

A modern, two-story house with a steep, gabled roof covered in brown shingles. The upper floor is clad in vertical wooden slats and features large, multi-paned windows. The lower floor is constructed from light-colored stone blocks and includes a large dark garage door and a glass-enclosed entrance. A glass balcony is visible on the upper level. The house is situated in a snowy mountain environment, with a ski slope and ski lift infrastructure in the background. In the foreground, there are wooden picnic tables on the snow.

aktiv.

Kjerkvegen 140, 7340 OPPDAL

**Vangslia. Stor og særegen
fritidseiendom rett ved skitrekket.
3 bad, 4 stuer og 5 soverom.
Panoramautsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 19 000 000,-
Omkostn.: Kr 476 350,-
Total ink omk.: Kr 19 476 350,-
Selger: Sverre Moe
Wenche Skalmerås

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 367/367 kvm
Tomtstr.: 690.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 9
Gnr./bnr. Gnr. 271, bnr. 247
Oppdragsnr.: 1703240079

Vangslia. Stor og særegen fritidseiendom rett ved skitrekket. 3 bad, 4 stuer og 5 soverom.

Eiendommen ligger ved nedfartsløypene midt i Vangslia skisenter. Ekte ski-in, ski-out. Meget gode solforhold.

Eiendommen fremstår meget tiltalende, romslig og særegen. Hytta går over tre plan med store og flotte rom. I sokkelen er det en romslig garasje og spaavdeling. Hytta har fornuftige varme og energiløsninger og gjennomtenkte arkitektoniske løsninger.

Store glassflater mot sør fremhever den flott utsikten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	63
Bygningstegninger	90
Energiattest	98
Eiendomskart	104
Reguleringsplankart med bestemmelser	106
Kommuneplankart	112
Nabolagsprofil og kart	114
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 367 m²

BRA totalt: 367 m²

TBA: 55 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 156 m²

1. etasje

BRA-i: 141 m²

2. etasje

BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m²

Ikke målbare arealer

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

Boligens ALH er 21 kvm. Boligens GUA er 388 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

690.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på matrikkelbrev datert 17.09.2018. Tomten er opparbeidet og

ligger i sørvendt terreng ved dalstasjonen i Vangslia skisenter. Ekte ski - in - ski out. Flott panoramautsikt.

Det er oppgruset adkomstvei.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vangslia ca. 3 kvm vest for Oppdal sentrum. Eiendommen ligger "midt i" Vangslia skisenter med ekte ski-in, ski- out. Fra eiendommen er det flott utsikt mot sør og meget gode solforhold.

Eiendommen har en sjelden god beliggenhet og ligger rett ved dalstasjonen i Vangslia skisenter. Her kan en ta skiene på ved hytta - for så å returnere til hytta uten å ta av seg alpinskiene. En kan også lett komme seg til den preparerte langrennsløypa som forbinder løypenettet fra Grytdalen i øst til Gjevilvassdalen i vest. Fra eiendommen har en altså direkte adkomst til hovedløypenettet. Ut over dette er det fine tur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

På tomten er det særdeles gode solforhold og lang solgang.

Området heller mot sør med enkel adkomst både med bil og fra bakken. Det er etablert ny gang,- og sykkelveg langs R 70 til sentrum. Her er det også gatelys.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum følg R70 vestover ca 2,7 km. Ta deretter avkjøring mot Vangslia skisenter og følg vegen oppover bakken ca. 1050 meter til vestsiden av den øverste parkeringsplassen i skisenteret (rett nedenfor dalstasjonen i Vangslia). Fra her skal du holde til venstre og følge veien mot nordvest ca 140 meter og ta avkjøring på høyre side. Følg veien oppover mot nordøst ca 100 meter. Hytta ligger da rett frem i det veien svinger skarpt mot venstre.

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

Bygningssakkyndig

Roar Sørlien

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført over 3 plan.

- Fundamentering: Grunnmur er en isolert støpt grunnmur. Etasjeskillet mellom sokkeletasje og 1. etasje er med betongdekke. Etasjeskillet opp til loftsplan er med trebjelkelag.

- Byggemåte: Yttervegger er med bindingsverk over grunnmur. Utvendig er det kledning

med fasadeskifer, flis og stående royal kledning. Vinduer er med 3- lags isolerglass.
- Tak: Saltak tekket med torv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Et forhold har fått TG 2. Dette gjelder følgende:

- Våtrom - Sokkel plan - Vaskerom, sokkelplan - Overflater Gulv. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp flis dør til topp sluk.

Innhold

- Sokkeletasje: Hall/Tv stue/stue 1, teknisk rom, mellomgang, parkeringskjeller og vaskerom. Egen spaavdeling med velværeaavdeling, minikjøkken, jacuzzi, romslig dusjnisse, toalett og badstue.
- 1. etasje: Gang, stue 2, kjøkken, spisestue. Master suite med soverom, omkleddingsrom og bad. Tv stue/stue 3, toalett og to soverom.
- 2. etasje: Stue 4, bad, soverom samt familierom/soverom.

For øvrig:

- Stor sammenhengene altan mot sør. Glassrekkverk.
- Overbygd altan mot nord.

Standard

Sokkeletasje

- Hall/Tv stue/stue 1: Panel med spiler og spotter i himling. Panel og malt mur på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Opplegg for Tv.
- Teknisk rom: Malt betong i himling og malte plater/malt betong på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Sikringsskap. Ventilasjonsaggregat. Trykkutjevningstank. Elkolbeskap. Vannfordelingsskap. Hovedkrane vann. Trykkmåler. Vannstoppventil.
- Mellomgang (brannsluse mot parkeringskjeller): Malte plater i himling og på vegger. Flis på gulv. Skyvedørsgarderobe. Dør til garasje.
- Parkeringskjeller: Betong i himling og malt betong på vegger. Betonggulv. Leddheiseport.
- Vaskerom: Systemhimling. Malte plater på vegger Flis på gulv. Varme i gulv. 50cm over benkeplate er det benyttet våtromsmaling. Innredning med høyskap og benkeskap med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
- Spaavdeling:
 - Velværeaavdeling: Panel med spiler og spotter i himling. Malte plater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Bar/minikjøkken innredning med laminert benkeplate og innredning med glatte fronter. Nedfelt oppvaskkum og innebygd kjøleskap samt vinskap. Tappetårn. Opplegg for Tv. Jacuzzi.
 - Dusj-nisse: Panel med spiler og spotter i himling. Fliser på vegger i dusjsone - malte plater i rommet forøvrig. Flis på gulv. Varme i gulv.

- Toalett: Systemhimling. Malte plater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Vegghengt Wc. Servant og overskap med speil.
- Badstue: Panel i himling og på vegger. Tremmegulv av tre på gulv. Det er etablert sittebenker av tre. Badstuovn med effekt 6,6 kw.

1. etasje

- Gang: Laminat/plater i himling, på vegger og gulv. Lakkert tretrapp med glassrekkverk.
- Stue 2: Laminat/plater med spotter i himling. Laminat på vegger og gulv. Opplegg for Tv. Åpent opp til 2. etasje.
- Kjøkken: Malte plater med spotter i himling. Malte plater på vegger. Laminat på gulv. Stor flott kjøkkeninnredning fra trønderkjøkken med glatte fronter. Frittstående kjøkkenøy med nedfelt koketopp og underlimt vask. Vinskap. Gaggenau hvitevarer. Ellers laminerte benkeplater. Det er integrert kjøl,- og frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, kombidampovn. Avtrekk er integrert i steketopp og ført ut gjennom yttervegg. Dør ut til altan.
- Spisestue: Laminat i himling, på vegger og gulv. Dør ut til terrasse bak. Panelovn.

Master bedroom suite

- Soverom 3: Malte plater i himling og på vegger. Teppe på gulv. Dør til omkleddingsrom
- Omkleddingsrom: Malte plater i himling og på vegger. Teppe på gulv. Garderobeinnredning.
- Bad: Malte plater med spotter i himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Vegghengt Wc. Dusj. Innredning med over og underskap, speil og lys.
- Tv stue/stue 3: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv
- Toalett: Malte plater i himling og på vegger. Laminat på gulv. Vegghengt Wc. Servant med heldekkende beslag. Speil.
- Soverom 1: Malte plater i himling og på vegger. Teppe på gulv.
- Soverom 2: Malte plater i himling og på vegger. Teppe på gulv. Skyvedørsgarderobe.

2. etasje

- Stue 4: Laminat i himling og på vegger. Laminat på gulv. Opplegg for TV. Dør til kneloft/bod/ventilasjonsrom. Glassrekkverk mot stue i 1. etasje.
- Bad: Malte plater i himling. Flis på vegger og gulv. Dusjnisje. Hvit servantinnredning. Vegghengt Wc.
- Soverom 4: Malte plater i himling og på vegger. Teppe på gulv.
- Familierom/soverom 5: Malte plater i himling og på vegger. Teppe på gulv.

For øvrig

- Stor sammenhengende altan mot sør. Her er det glassrekkverk.
- Overbygd altan mot nord.
- Hytta har et særdeles bra varmeløsningssystem med vannbåren gulvvarme av

rommene i sokkeletasje/spa samt bad. Ellers er det balansert ventilasjon med varme (omløpsluft) og panelovner.

Eiendommen holder gjennomgående høy standard. Det er gjennomgående store åpne rom med romslig himlingshøyde (opp til 6 meter). Store vindusflater mot sør. Det er åpent opp til 2. etasje fra stue og og spisestue i 1. etasje. Elco +

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilkoblet fiber

Parkering

Parkering for to biler i parkeringsgarasje. Parkering på eiendommen (opptil 4 plasser på egen tomt). I tillegg plass innenfor felles parkering for hyttetunet.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3723644

Diverse

Det er meldt inn tiltak om anneks på 38 kvm sør for hytta samt et tiltak på 17 kvm nord for hytta.

Energi

Oppvarming

Hytta har et særdeles bra varmeløsningssystem med vannbåren gulvvarme av rommene i sokkeletasje/spa samt bad. Ellers er det balansert ventilasjon med varme (omløpsluft) og panelovner.

I følge opplysninger gitt av Trondheim Brann- og redningstjeneste har de ingen opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen.

Det er etablert vannbåren varme nede i underetasjen og til alle våtrom. Fordelerskap er plassert nede på teknisk rom.

Det er installert luft/ luft varmepumpe som er plassert nede i teknisk rom. Denne sørger for varme til vannbåren varme og vannbatteri på ventilasjon som er tilkoblet ventilasjon nede i teknisk rom.

Info strømforbruk

Hytta har et årlig forbruk på ca. 15-16000 kwh (opplysninger fra selger)

Energikarakter

A

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 19 000 000

Kommunale avgifter

Kr 16 009

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomskatt samt vann- og avløpsgebyr. Det har frem til nå ikke blitt fakturert for renovasjon, men ny eier må påregne at det vil påløpe et årlig renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 2 625 000

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Andre løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr 16 000,-
- Medlemskap Vangslia Fjellandsby Velforening: ca. kr. 2 250,-*
- Brøyting/grusing Fjelltunet: Anslås til ca kr 5 000,-**
- Forsikring: ca. kr 7 917,-

* Eier har halv pris på dette årskontingenten. Dette på grunnlag av at brøytinga gjelder hele det nye hyttefeltet hvorav denne eiendommen ikke har store fordeler av denne brøytinga.

** Det er ikke et eget veilag her men en egen ordning ut i fra antall turer opp veien her. Det er inngått en ny avtale om brøyting og derfor ikke oppdaterte kostnader

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.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Vangslia Fjellandsby Velforening (tinglyst). Det foreligger tinglyst fordelingsnøkkel for drift og vedlikehold av veistrekningene.

Sameiet

Sameienavn

Vangslia Fjellandsby Velforening

Organisasjonsnummer

931209337

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 271, bruksnummer 247 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/271/247:

17.12.1990 - Dokumentnr: 7377 - Bestemmelse om beiterett

Bestemmelse om beiterett

Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1992 - Dokumentnr: 1987 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:90

RETT TIL FRAMFØRING AV VANN OG KLOAKK SAMT TIL PARKERING AV
2 BILER

Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:248

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1992 - Dokumentnr: 2762 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:90
RETT TIL VEG, VANN OG KLOAKK OG PARKERING AV EN BIL PÅ
FELLESAREALET, SAMT TIL ALMINNELIG FERDSEL OVER SAMME
Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1997 - Dokumentnr: 1444 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:95
Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.1997 - Dokumentnr: 1445 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:95
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:248
Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.1997 - Dokumentnr: 1818 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:1
Overført fra: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:91
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.2019 - Dokumentnr: 1220722 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

28.08.2018 - Dokumentnr: 1190251 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5021 Gnr:271 Bnr:91
Elektronisk innsendt

17.09.2018 - Dokumentnr: 1277345 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:5021 Gnr:271 Bnr:248
Elektronisk innsendt

08.05.2020 - Dokumentnr: 2436331 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:360
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.2020 - Dokumentnr: 2489410 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81

25.01.2021 - Dokumentnr: 94901 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:17
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:82
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:235
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:310
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:327 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:327 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:349
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:350
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:351
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:352
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:353
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:354
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:355
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:356
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:359
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:360
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:385
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:81
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:82
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:91
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:17
Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:180

Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:235

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:385

Bestemmelse om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:310

Bestemmelse om vedlikehold

19.09.2022 - Dokumentnr: 1043800 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5021 Gnr:271 Bnr:5

Bestemmelse om vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for fritidsbygg med anneks og utvendig bod.

Bygningsnummer 300731175, 300731180 og 300731179 datert 30.10.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat felles vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Detaljreguleringsplan for Vangslia fjellandsby med Plan ID 2015019, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten, ifølge kommuneplanens arealdel, ligger innenfor følgende hensynsoner:

- Delareal 691 m² - Hensynssone H310, Ras- og skredfare
- Delareal 691 m² - Hensynssone H110_24, Nedslagsfelt drikkevann

Videre er tomten i følge kommuneplanens arealdel delt opp med følgende arealbruk:

- Delareal 520 m² Fritidsbebyggelse med områdenavn F28
- Delareal 170 m² Fritidsbebyggelse med områdenavn F27

Det gjøres oppmerksom på at det ligger to ubebygde fritidstomter/felt sør for

eiendommen. Disse tomtene ligger betydelig lavere i terrenget. Se kartutsnitt som er vedlagt i salgsoppgaven.

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

Budaksept og overtakelse kan kun skje etter 01.04.2025 - da etter nærmere avtale med selger

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

19 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

475 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

476 350 (Omkostninger totalt)

492 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

495 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

19 476 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

19 492 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

19 495 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 476 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,- oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 25 000,- 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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.09.2025



Oversiktsbilde - enkel adkomst til bakken



Fasade - romslig terrasseløsning og overbygd inngangsparti



Fasade - store glassflater



Fantastisk utsikt mot sør (1. etasje)



Utsikt (1. etasje)



Spektakulært utsyn fra Altan (1. etasje)



Hall/tv stue/stue 1 (sokkeletasje)



Hall/tv stue/stue 1 (sokkeletasje)



Mellomgang til garasje (sokkeletasje). Romslig garderobeløsning



Romslig garasje (sokkeletasje)



Teknisk rom med god plass (sokkeletasje)



Vaskerom - lyst og trivelig (sokkeletasje)



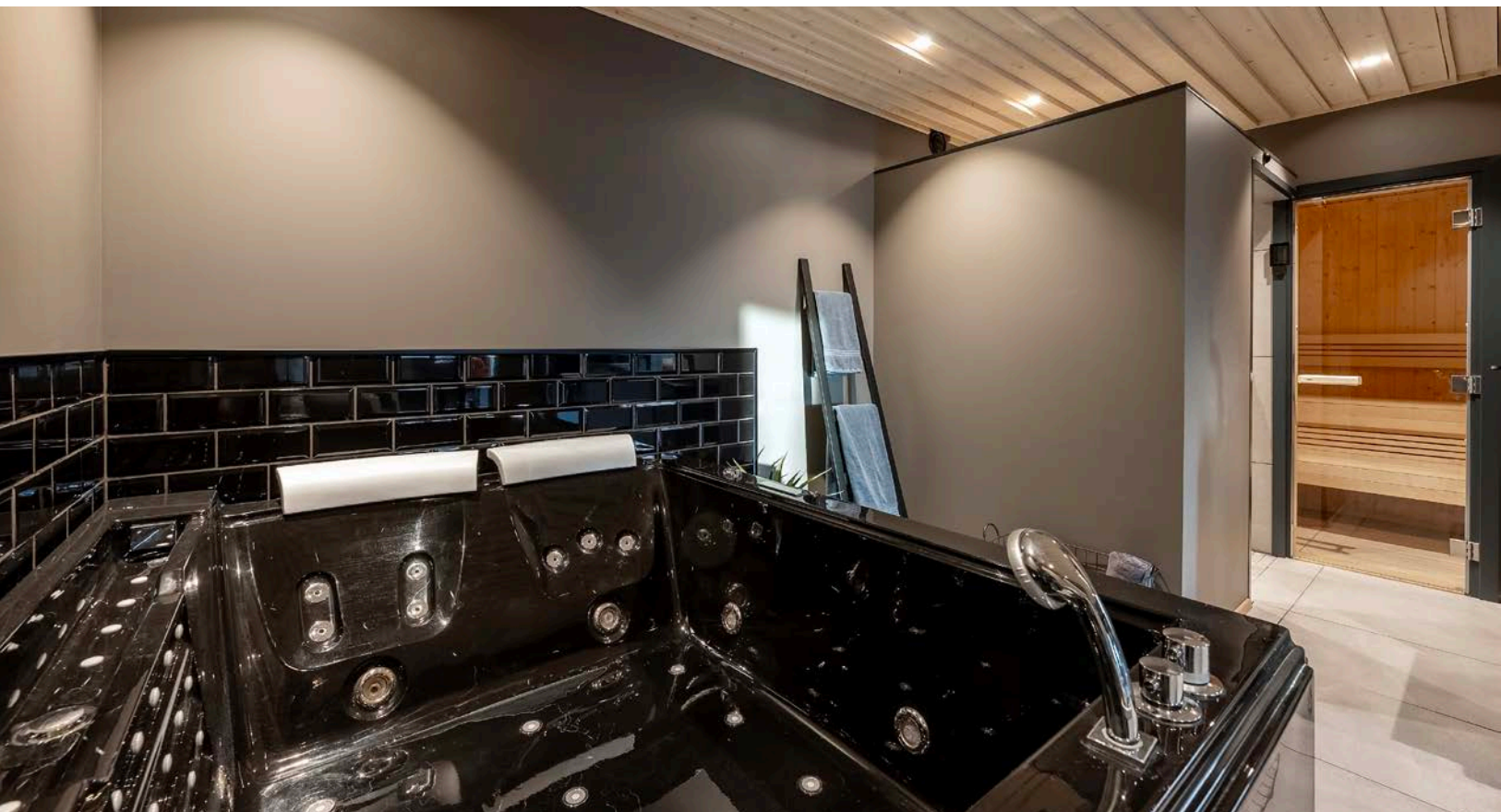
Spa avdeling (sokkeletasje)



Spa avdeling (sokkeletasje)



Spa avdeling (sokkeletasje)



Jacuzzi i sokkeletasje



Lekker dusjløsning (sokkeletasje)



Badstue (sokkeletasje)



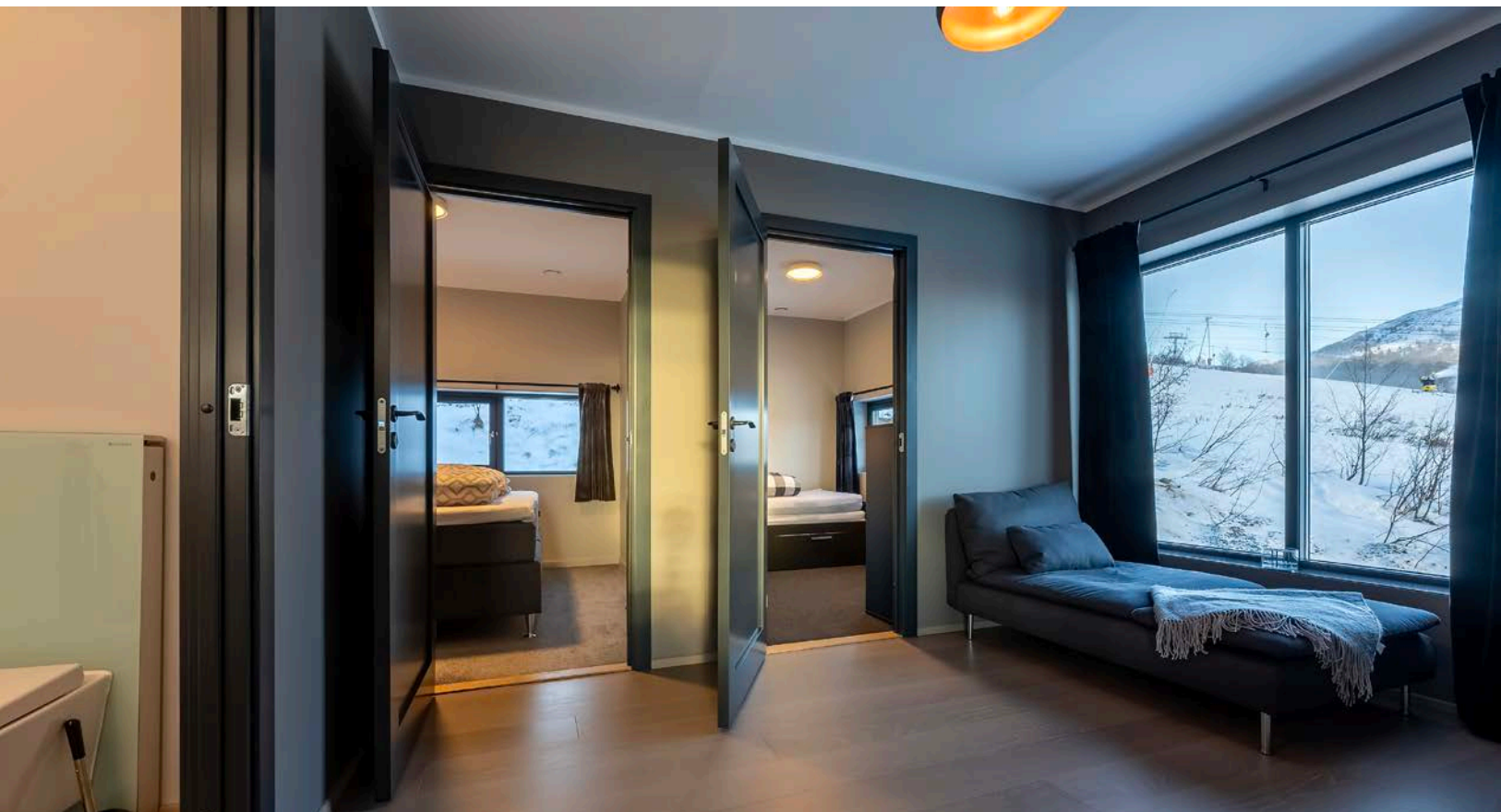
Badstue (sokkeletasje)



Toalett (sokkeletasje)



Flott trappeløsning opp til 1. etasje



Tv stue/stue 3 (1. etasje)



Tv stue/stue 3 (1. etasje)



Stue 2 med utsikt mot sør (1. etasje)



Detalj stue 2 (2. etasje)



Stue 2 (1. etasje)



Stue 2 (1. etasje)



Stue 2 (1. etasje)



Detalj (utsikt fra stue 2 i 1. etasje)



Stue 2 (1. etasje)



Romslig kjøkken med ekstra vask i kjøkkenøy. Gode tekniske løsninger og utstyr (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



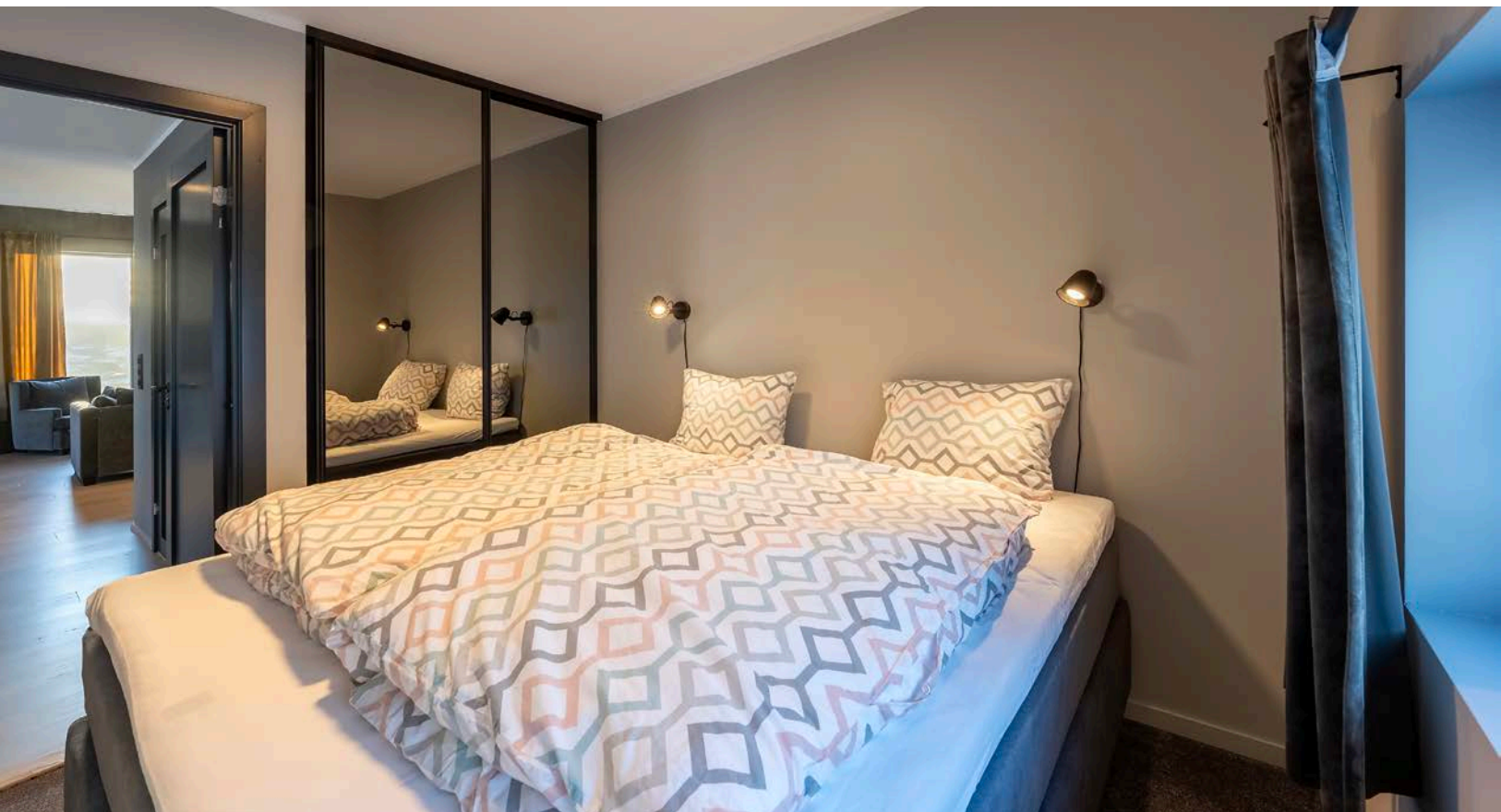
Spisestue (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



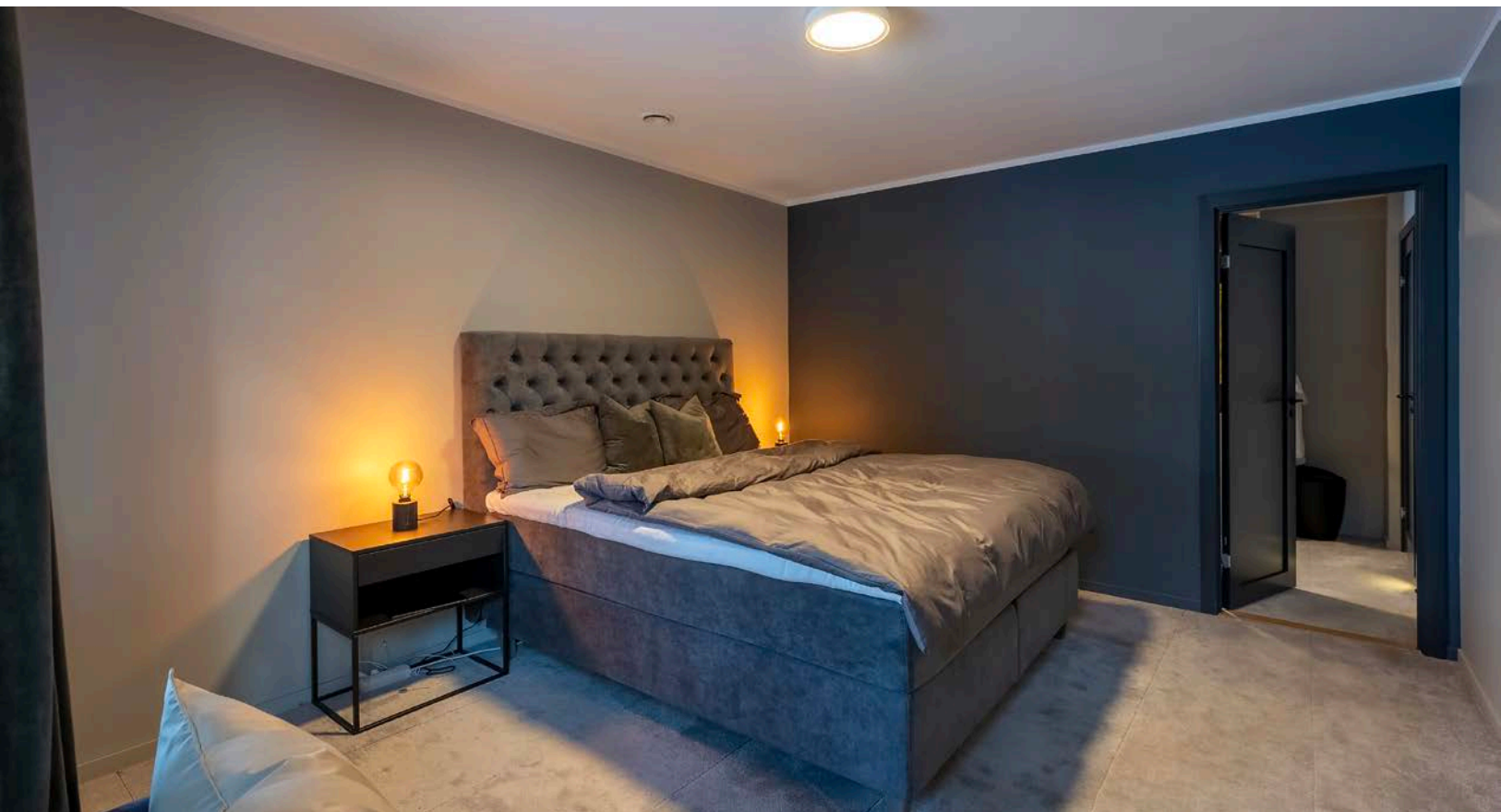
Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Master bedroom (soverom 3) (1. etasje)



Master bedroom (soverom 3) (1. etasje)



Omkledningsrom ved soverom 3 (1. etasje)



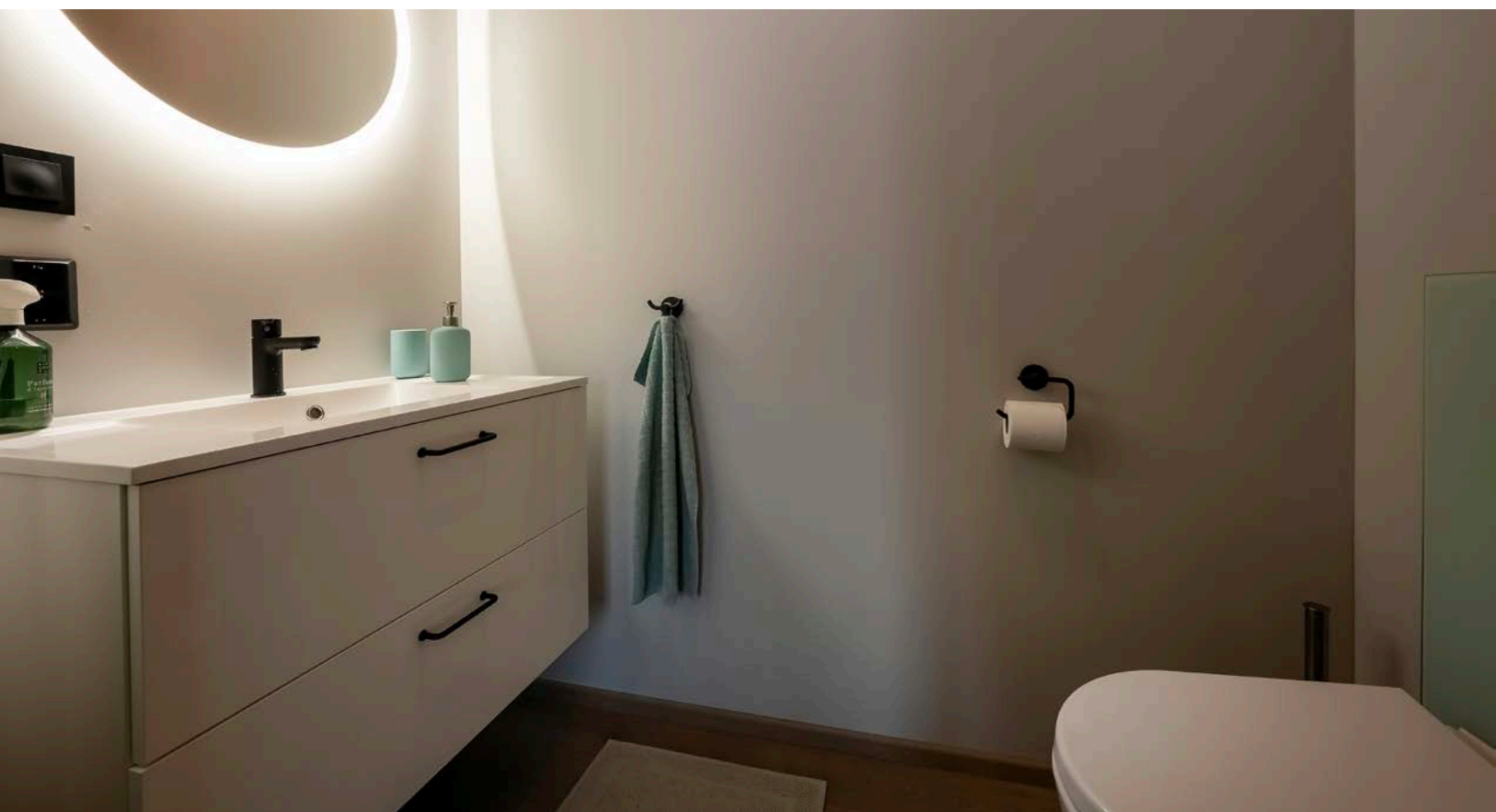
Soverom 3 og omkleddningsrom (1. etasje)



Bad 2 ved soverom 3 (1. etasje)



Bad 2 ved soverom 3 (1. etasje)



Toalett (1. etasje)



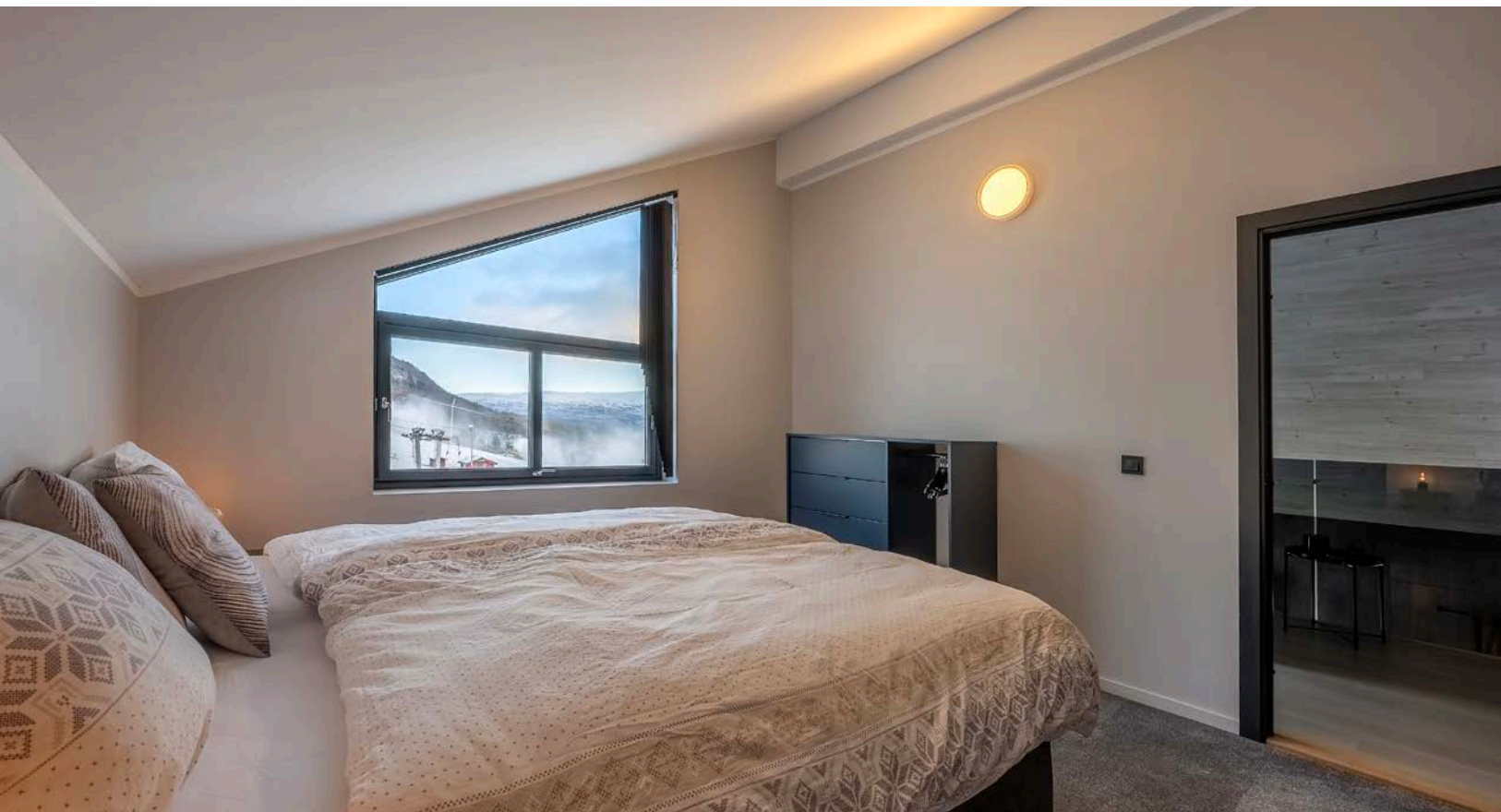
Toalett (1. etasje)



Trapp opp til 2. etasje



Stue 4 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



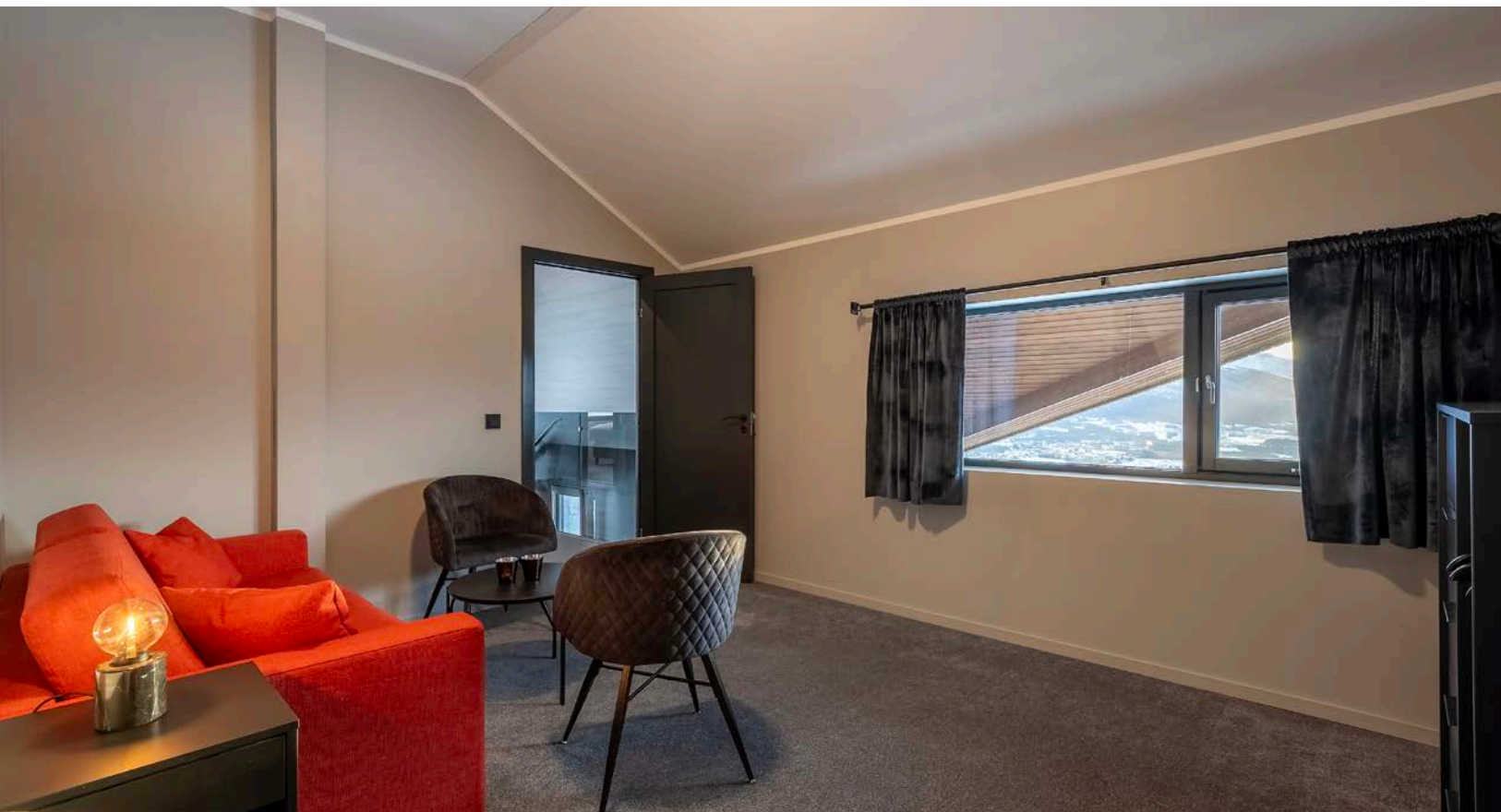
Soverom 4 (2. etasje)



Soverom 5 (familierom) (2. etasje)



Soverom 5 (familierom) (2. etasje)



Soverom 5 (2. etasje)



Bad 3 (2. etasje)



Bad 3 (2. etasje)



Oversiktsbilde med markering



Oversiktsbilde med markering



Fasade



Altan (1. etasje)



Oversiktsbilde med markering

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240079	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Wenche Skalmerås	Sverre Moe
Gateadresse	
Kjerkvegen 140	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3723644

Document reference: 1703240079

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: WS, SM

1

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utført som egeninnsats sammen med faglært og godkjent av Takstmann Terje Gran

Filer

[Kontrollerklæring.pdf](#)

[271_247 - Ferdigattest, Wenche Skalmerås og Sverre Moe.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Det er benyttet membran av type WEBER TEC SUPERFLEX D2 MEMBRAN 24KG med rørmansjett rundt sluk og rør til vask/dusj og med weber inn og ytterhjørne samt bånd i overgang gulv/vegg og hjørner

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Av SPARK Studio, arkitektfirma fra Trondheim ved Pia Reksen

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Har utført alt av vann og avløp i hytta, VA utført av Oppdal Maskinkompani AS
Arbeid utført av	Flow vvs AS, Trondheim

Filer

[Hytte_Oppdal_\(PROSJEKTANBUD_10710\).PDF](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	S MOE AS har utført ventilasjon og EI-Eksperten har utført elektriske arbeider
Arbeid utført av	S MOE AS og EI-Eksperten AS

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

Beskrivelse

Utført av El-Eksperten AS

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tekking på terrasser og Vikinglaft har lagt gresstak med undeliggende tekking.

Arbeid utført av

TFS Entreprenør AS og Vikinglaft AS fra Oppdal

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

Beskrivelse

Det er søkt om ny regulering av tomt 1,2 og 3 på nersiden av felles parkeringsplass for Vangslia Fjelltun

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

Document reference: 1703240079

Tilleggskommentar

Terrasse mot vest ca. 1 meter bredde er lagt på terreng, par fliser i sokkel har riss, riss over dør i 2. etasje.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703240079

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Skalmersås	eb5e7334528dabde78c15 58b54bfc44021d85a74	17.09.2025 10:37:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sverre Mor	dac8863dedc8e3c39e07 4f0066f17bfc0c63cf35	17.09.2025 10:36:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703240079

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kjerkvegen 140, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 271, bnr. 247

Sum areal alle bygg: BRA: 367 m² BRA-i: 367 m²



Befaringsdato: 03.10.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 11278-1352

Referansenummer: TR7487

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført over 3 plan.
Grunnmur er med isolert støpt grunnmur, etasjeskille mellom sokkelplan og 1. etasje er med betongdekke. Opp til loftsplan er det trebjelkelag.
Yttervegger er med bindingsverk over grunnmur. Utvendig er det kledning med fasadeskifer, flis og stående royal kledning. Taket er med saltaksform og takteking er med torv. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Fritidsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er med stål.
Veggene har betong i underetasje og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1 etasje.
Fasade/kledning har stående bordkledning, fasadeskifer og flis.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hovedbærere av limtre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og leddport av stål tilkoblet automatisk portåpner.
Det er etablert terrasse ut fra stue og kjøkken.
Terrassen ut fra stue er etablert over støpt betongdekke, med overliggende membran og tremmegulv av tre. Rekkverk av glass.
Ut fra kjøkken er terrassen anlagt rett på pukk og bygget opp med treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene fremstår med flis, tepper og parkett.
Veggene er med laminat og malte overflater.
Himlinger med laminat og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke mellom underetasje og 1. etasje. Opp til loftsplan er det trebjelkelag.
Gulvet er av betong med gulvflis rett på betong.
Veggene har betong/ flis og panel med innforede vegger på øvrige deler.
Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, Loftsplan

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom, sokkelplan

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Spa avdeling/ Dusj, sokkelplan

Veggene har fliser i dusjsone, vegg bak jazzussi og malte plater i rommet forøvrig. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme.
Rommet fremstår med innredning av glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvask-kun. Det er integrert kjøleskap. Det er møblert med jazzussi og dusj-nisje.
Det er balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr, kombidampovn og platetopp.
Avtrekk er integrert i steketopp og ført ut gjennom yttervegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom - Rommet fremstår med flis på gulv og vegg. Det er innredet med vegghengt toalett og servantskap. Det er balansert ventilasjon i rommet.

Badstu- Rommet fremstår med tremmegulv av tre på gulv og panel på vegger. Det er etablert sittebenker av tre. Badstuovn med effekt 6,6kw er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er etablert 2 vannskap. 1 nede i teknisk rom og 1 inne på soverom 1. etasje.

Hovedstoppekran er i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er installert luft/ luft varmepumpe som er plassert nede i teknisk rom.

Varmtvannstank er integrert i varmepumpe.

Volum på bereder er ca. 200L

Sikringsskap er plassert nede på teknisk rom.

Det er montert brannmeldere i hver etasje.

Brannslukker ble observert på loftsplan og nede i underetasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2019.

Bygningen har betong grunnmur med utvendig isolering og fuktsikring.

Eiendommen ligger i et skrående terreng i et området med mange fritidsboliger.

Det er oppgruset adkomstvei, tomta forøvrig fremstår som en naturtomt.

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast fra 2019. Det er offentlig avløp og vannrør via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

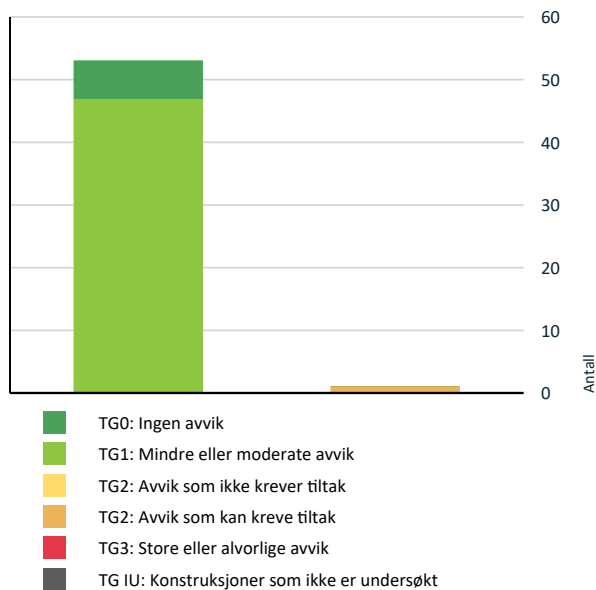
Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger som er datert 17.01.2019. Disse er merket med prosjektnummer: 2013034

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Sokkel plan > Vaskerom, sokkelplan >
Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2020

Kommentar

Kilde: Matrikkel/ Ferdigattest

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er med stål.

Veggkonstruksjon

Veggene har betong i underetasje og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår i 1 etasje. Fasade/kledning har stående bordkledning, fasadeskifer og flis.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med hovedbærere av limtre. Konstruksjon er luftet ved raft. Det er innvendige skrå åpne himlingsflater.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med utvendige aluminiumsbeslag med 3-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre, skyvebalkongdør i malt tre og leddport av stål tilkoblet automatisk portåpner.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ut fra stue og kjøkken.

Terrassen ut fra stue er etablert over støpt betongdekke, med overliggende membran og tremmegulv av tre. Rekkverk av glass.

Tilstandsrapport

Ut fra kjøkken er terrassen anlagt på støpt betongplate og bygget opp med treverk.
Terrassen som binder sammen kjøkken og stue er anlagt rett på pukk.



Terrasse anlagt på pukkmasser mellom stue og kjøkken.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene fremstår med flis, tepper og parkett. Veggene er med laminat og malte overflater. Himlinger med laminat og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke mellom underetasje og 1. etasje. Opp til loftsplan er det trebjelkelag.
Det er kontrollert gulvoverflater på loftsplan- stue/ soverom, 1. etasje- spisestue/ gang og underetasje- gang.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong med gulvflis rett på betong. Veggene har betong/ flis og panel med innforede vegger på øvrige deler.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er åpne konstruksjoner inne i garasje og her er det ingen tegn til fuktinnslag.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med glassrekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, det er etablert dempelister på karmene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 15mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Bilder fremlagt viser at membran er ført opp på dørterskel slik at dette tilfredsstiller krav som er satt med tanke på vannsikkerhet.



Bilde fra selger som viser membran opp mot dørterskel.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det legges til grunn av membran er utført fagmessig i døråpning.

Tilstandsrapport



Bilder fra selger viser at membran med oppbrett på dørterskel er etablert.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Sanitærutstyr og innredning

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



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fremlagt kontrollerklæringer for arbeid på våtrom. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm. (Lokalt fall i dusj-sone.) Dørterskel er bygget opp med 15mm og det legges til grunn at membran er ført oppunder dørterksel.



LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

LOFTSPLAN > BAD, LOFTSPLAN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fremlagt kontrollerklæringer for arbeid på våtrom. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater, 50cm over benkeplate er det benyttet våtromsmaling. Taket har himlingsplater.



Bilde fra selger viser at våtromsmaling er etablert i våtsone over vaskesum.

SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7 mm fra topp flis dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

- Som ekstra sikring bør det monteres vannføler på gulv ved dør som er tilkoblet vannstoppventil. Det kan bidra til å forhindre skade i tilstøtende rom ved evt. vannstigning inne i rommet.



0- punkt laser er 13,5cm.

SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

SOKKEL PLAN > VASKEROM, SOKKELPLAN

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fremlagt kontrollerklæringer for arbeid på våtrom. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone, vegg bak jazzussi og malte plater i rommet forøvrig. Taket har panel.

SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp flis ved døråpning og topp flis ved slukrist. Øvrig gulv i rommet er ikke å regne som et våtrom.

Det gjøres oppmerksom på gulvflis av mosaikk fremstår med noe ujevn overflate.

SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

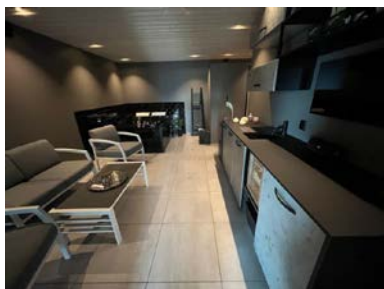
Tilstandsrapport



SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet fremstår med innredning av glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvask-kun. Det er integrert kjøleskap. Det er møblert med stort badekar og dusj-nisje.



SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

SOKKEL PLAN > SPA AVDELING/ DUSJ, SOKKELPLAN

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er fremlagt kontrollertklæringer for arbeid på våtrom. Hulltaking er derfor ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, integrert oppvaskmaskin, komfyr, kombidampovn og platetopp.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk er integrert i steketopp og ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM

SOKKEL PLAN > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom - Rommet fremstår med flis på gulv og malte plater på vegg. Det er innredet med vegghengt toalett og servantskap. Det er balansert ventilasjon i rommet.

SOKKEL PLAN > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstu- Rommet fremstår med tremmegulv av tre på gulv og panel på vegger. Det er etablert sittebenker av tre.

SOKKEL PLAN > BADSTUE

Teknisk anlegg

Badstu- Badstuovn med effekt 6,6kw er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikktiget i rørskap. Det er etablert 2 vannskap. 1 nede i teknisk rom og 1 inne på soverom 1. etasje.
Hovedstoppekran er i teknisk rom.



Vannskap soverom

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er 2 avtrekksenheter. 1 inne på teknisk rom og 1 oppe på kryploft. Filter opplyses av selger skal byttes.



Ventilasjonsmodul plassert sammen med varmepumpe nede på teknisk rom



Balansert anlegg plassert på kryploft

TG 1 Varmesentral

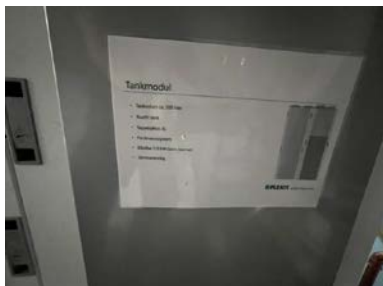
Det er installert luft/ luft varmepumpe som er plassert nede i teknisk rom. Denne sørger for varme til vannbåren varme og vannbatteri på ventilasjon som er tilkoblet ventilasjon nede i teknisk rom.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank er integrert i varmepumpe. Volum på bereder er ca. 200L

Tilstandsrapport



TG 1 Vannbåren varme

Det er etablert vannbåren varme nede i underetasjen og til alle våtrom. Fordelerskap er plassert nede på teknisk rom.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap er plassert nede på teknisk rom.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2020

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

Ja Det er EL- Eksperten AS fra Trondheim som har utført arbeidene.

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

Ja - Samsvarserklæring skal være tilgjengelig i bolig eller på www.boligmappa.no. Disse ligger i Boligmappa og det er totalt 8 sider som omfatter elektrisk arbeid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



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 montert brannmeldere i hver etasje. Brannslukker ble observert i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2019. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med utvendig isolering og fuktsikring.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng i et området med mange fritidsboliger.
Det er oppgruset adkomstvei, tomte forøvrig fremstår som en naturtomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast fra 2019. Det er offentlig avløp og vannrør via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

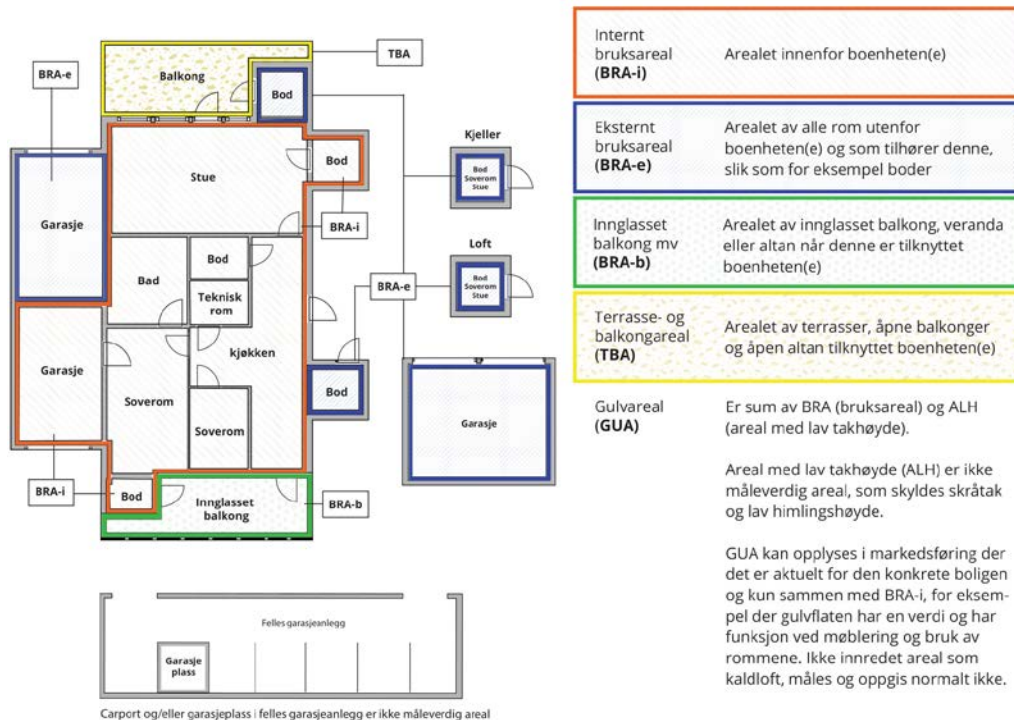
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftspan	70			70		21	91
1. Etasje	141			141	55		141
Sokkel plan	156			156			156
SUM	367				55	21	388
SUM BRA	367						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftspan	Loftstue , Bad, Loftspan, Soverom , Soverom 2		
1. Etasje	Stue , Spisestue , Kjøkken , Bad 1. etasje, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Gang		
Sokkel plan	Gang , Vaskerom, sokkelplan, Toalettrom , Badstue , Teknisk rom , Garasje , Garderobe , Spa avdeling/ Dusj, sokkelplan		

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger som er datert 17.01.2019. Disse er merket med prosjektnummer: 2013034

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	289	78

Kommentar

Fritidsbolig

Sokkelplan:

P-rom: Entre, gang, vaskerom, spa/ dusj, toalettrom, badstue.

S-rom: Garasje

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad.

Loftsplan: Stue, bad, soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Sverre Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	271	247		0	690.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjerkvegen 140

Hjemmelshaver

Moe Sverre, Skalmerås Wenche

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.08.2024		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	17.01.2019		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	06.05.2020		Gjennomgått	3	Nei
Kontrollerklæring med sluttrapport, våtrom/ luft tetthet	15.10.2020		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

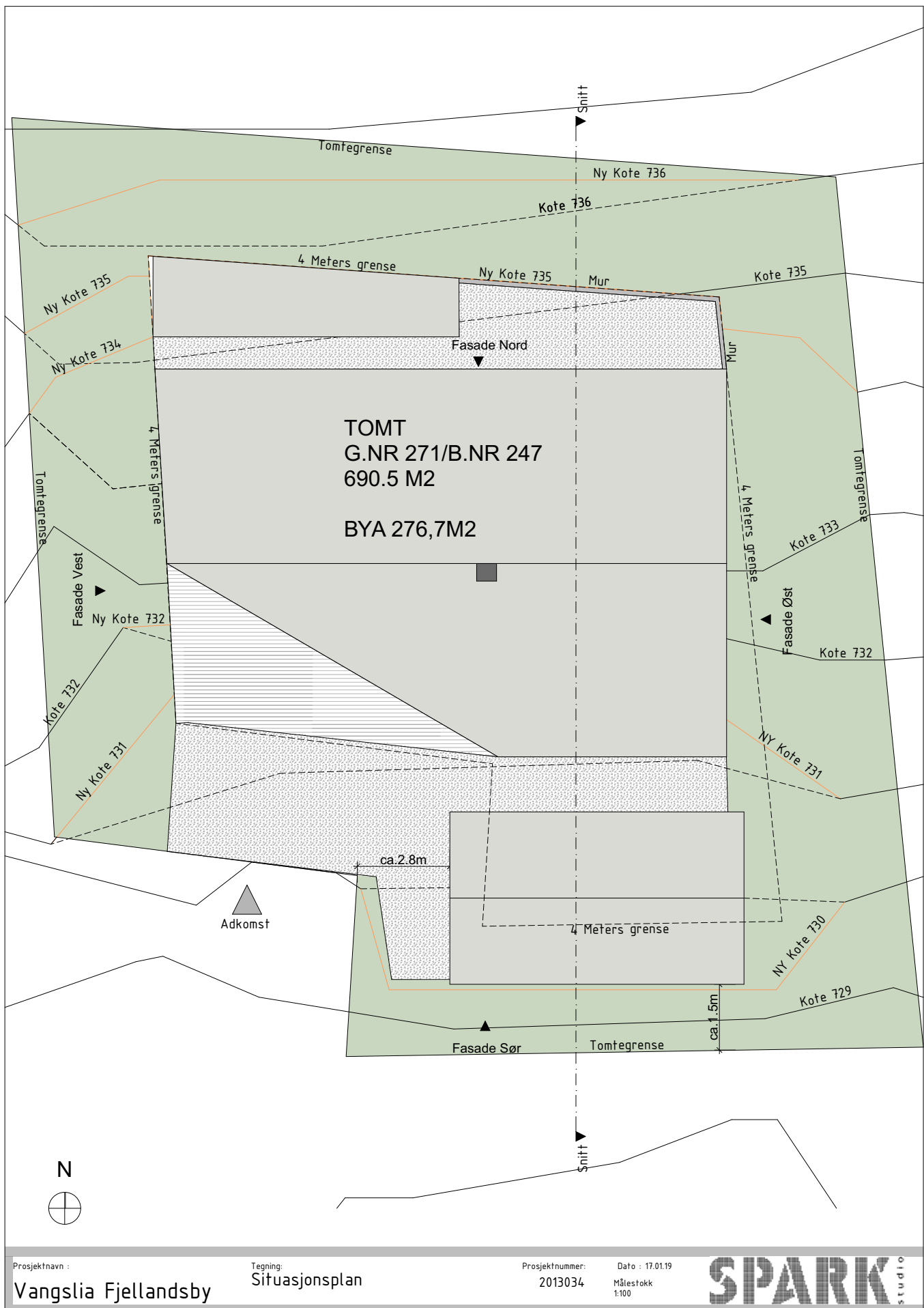
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

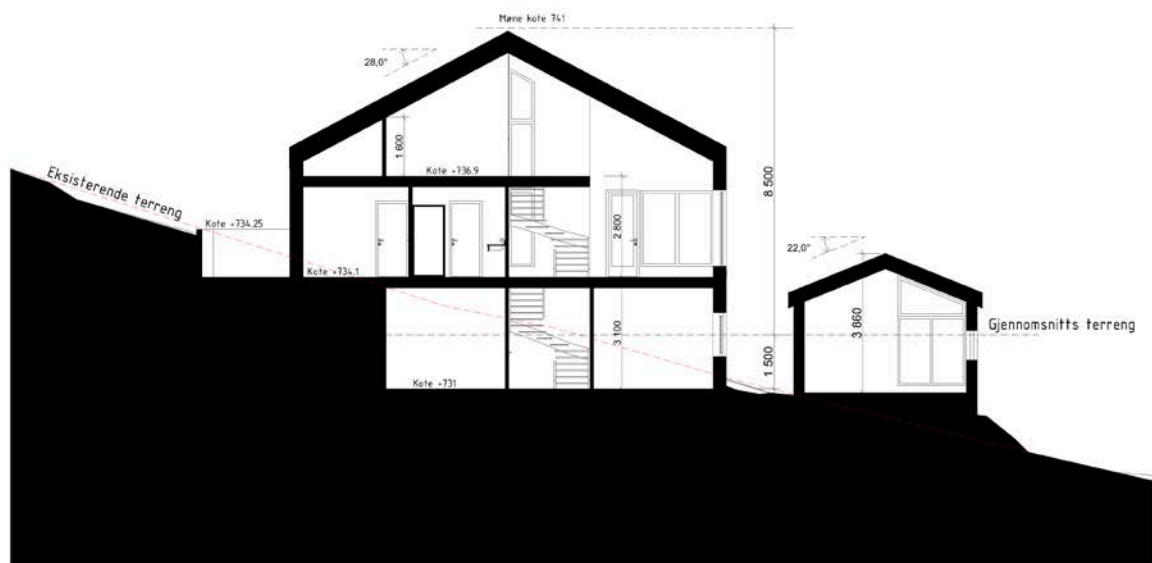
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TR7487>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



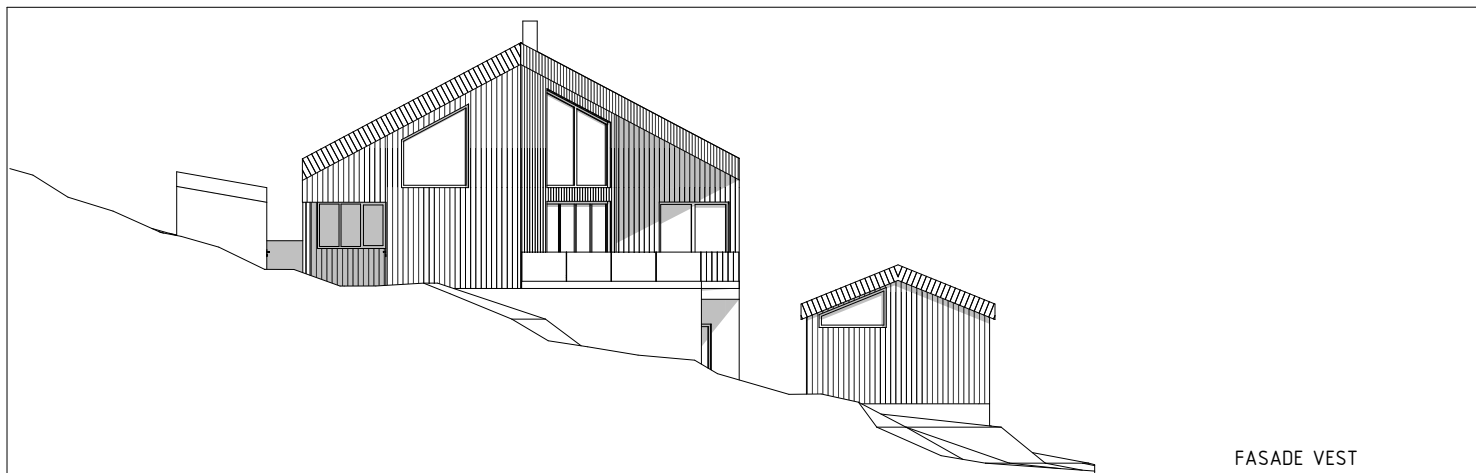


Prosjektnavn :
Vangslia Fjellandsby

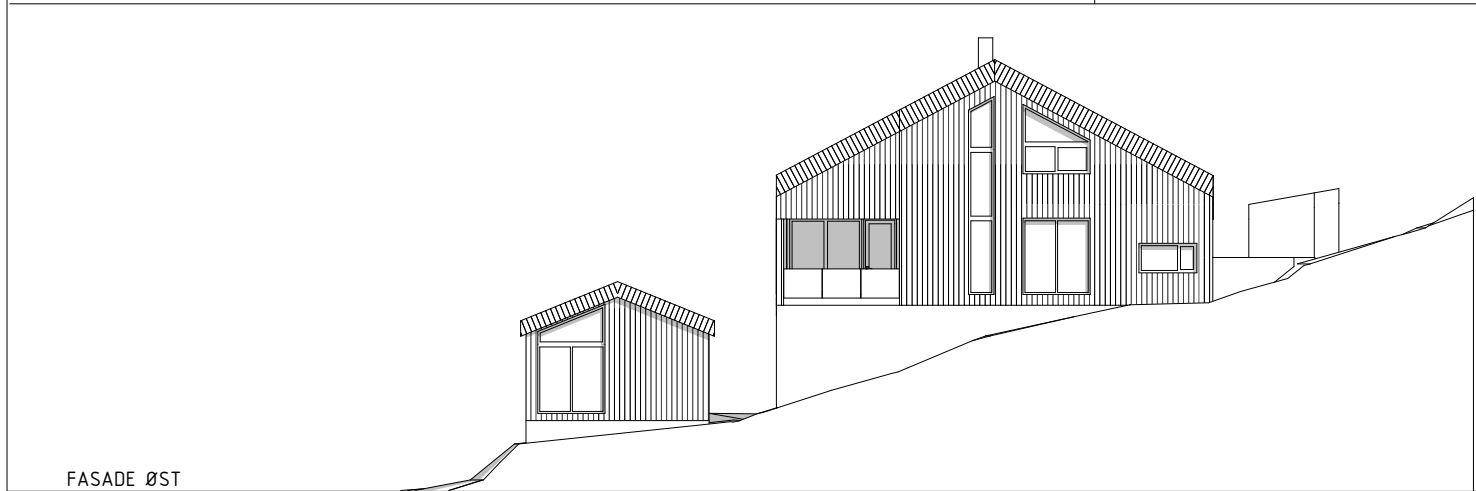
Tegning:
Snitt

Prosjektnummer:
2013034
Dato : 31.01.19
Hålestock
1/100

SPARK
studio



FASADE VEST



FASADE ØST

Prosjektnavn :

Vangslia Fjellandsby

Tagning:

Fasade Øst og Vest

Prosjektnummer:

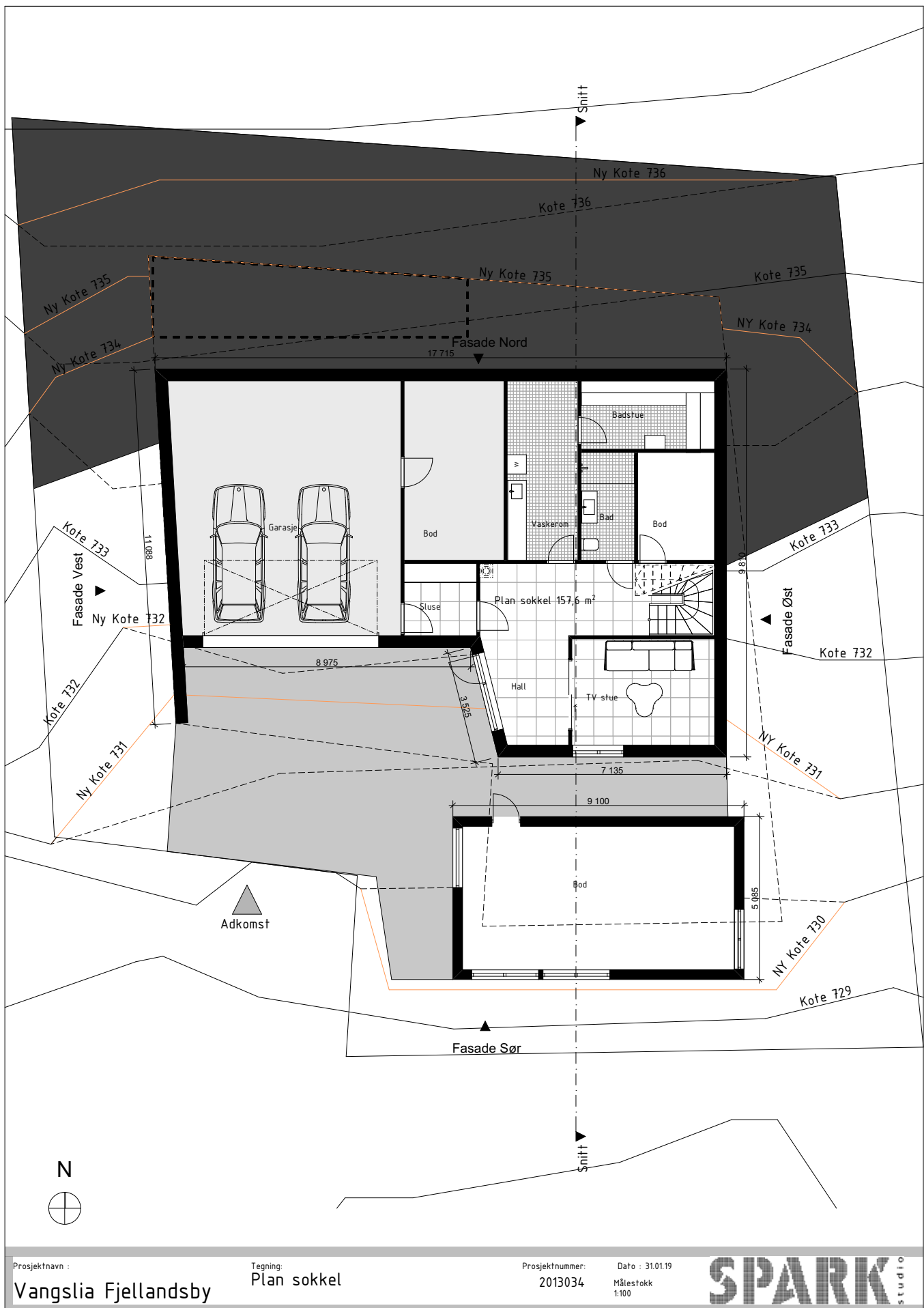
2013034

Dato : 17.01.19

Målestokk

1:100

SPARK
studio



Prosjektnavn :

Vangslia Fjellandsby

Tegning:

Plan sokkel

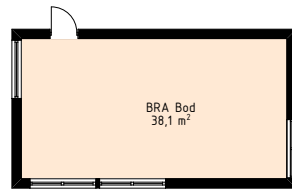
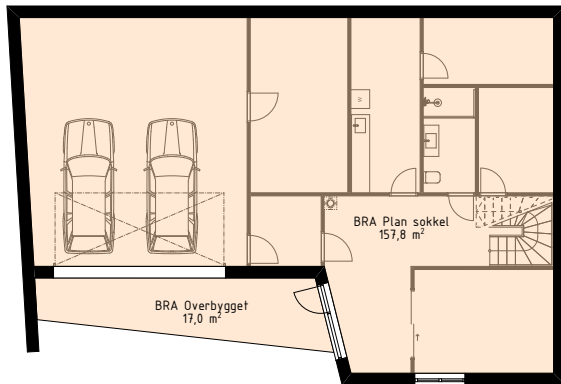
Prosjektnummer:

2013034

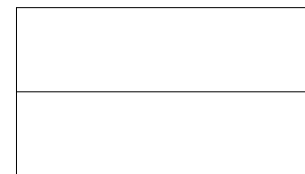
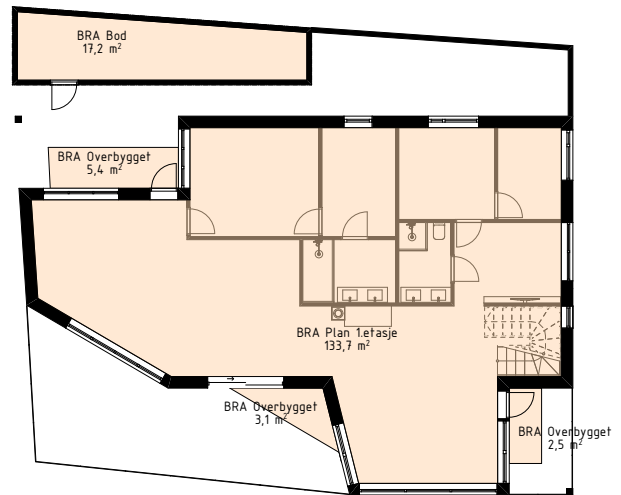
Dato : 31.01.19

Målestokk
1:100

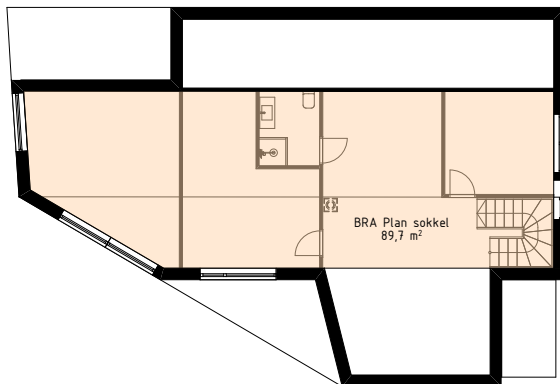
SPARK studio



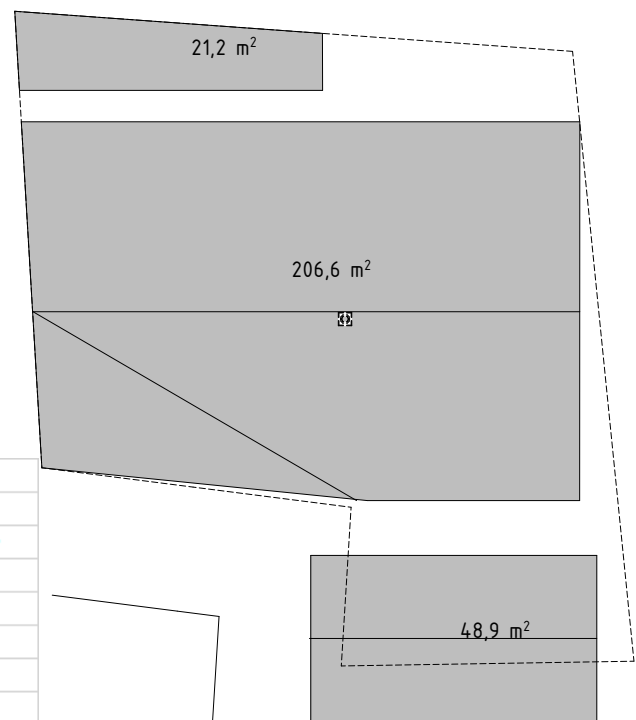
PLAN SOKKEL



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



TAKPLAN

AREALER G.NR 271/B.NR 247				
	BRA	Overbygget	BRA	BYA
Plan Sokkel	157,8	17		38,1
Plan 1.etasje	133,7	11		17,2
Plan 2.etasje	89,7			
SUM	381,2	28		276,7

Prosjektnavn :

Vangslia Fjellandsby

Tegning:

Planer arealer

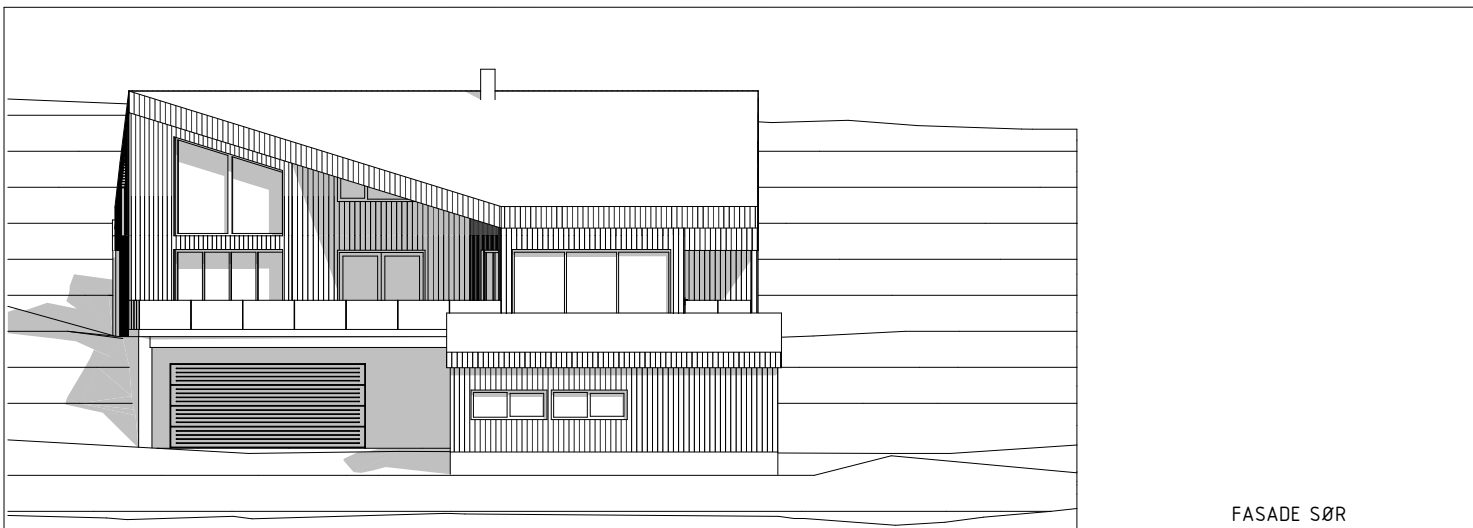
Prosjektnummer:

2013034

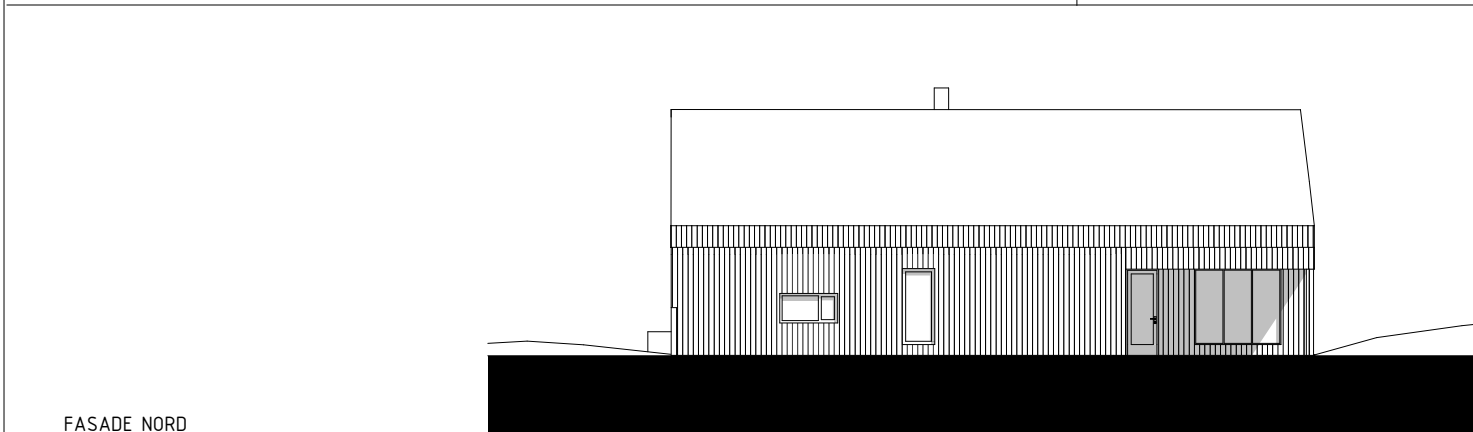
Dato : 31.01.19

Målestokk
1:150

SPARK studio



FASADE SØR



FASADE NORD

Prosjektnavn :

Vangslia Fjellandsby

Tagning:

Fasade Sør og Nord

Prosjektnummer:

2013034

Dato : 17.01.19

Målestokk
1:100

SPARK
studio



Prosjektnavn :

Vangslia Fjellandsby

Tegning:

Plan 1. Etasje

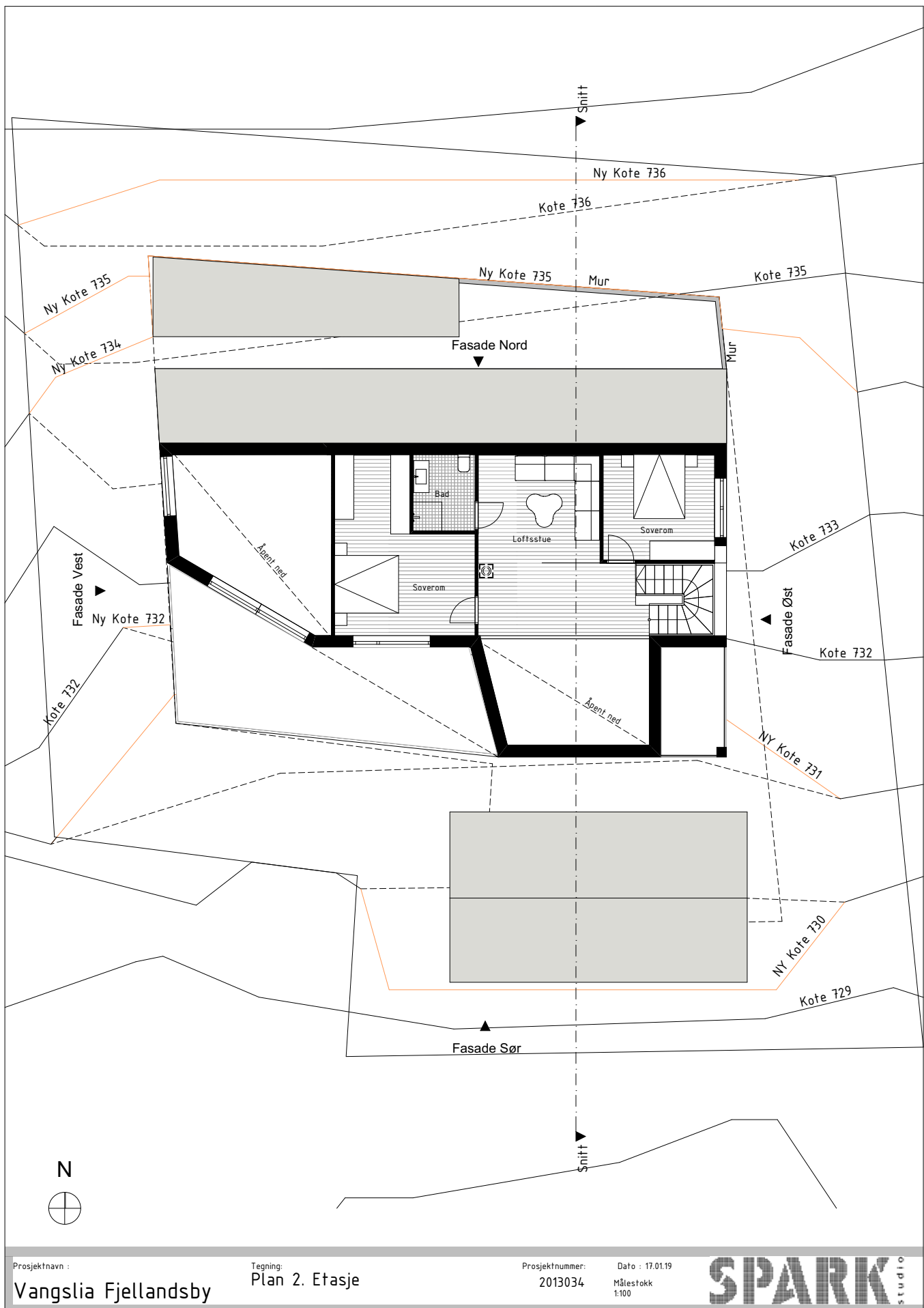
Prosjektnummer:

2013034

Dato : 17.01.19

Målestokk
1:100

SPARK studio



Prosjektnavn :

Vangslia Fjellandsby

Tegning:

Plan 2. Etasje

Prosjektnummer:

2013034

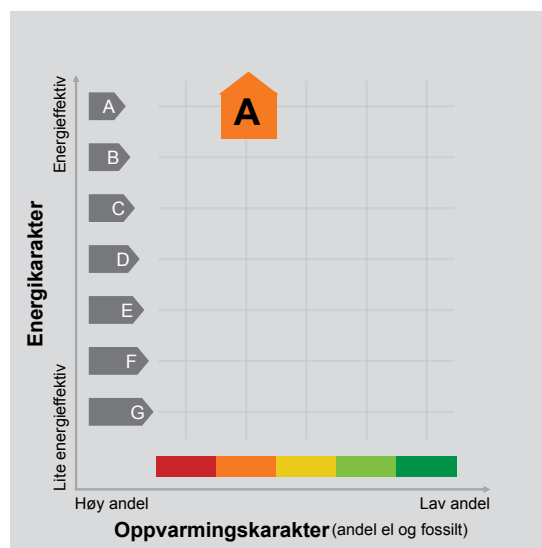
Dato : 17.01.19

Målestokk
1:100

SPARK studio

ENERGIATTEST

Adresse	Kjerkvegen 140
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	271
Bruksnummer	247
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300731175
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15049
Dato	26.08.2024



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

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

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

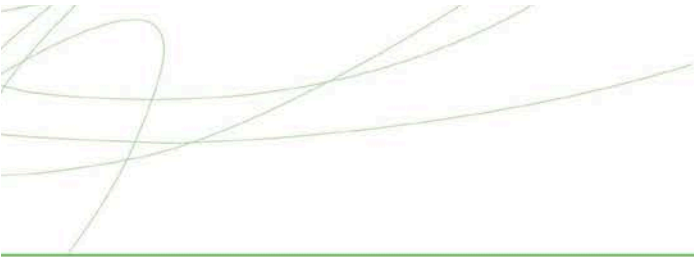
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 15 830 kWh pr. år

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

15 830 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

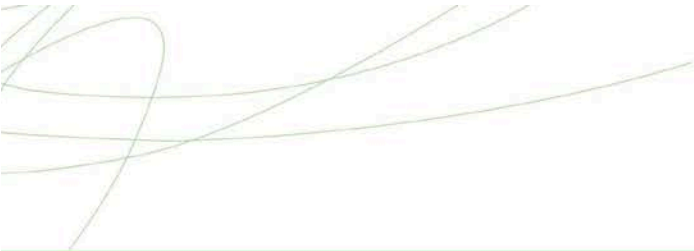
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Spar strøm på kjøkkenet

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 byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

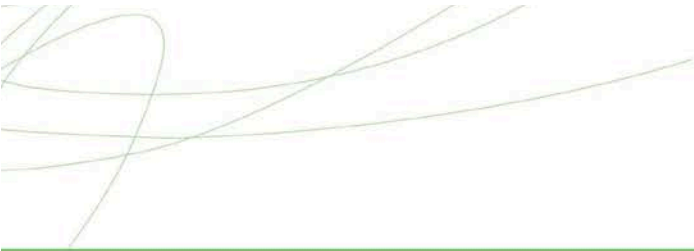
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	334
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå 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 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

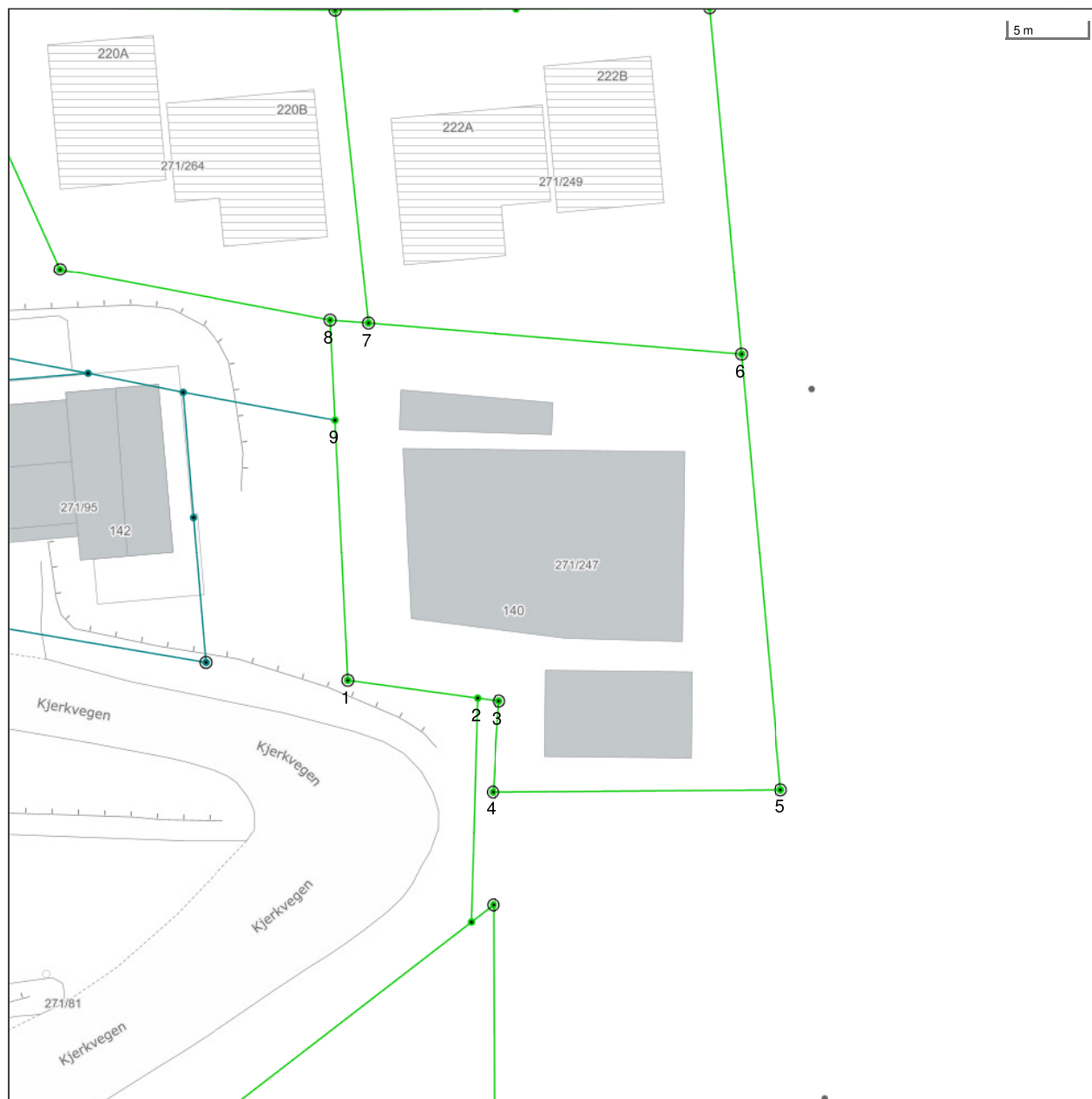
Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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 varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Eiendomskart for eiendom 5021 - 271/247//

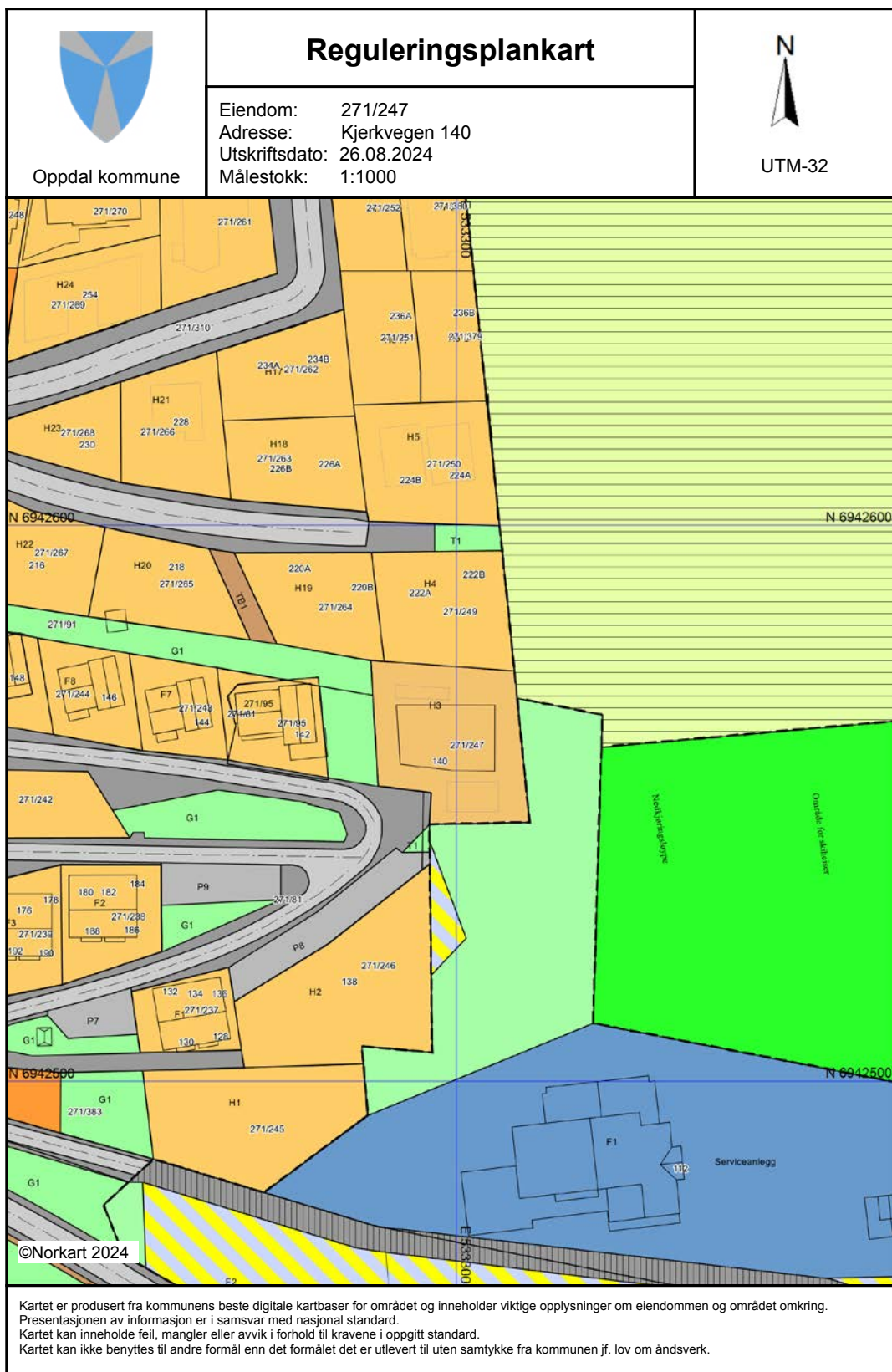


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		690,50 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6942559,9	Øst	533302,87
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6942553,12	533285,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			16,35	
2	6942552,09	533294,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			8,21	
3	6942551,92	533295,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			1,37	
4	6942546,22	533295,1	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,71	
5	6942546,54	533313,18	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			18,08	
6	6942573,83	533310,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,43	
7	6942575,54	533286,98	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,51	
8	6942575,7	533284,57	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			2,42	
9	6942569,44	533284,94	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			6,27	



Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for kontor
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Skiløype
	Anlegg for idrett og sport
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Bolig/Forretning
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse
	Vannforsyningsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Annet uteoppholdsareal
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Tekniske bygg/konstruksjoner
	Parkering
	Energinett
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Grønnstruktur
	Turdrag
	Friområde
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Angitthensyngrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc
	Abc

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. 271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.

REGULERINGSBESTEMMELSER for Vangslia Fjellandsby. 271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.

Behandling iht. plan- og bygningslovens kap. 12	Dato	Saksnr.	Sign.
Privat planforslag fremmet av Ola Fjøsne Forslagstillere: Vangslia Fjellandsby	02.06.2017		OF
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	19.06.2017	17/52	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	23.06 – 10.08.2017		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet	28.08.2017	17/72	ARHO
Vedtatt i kommunestyret	20.09.2017	17/80	ARHO
Vedtak i kommunestyret vedr. klager	13.12.2018	17/113	OF
Stadfestet av Fylkesmannen	16.05.2018		
Mindre endringer			
Revisjon av plankart og bestemmelser vedtatt 08.11.2019	09.12. 2019	19/1526	OF
Revisjon av plankart og bestemmelser vedtatt 24.09.2020	08.09.2020	20/618	ARST
Revisjon av plankart og bestemmelser vedtatt 01.09.2021	24.09.2021	21/1365	ARST
	Plan-ID: 2015019		

Ny plan vil erstatte del av eldre reguleringsplan for Vangslia – Gardåa, delområde Vangslia, plan-id, 1985005, ikrafttredelsesdato 05.02. 1985. Ny plan vil også erstatte del av gjeldende reguleringsplan for Vangslia, plan-id 2006011, ikrafttredelsesdato 30.05.2007.

§1 FELLESBESTEMMELSER

(Pbl § 12-7)

- 1.1. Alle sår i terrenget som følge av byggetiltak, veier, ledninger m. v. skal sås til og beplantes med stedegen vegetasjon.
- 1.2. Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 1.3. Bebyggelsen skal til enhver tid følge de regler Oppdal kommune har for avfallshåndtering.
- 1.4. Opparbeiding av infrastruktur (veg, vann og avløp) kan bare foregå mellom 07.00 – 19.00, og er ikke tillatt lørdag, søndag og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (LpAeq12) skal ikke overstige 60 dB.
- 1.5. Byggeområdet i Vangslia Fjellandsby skal gjerdes inn. Gjerdet skal utformes slik at beitedyr ikke kan sette seg fast i det. Åpninger, vist med formål T1 på plankartet, skal i den tida bufe beiter være stengt med grind eller annet stengsel. Grind/stengsel skal utformes slik at de ikke er til skade for beitedyr. Det skal legges ned ferister der gjerdet passerer adkomstveger. Ferister skal være i henhold til Statens vegvesens standard, og være lagt ned før området gjerdes inn

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

2.1 Teknisk infrastruktur (veg, vann og avløp) til den enkelte tomt skal være opparbeidet før det gis ferdigattest på tomtene H1 – H79, samt T1 – T8. Vann og avløp skal opparbeides i henhold til VA-plan/plankart. Planområdet kan bygges ut trinnvis.

2.2 Grønnstrukturen (G1) mellom Øvre Prestløkkja og vegen skal tilplanter med vintergrønn vegetasjon senest ett år etter at vegen er ferdigstilt.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

(pbl §§ 12-5, nr. 1 og 12-7)

§3.1 §3.1 H1 – H79, og T1-T8, Fritidsboliger m/tilhørende anlegg.

3.1.1. Innenfor planområdet tillates oppført frittliggende fritidsboliger med garasje/uthus/anneks med tilhørende anlegg. Det tillates oppført maksimum 3 boenheter pr. tomt. Unntak gjelder for tomt H6-A, H6-B, H7-A, H7-B, H8-A, H8-B, H9-A, H9-B, H14-A og H14-B hvor det tillates oppført maksimum 1 boenhet pr. tomt.

3.1.2. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng. På tomtene H36 og H37 er maksimal mønehøyde 6,5 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

3.1.3. Utnyttelse frittliggende fritidsbebyggelse. Min % - BRA = 40 %.

3.1.4. Bygninger skal, med unntak av høydebassenget og trafokiosken, ha takteking av torv. Bygningene kan ha saltak, pulttak eller to takflater med takvinkel mellom 22 og 35 grader. For pulttak tillates takvinkel ned til 10 grader. Fasader skal ha mørke jordfarger. Store glassflater skal ha deling.

3.1.5. For tomter som bygges ut med en boenhet skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. For tomter som bygges ut med to eller flere boenheter, og for tomt H14-A og H14-B samlet, skal det opparbeides minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

3.1.6. Ved utbygging av området skal det tillegges stor vekt at bebyggelsen er tilpasset terrenget. Bygningenes hovedmøneretning bestemmes ut fra tomtenes utforming slik at man oppnår best mulig terrengetilpasning. Hovedregelen er at hovedmøneretningen følger høydekonturene. Bygninger med samme møneretning skal ha tilnærmet lik takvinkel. Med unntak av tomtene H9, H10, H13, H14, H27, H28, H45, H47, H48, H50, H52, H55, H66, H67, H68, H70, H71, H72 og H73 skal hovedbygningen oppføres med sokkeletasje. På tomter med krav til sokkeletasje kan dette frafalles dersom utbygger velger en bygningstype med gesimshøyde inntil 6,5 meter.

3.1.7. Fritidsboliger med tilhørende bygg som garasje/uthus/bod skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger.

3.1.8. Byggegrense mot dyrkamark settes til 6 meter og byggegrense mot bekken i friområdet settes til 10 meter.

3.1.9. Sammen med søknad om godkjenning av tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:300 som viser atkomst, plassering av bygninger, eksisterende og planlagt terreng, veger og parkeringsareal og forstøtningsmurer.

3.1.10. Felles uteoppholdsarealer. (AU1) Området er felles for alle eiendommene i planområdet, og kan tilrettelegges med f.eks. bord, benker, bål/grillplass og gapahuk.

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

§3.2 F1 – F8 og gnr/bnr 271/90 og 271/95 - eksisterende bebyggelse m/tilhørende anlegg

3.2.1. Eksisterende bebyggelse i Vangslia Fjelltun vises med tomtegrenser, F1 – F8 og kan fradeles i henhold til plankart.

3.2.2. Gnr/bnr 271/90 og 271/95 vises med utvidete tomtegrenser og kan fradeles i henhold til plankart.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5, nr. 2)

4.1 Veier/avkjøring (V1, V2, V3)

4.1.1. Kommunal veg til Vangslia skisenter gir atkomst til planområdet. Det skal bygges ny atkomstveg fra kommunal parkering ved innkjøring til Øvre Prestløkkja. Atkomstvegen gir atkomst til Vangslia Fjellandsby, Øvre Prestløkkja, Vangslia Panorama, Vangslia Fjelltun, inkl. gnr/bnr. 271/90 og 271/95 og til grunneiendommene gnr/bnr 271/5, 271/17, 271/91 og 271/180.

4.2 Annen veggrunn, teknisk anlegg (AVT)

4.2.1. Under arealformål annen veggrunn, tekniske anlegg tillates tiltak i forbindelse med opparbeiding av infrastruktur, støttemurer ol.

4.2.2. Teknisk areal (S1) skal benyttes til oppsetting av stabbesteiner. Disse skal plasseres så tett at det ikke er fare for at biler kan skli ut mellom steinene, og de skal ha tilstrekkelig forankring i bakken. S1 kan også benyttes til oppføring av støyskjerm.

4.3 Parkering (P1-P9)

4.3.1. Det skal opparbeides 9 parkeringsplasser i henhold til plankartet. Parkeringsplass P1 skal være forbeholdt eiendommen gnr/bnr 271/117. P2 – P6 skal være felles for beboerne i Øvre Prestløkkja. P7 – P9 skal være felles for beboerne i tidligere Vangslia Fjelltun.

4.4 Vann og avløp (VA1)

4.4.1. Bygningene skal tilkobles kommunalt vann og avløp. Ved utbygging av internt nett for vann og avløp skal den til enhver tid gjeldende VA-norm følges.

4.4.2. Under arealformål vannforsyningsanlegg tillates nødvendige byggetiltak for formålet.

4.4.3. Under arealformål tekniske bygg og konstruksjoner (TB1) tillates tiltak i forbindelse med bortledning av overflatevann.

4.5 Strømforsyning (E1)

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

4.6. Renovasjon (R1)

4.6.1. Område R1 er felles for alle tomtene i planområdet. Området skal beplantes på en slik måte at det blir skjermet for innsyn.

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal

Vedtatt detaljreguleringsplan for Vangslia Fjellandsby. **271/5, 271/17, 271/19, 271/81, 271/81/2, 271/82, 271/90, 271/91, 271/95, 271/180 og 271/200.**

§5 GRØNNSTRUKTUR

(Pbl § 12-5, nr. 3)

5.1 Turdrag (T1) Turdrag gir atkomst til uteopphold/heisnedfarter/skiløyper (ski-inn/ut), og kan opparbeides til formålet.

5.2 Friområde (F1) Friområde er felles for beboere i Vangslia Fjellandsby

5.3 Grønnstruktur (G1) På områder vist som grønnstruktur G1 kan det etableres ny vegetasjon, samt eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Mellom atkomstveg og Prestløkkja hytteområde skal det etableres vegetasjonsskjerm.

§6 LANDBRUK/REINDRIFT-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE (LNFR).

(Pbl §12 - 5, nr. 5)

6.1 Naturfare

6.1.1. I område LNFR tillates oppført sikringsvoll mot snøskred.

§7 HENSYNSSONER

(Pbl §12 - 6)

7.1 § 11-8 a. Hensynssone - faresone flom (H310), faresone høgspenningsanlegg (H370).

7.1.1. I hensynssone faresone ras- og skredfare tillates ikke oppført bygninger.

7.1.2. I hensynssone faresone – høyspenningsanlegg, tillates utført byggetiltak i forbindelse med etablering av høydebasseng/vannforsyning.

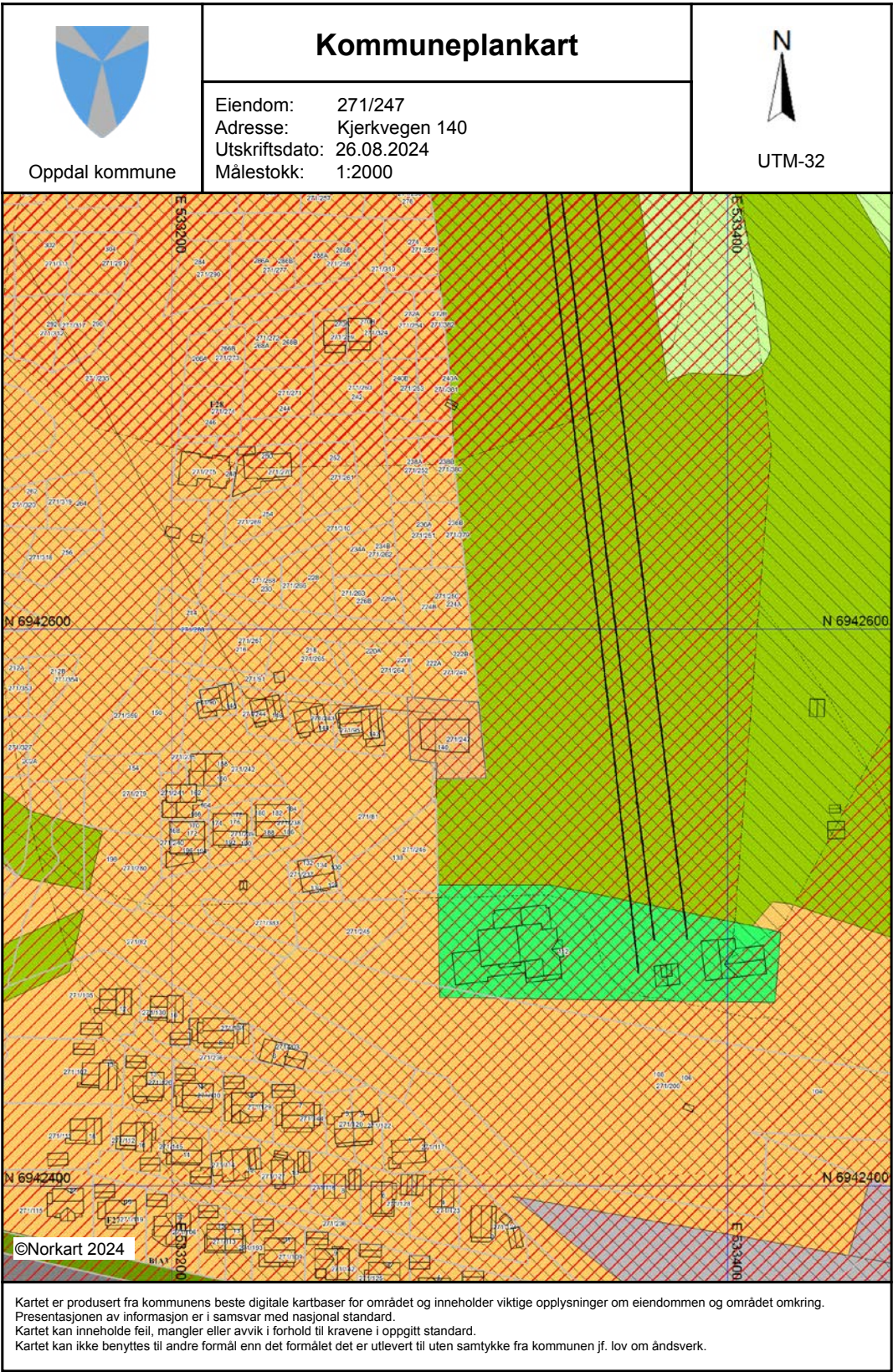
7.2 § 11-8 c. Hensynssone – angitt interesse, bevaring naturmiljø/vegetasjon (H560).

7.2.1. Innen hensynssonen i friområdet (F1) er det tillatt å foreta tynningshogst. Med unntak av ledningstrase for vann og avløp i nedre del er ikke tillatt med tekniske inngrep i terrenget eller annen forringelse av naturmiljøet.

7.2.2. Innen hensynssonen bevaring vegetasjon i LNFR-området tillates ingen regulær hogst. Skjøtsel med tanke på å bevare hensynssonens funksjon som sikring mot skred er tillatt.

Bestemmelse 3.1.1 ble oppdatert 28.06.22 i henhold til vedtak 22/330.

Siv. Agric. Ola Fjøsne Dovrevegen 297, 7340 Oppdal



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Angitthensynsone - Hensyn reindrift
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Idrettsanlegg - fremtidig
	Parkeringsplasser - nåværende
	Parkeringsplasser - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Turveg/turdrag - nåværende
	Skitrekk - nåværende
	Kommune(del)plan - påskrift

Kjerkvegen 140

Høyde over havet

730 m



Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 15 min 🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	7 min 🚗 4.4 km
🚆 Fjellvang Linje 901	19 min 🚶 1.5 km
🚆 Håkkåran Linje 901	23 min 🚶 1.8 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 40 min 🚗
Trondheim	1 t 48 min 🚗

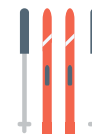
Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal Supercharger	6 min 🚗
🚗 Circle K Oppdal	6 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 427 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

Gondolen	6 min 🚗
Oppdal Kulturhus	6 min 🚗
Snørafting	7 min 🚗
Nasjonalparksenteret	7 min 🚗
Oppdal Bowling	8 min 🚗
Oppdal Golfklubb	10 min 🚗

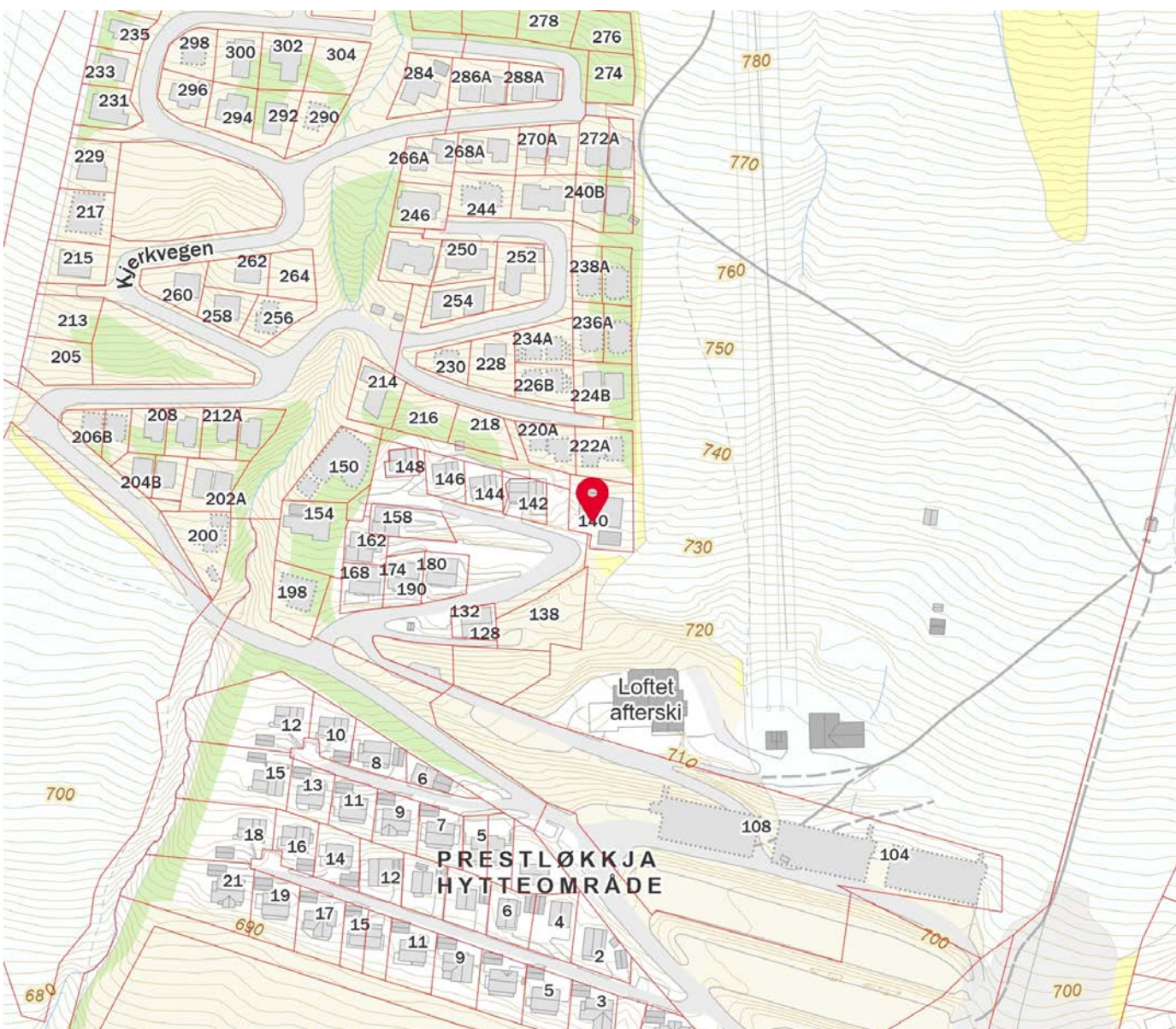
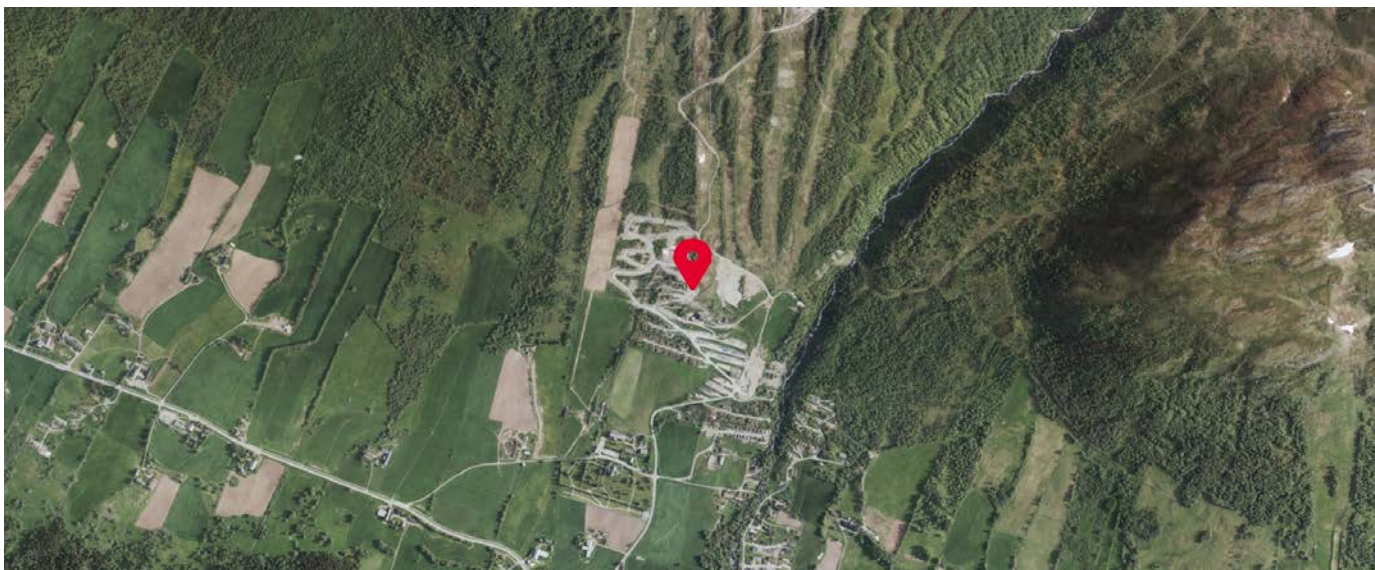
Sport

⚽ Oppdal nye grusbane Aktivitetshall, fotball, friidrett	7 min 🚗 3.9 km
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	6 min 🚗 4.2 km
🏊 Spenst Oppdal	7 min 🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	7 min 🚗

Dagligvare

Coop Mega Oppdal	6 min 🚗
Post i butikk, søndagsåpent	4.1 km
Bunnpris Oppdal	6 min 🚗
Søndagsåpent	4.2 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 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og 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 2024

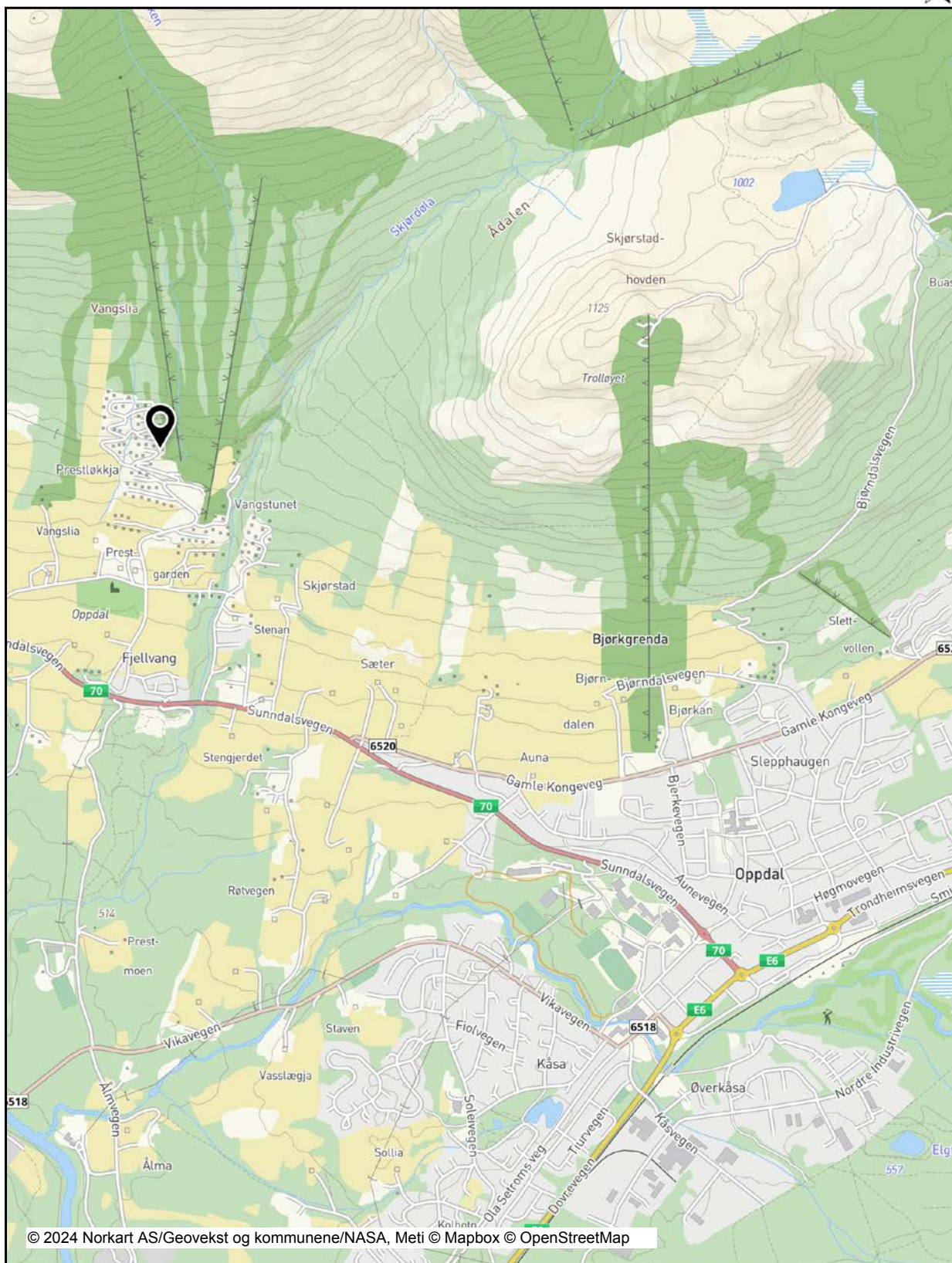


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

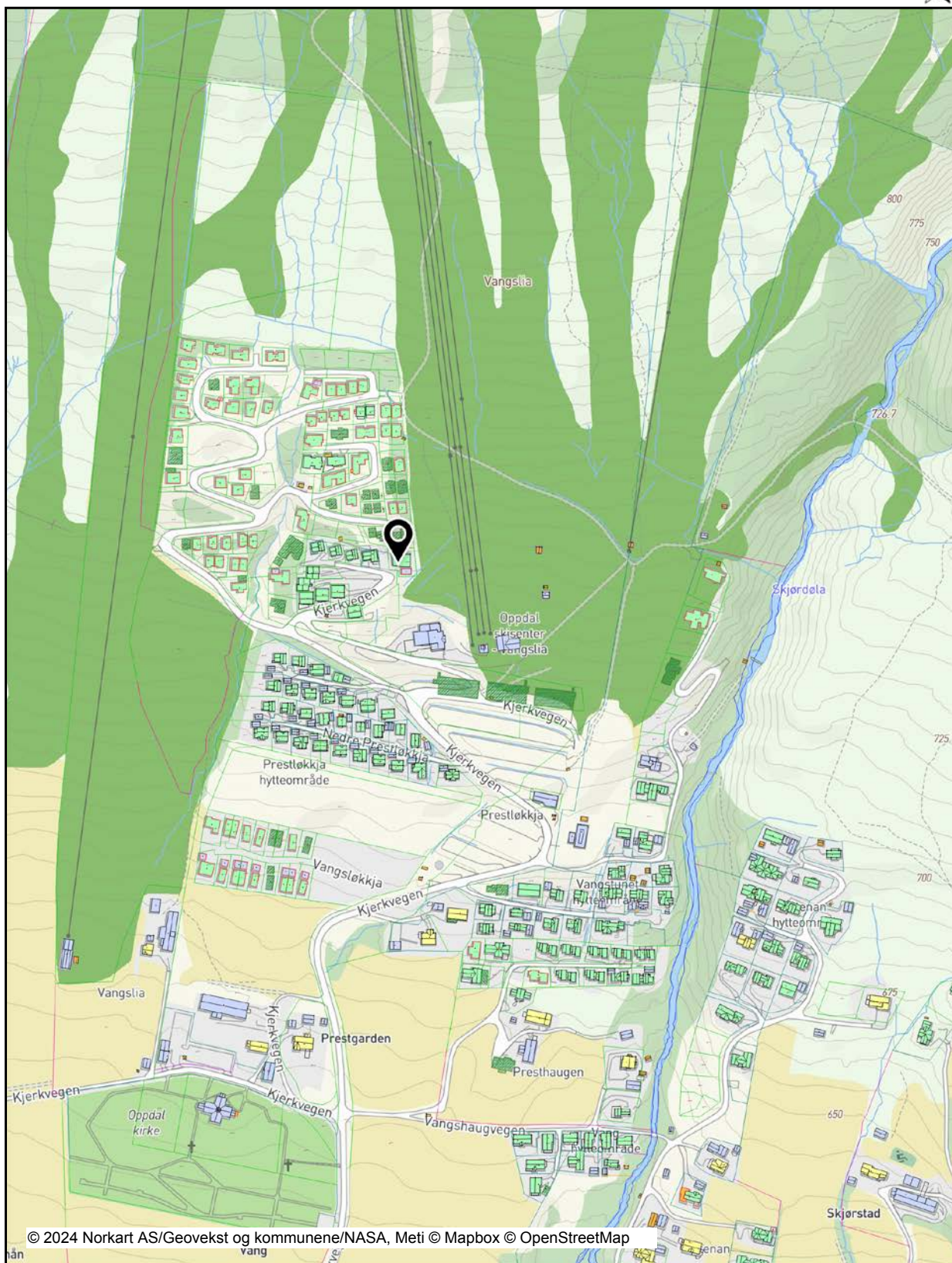


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

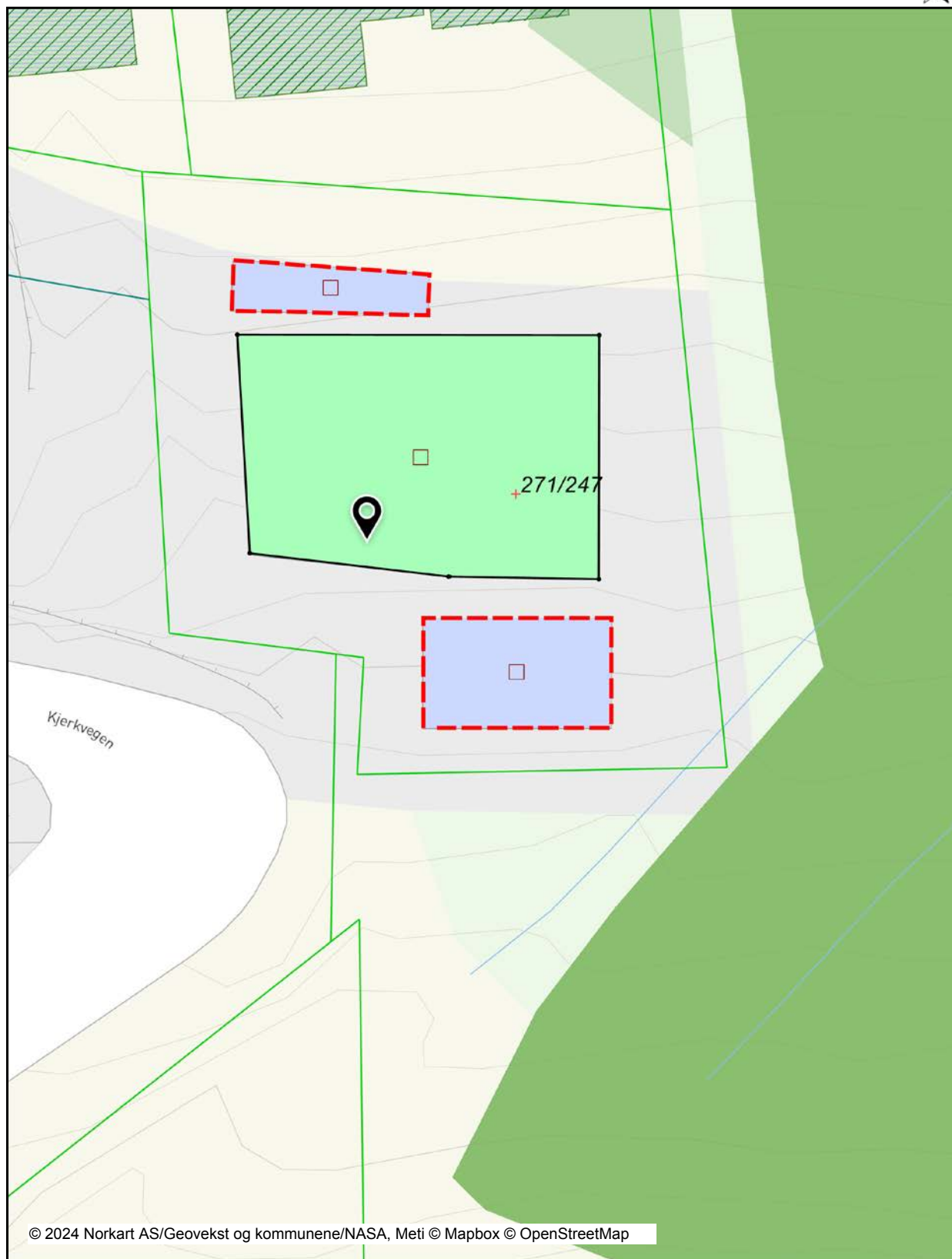


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 26.08.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

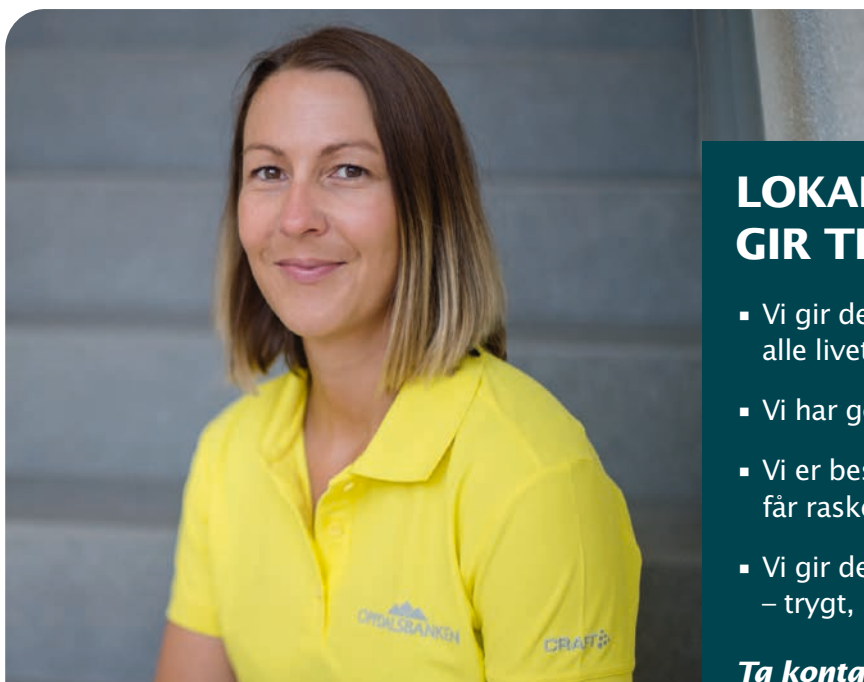


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjerkevegen 140
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre