feltet skal bare inneholde bestemmelser som er gjenstand for tinglysing, så som bestemmelser om pant, begrensninger i råderett m.v. Andre avtaler kan eventuelt føres øverst på side 2.
- 6) Her føres om ønskes eiendommens adresse eller betegnelse.
- 7) Separerte regnes som gift, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift. Dersom ingen av de 3 alternativene er kryssset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, må en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jfr. lov av 4. juli 1991 nr. 47 (ekteskapsloven).
- 8) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekrefte. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

TINGLYST

30 OKT. 1995

ORKDAL

SØRENSKRIVEREMBETE

DAGBOKNR: 5444

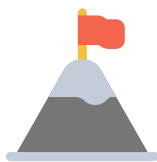
727,-  
2.750,-

*[Handwritten signature]*

# Nerskogvegen 1027

## Høyde over havet

890 m



## Offentlig transport

Oppdal stasjon Linje F6, R60, R70	19 min	17.4 km
Vognillan Linje 901	12 min	10.7 km
Tyve Linje 901	12 min	11 km

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 24 min
Trondheim	1 t 52 min

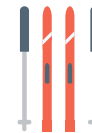
## Ladepunkt for el-bil

Joker Nerskogen	11 min
Oppdal Supercharger	18 min

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.1 km



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 18



## Aktiviteter

Vangslia Barneland	18 min
Gondolen	19 min
Oppdal Kulturhus	18 min
Snørafting	19 min
Nasjonalparksenteret	19 min
Oppdal Bowling	20 min

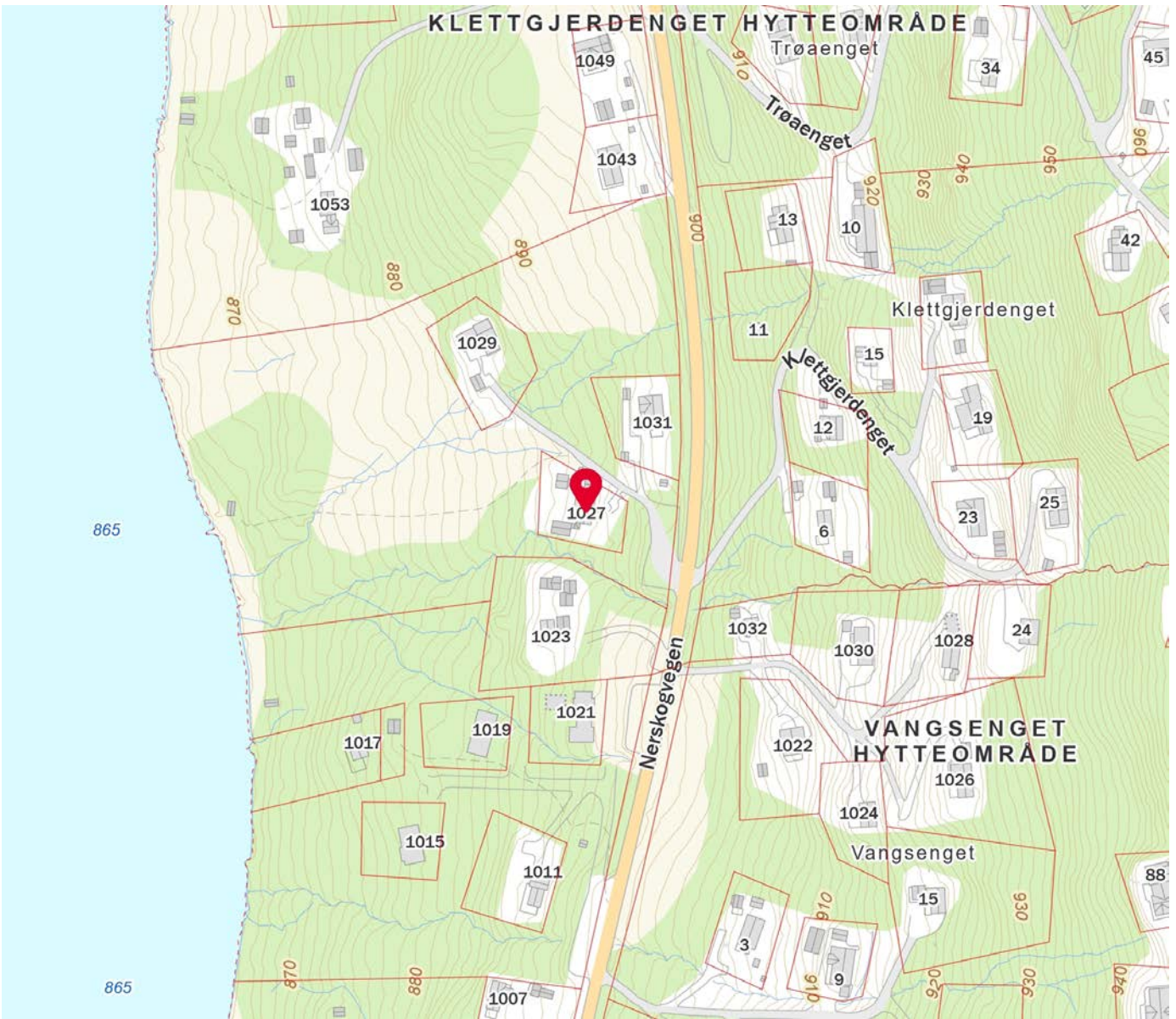
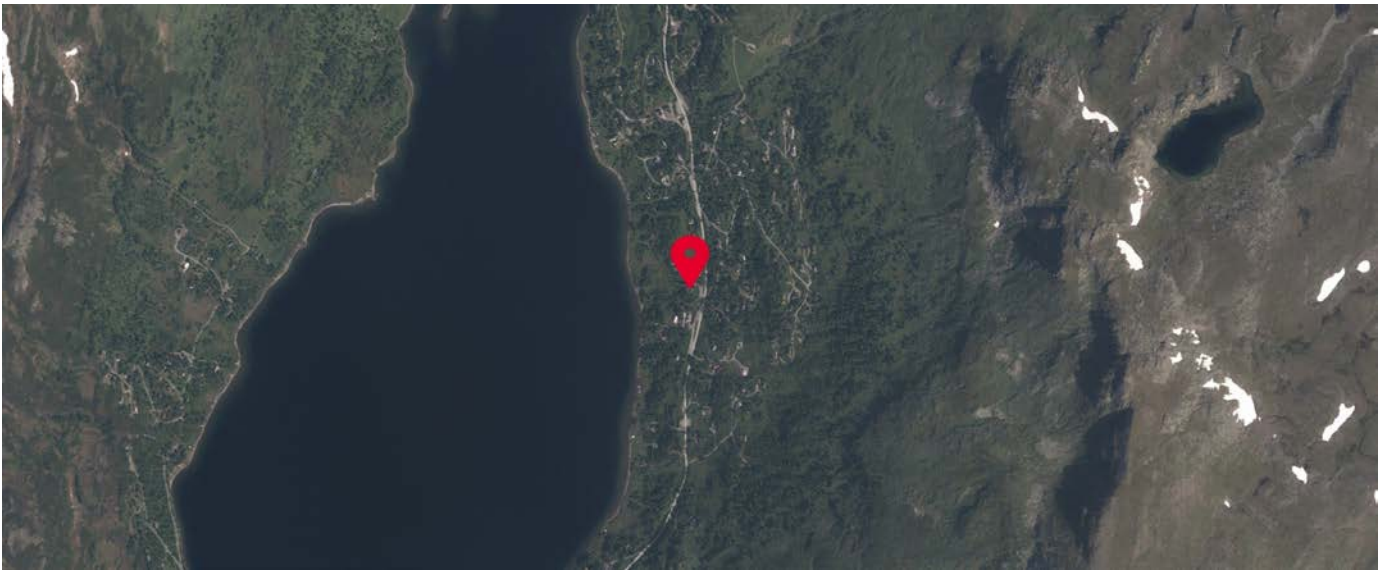
## Sport

Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	11 min	10.1 km
Nerskogen skole ballbinge Ballspill	11 min	10.5 km
Spent Oppdal	19 min	
Oppdal Treningssenter	19 min	

## Dagligvare

Joker Nerskogen	12 min
Søndagsåpent	11.8 km
Joker Festa	16 min
Søndagsåpent	15.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

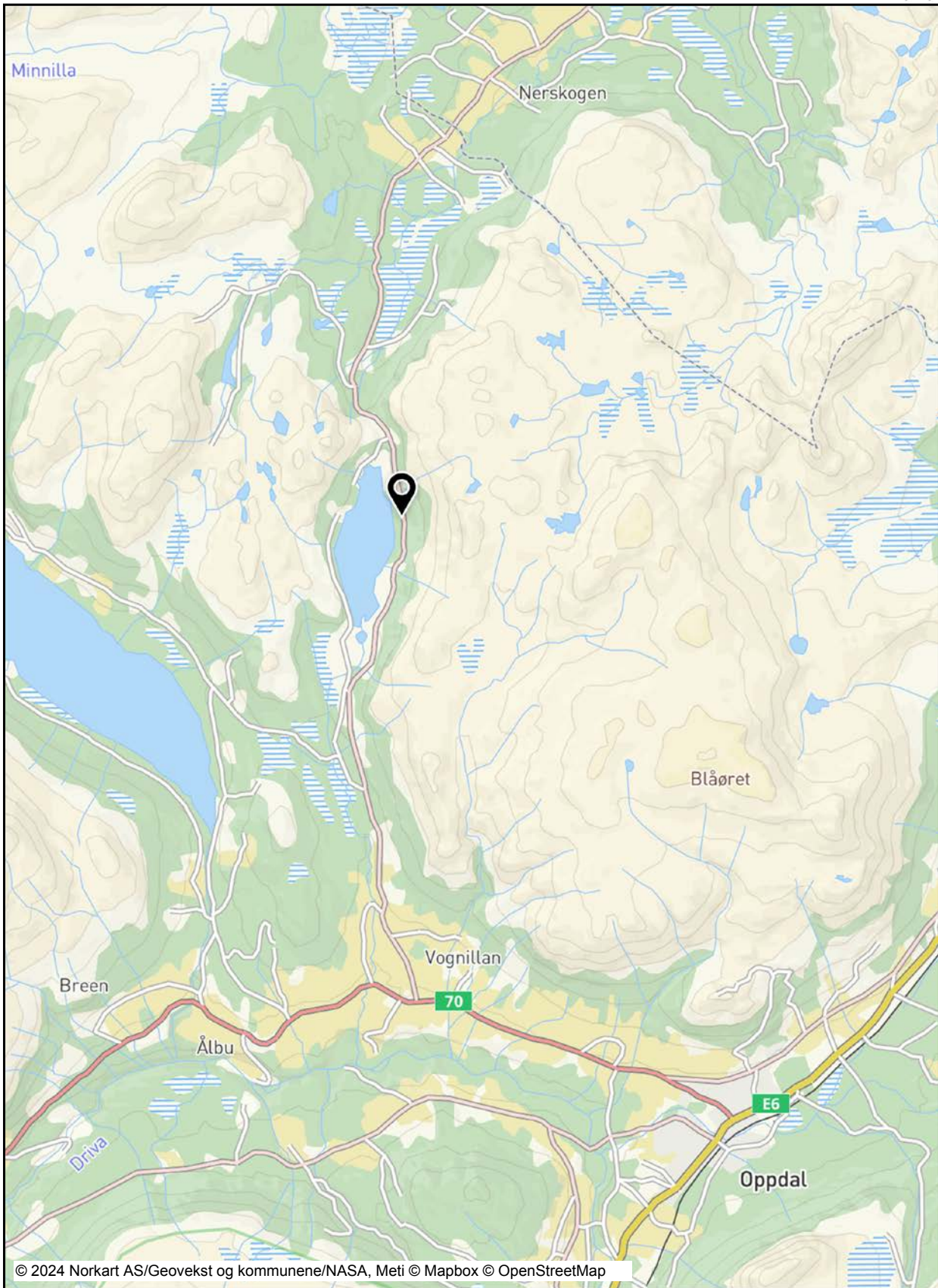


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.05.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

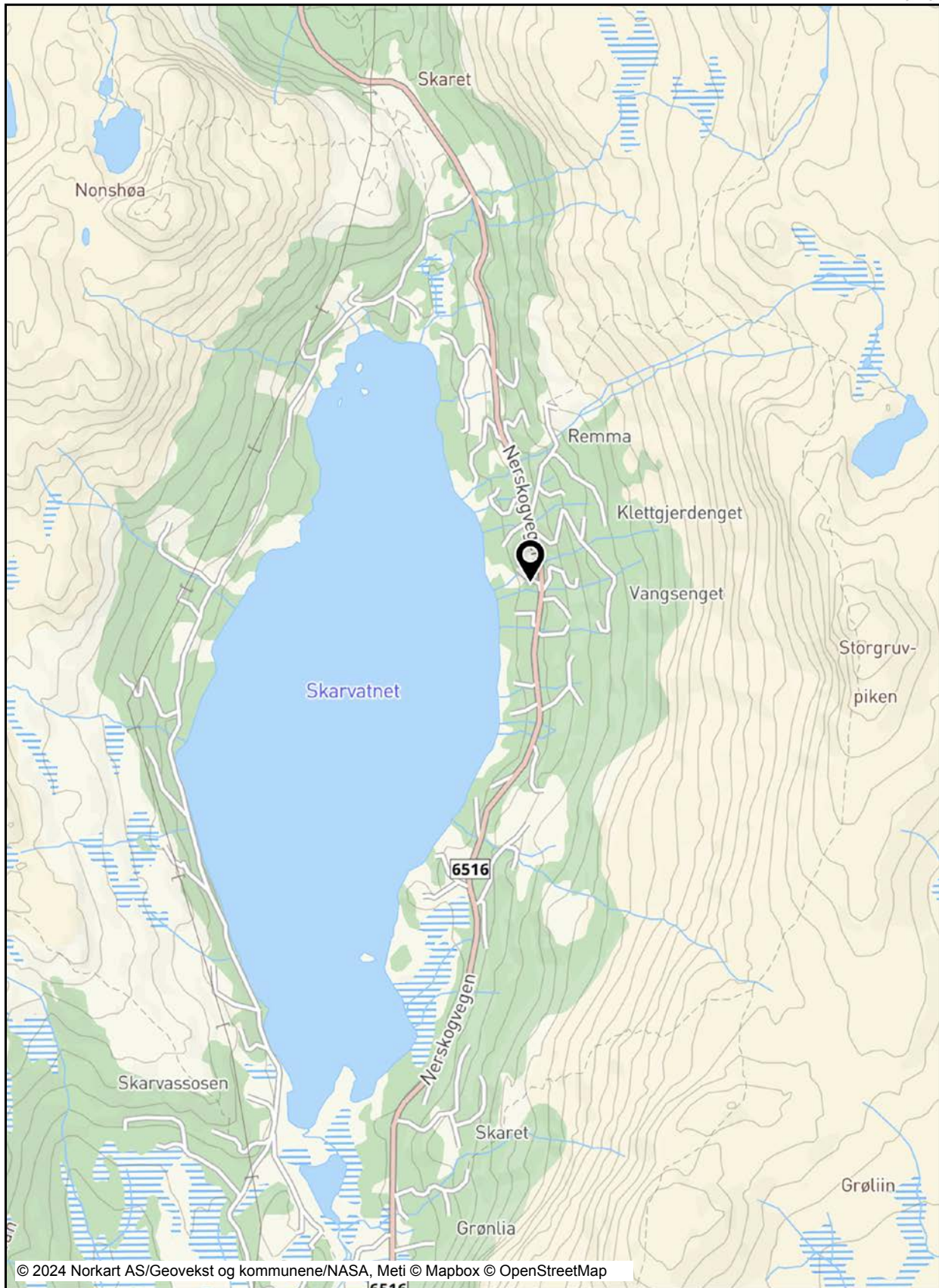


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.05.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

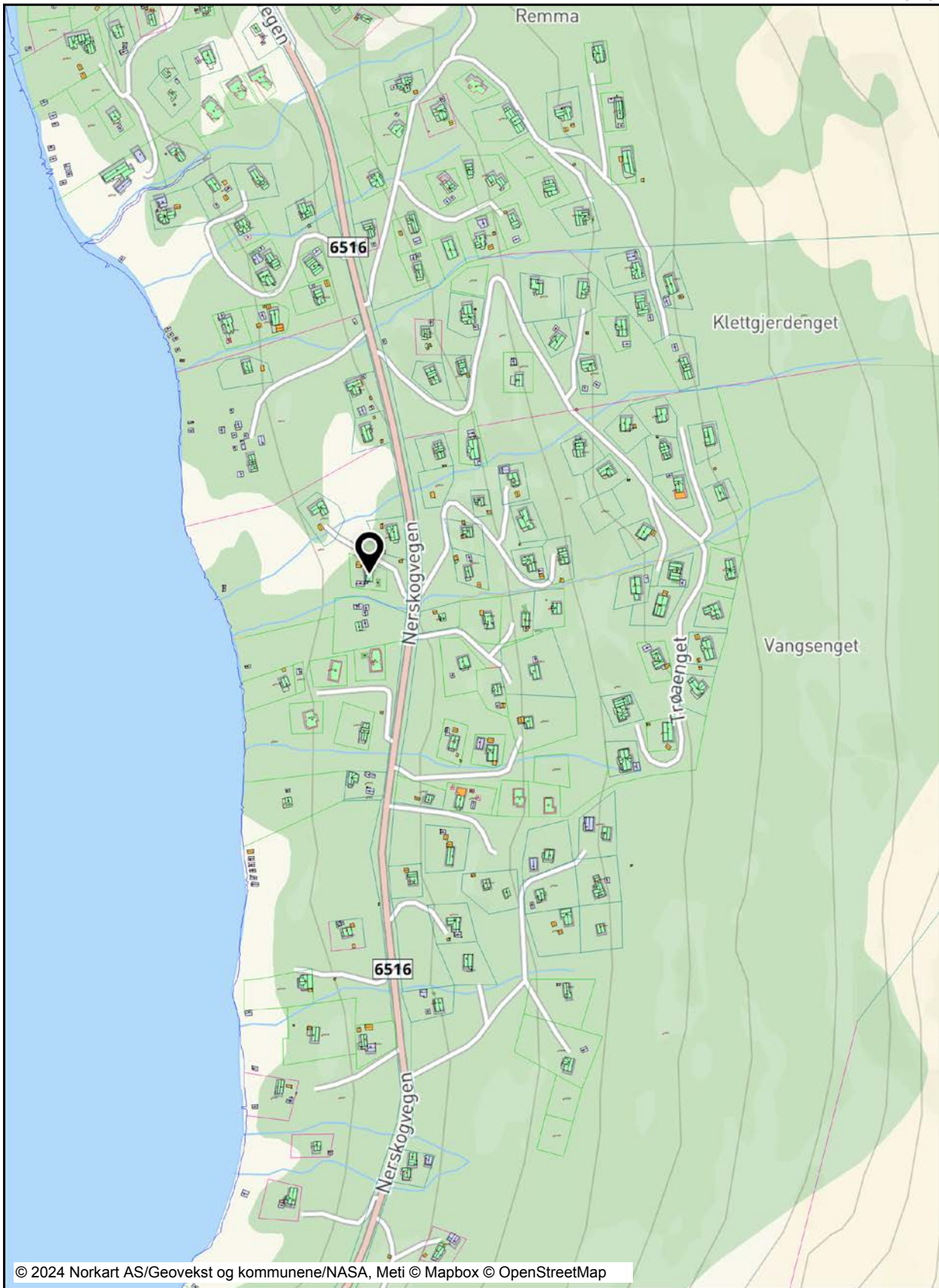


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.05.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



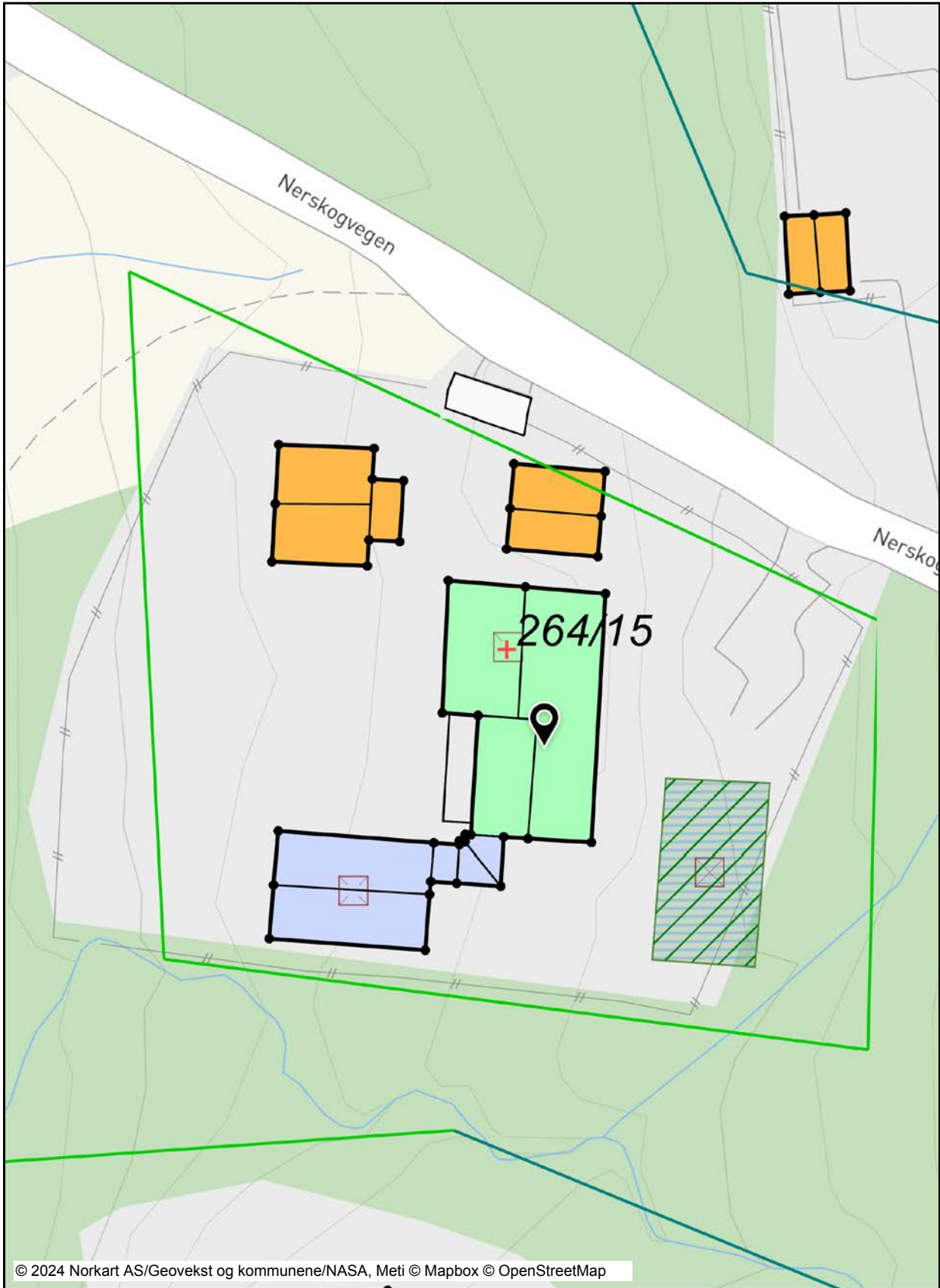


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 24.05.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 renoverert 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.

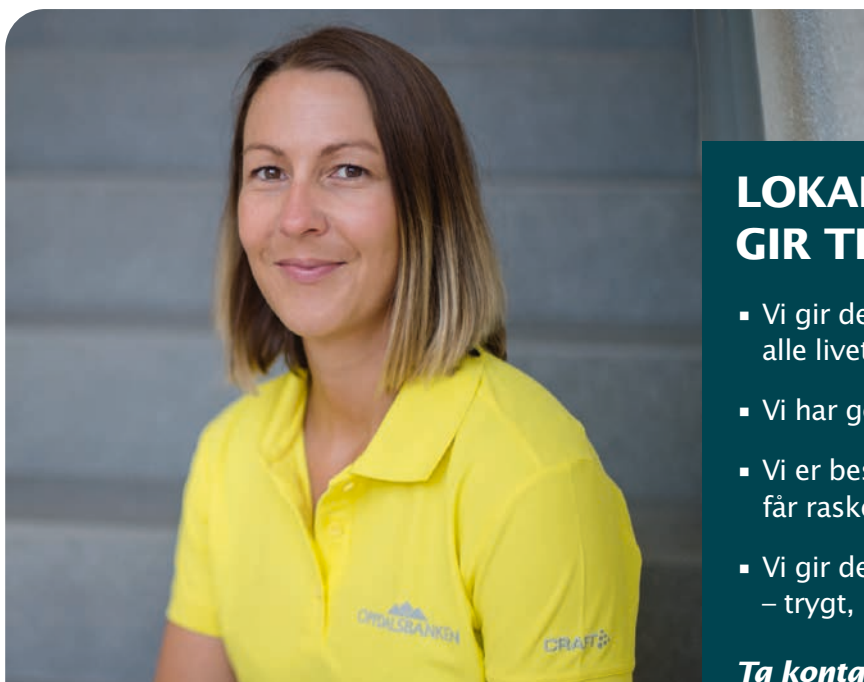
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke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

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

# 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**

For eiendommen:

Adresse: Nerskogvegen 1027  
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896  
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

**aktiv.**  
Tar deg videre