



aktiv.

Fururingen 25-27, 7347 OPPDAL

**Usjenert og idyllisk småbruk med  
våningshus, hytte, fjøs/låve og  
grillhytte samt over 11 mål tomt**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

**Jon Ivar Jamtøy**

**Mobil** 934 26 896

**E-post** jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Oppdal**

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 200 000,-  
**Omkostn.:** Kr 99 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 299 140,-  
**Selger:** Eilert Godtland og  
Margrethe Moen Krokhaug

**Salgsobjekt:** Småbruk  
**Eierform:** Eiet  
**BRA-i/BRA Total:** 174/174 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 11251.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 317, bnr. 10

**Oppdragsnr.:** 1703240048

# Usjenert og idyllisk småbruk med våningshus, hytte, fjøs/låve og grillhytte

Denne sjarmerende eiendommen ligger ved Fagerhaug ca. 12 km nordøst for sentrum av Oppdal. Tunet ligger idyllisk og usjenert like sørøst for Oppdalsporten på en høyde ovenfor jernbanen og elva Byna.

Eiendommen er et ypperlig utgangspunkt for aktiviteter i friluft hele året med flotte turområder og skiløype like ved. Fagerhaug er en "levende" grend med bl.a. barnehage, kro med overnatting og det populære julemarkedet.

Bygningsmassen består av våningshus fra ca. 1912 med bl.a. stue, kjøkken, bad og tre soverom, hytte fra 1987 med bl.a. stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom, fjøs fra ca. 1919 med låve og kjørebru samt grillhus fra 2014. Utendørs boblebad ved hytta og vedfyrt badestamp på tunet ved våningshuset.

Drømmer du om ditt eget lille småbruk?

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	19
Planskisser våningshus .....	22
Bilder .....	23
Planskisse hytte .....	30
Bilder .....	31
Selgers egenerklæringsskjema .....	39
Tilstandsrapport .....	43
Bygningstegninger .....	72
Energiattest hytte .....	74
Energiattest våningshus .....	82
Skylddelingsforretning og eiendomskart .....	89
Oversikts-, grunn- veistatus- og ledningskart .....	92
Ortofotorapport .....	96
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser .....	102
Kommuneplankart .....	117
Vedtekter for Fagerhaug Vassverk A/L .....	119
Nabolagsprofil og kart .....	123
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

Brukasareal internt (BRA-i): 174 m<sup>2</sup>

Bruksareal totalt (BRA totalt): 174 m<sup>2</sup>

Terrasse og balkongareal (TBA): 53 m<sup>2</sup>

### Våningshus

Bruksareal og TBA fordelt på etasje:

BRA-i 1. etasje: 50 m<sup>2</sup> - Vindfang, gang, stue, kjøkken og bad

BRA-i 2. etasje: 47 m<sup>2</sup> - Gang og tre soverom

TBA 1. etasje: 15 m<sup>2</sup> - Veranda i tilknytning til inngangsparti

### Hytte

Bruksareal og TBA fordelt på etasje:

BRA-i 1. etasje: 77 m<sup>2</sup> Vindfang, stue, kjøkken, to soverom og bad

TBA 1. etasje: 38 m<sup>2</sup> Terrasse i tilknytning til inngangsparti

### Ikke målbare arealer

Loftet i våningshuset har et innredet rom med gulvflate på ca. 6m<sup>2</sup>. Dette arealetkommer i tillegg til boligens oppgitte bruksareal med ca. 6 m<sup>2</sup> ALH (areal med lav himlingshøyde). Øvrige deler av loft og kjeller er ikke oppmålt.

Fjøs/låve og grillhytte er ikke nøyaktig oppmålt. Fjøs/låve har en grunnflate på ca. 80 m<sup>2</sup>, mens grillhytta har en grunnflate på ca. 15 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 11 251,2 m<sup>2</sup> iht. opplysninger gitt av kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt og at arealet således må betraktes som omtrentlig. Det ble i 2017 gjennomført kvalitetsheving av matrikkelinformasjon og geometri for eiendommen av plan og forvaltning ved Oppdal kommune.

Tunet er opparbeidet med plen og noe beplantning samt gruset adkomstvei og biloppstillingsplass. For øvrig består eiendommen av dyrket areal og naturtomt.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger ved Fagerhaug ca. 12 km nordøst for sentrum av Oppdal. Tunet ligger idyllisk og usjenert like sørøst for Oppdalsporten på en høyde ovenfor jernbanen og elva Byna. Eiendommen er et ypperlig utgangspunkt for aktiviteter i friluft hele året med flotte turområder og skiløype like ved. Fagerhaug er en "levende" grend med bl.a. barnehage, kro med overnatting og det populære julemarkedet.

Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum av Oppdal med skoler i alle trinn, servicefunksjoner, alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud ca. 10 minutters kjøretur fra eiendommen.

### **Adkomst**

Kjør E6 nordover fra Oppdal sentrum. Etter ca 11,5 km kommer du til Fagerhaug. Ta Stasjonsvegen til høyre før busslomme og Oppdalsporten. Ta deretter til høyre inn på Fururingen (andre avkjørsel) etter ca. 200 meter. Følg veien ca. 200 meter og ta avkjøring til høyre når veien svinger opp til venstre. Du får da eiendommen i enden av veien.

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

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og gårdsbruk samt kro med overnatting, drivstoffpumper og ladeanlegg for elbil.

## Byggemåte

### Våningshus:

Eldre tømmerbygning fra ca. 1912, etablert på en gråsteinsmur, med en liten jordkjeller under kjøkken, forøvrig med kryprom uten tilgjengelighet. Bygningen er oppsatt i tømmer, utvendig kledd med stående panel. Påbygget inngangsparti på punktfundamenter mot terreng. Taket er et saltak tekket med metallplater. Vinduer er i hovedsak originale enkeltglass, noen med ekstra innleggsvindu, flere vinduer i to- og trelags isolerglass fra 2019 og 2023.

### Hytte:

Bygget er oppført i 1987. Etablert på støpt plate og over dette oppsatt i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med metallplater. Vinduer med tolags glass fra 2021.

### Grillhytte.

Bygget er oppført ca. 2014, ifølge eier oppsatt på pilarer, med tregulv. Grillhytta er oppsatt som en åttekant, det samme med røstet tak, som er tekket med shingel. Areal er på ca. 15-17 m<sup>2</sup>. Grillhytta har bål plass i senter av rommet, med sittebenker omkranset yttervegger. Bygningen er ikke videre vurdert i tilstandsrapport.

### Fjøs/låve.

Sannsynlig fra ca. 1919 (Kilde: Norges bebyggelse). Bygningen har en blanding av gråsteinsmurer og støpt grunnmur. Oppført i en blanding av tømmer og trevirke. Utvendig delvis i tømmer og stående kledning. Taket er et saltak tekket med eldre bølgeblakkplater. Generelt ble bygningen vurdert å være aldrene, og man må påregne til dels omfattende rehabilitering hvis man ønsker å sette denne i god stand. Bygningen er ikke vurdert utover dette. Ca. areal på bakkeplan er 81m<sup>2</sup>, men deler av dette arealet er under 1.9 m.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 12.06.2024 utført av Terje Sandhaugen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3:

### Våningshus:

- Yttervegger
- Utstyr på tak
- Ildsted/skorstein
- Våtrom

Hytte:

- Våtrom

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2:

Våningshus:

- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Ventilasjon

Hytte:

- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke omfatter fjøs/låve og grillhus.

Fjøs/låve må i sin helhet betraktes som et renoveringsobjekt.

## **Innhold**

### **VÅNINGSHUS**

- 1. etasje: Vindfang, entré, stue, kjøkken og bad.
- 2. etasje: Gang og tre soverom.
- Loft: To kvistrom (kaldloft)
- Kjeller: Jordkjeller og kryprom.

### **HYTTE**

- 1. etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.

### **ØVRIG**

- Fjøs/låve med kjørebru, benyttet som lager.
- Grillhus

## **Standard**

### **VÅNINGSHUS**

#### **1. etasje**

##### **Vindfang:**

Laminatgulv, malte panelvegger, himling med mdf-panel. Panelovn

##### **Gang:**

Laminatgulv, malte panelvegger, tapetsert himling med åpne bjelker. Trapp til 2. etasje. Kott under trapp.

##### **Stue:**

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Vedovn tilkoblet malt pipe/brannmur.

##### **Kjøkken:**

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, himling med mdf-panel og åpne bjelker. Kjøkkeninnredning med hvite, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum. "Kitchen wall" på vegg over kjøkkenbenker. Komfyr. Vegghengt ventilator (kullfilter). Vedovn tilkoblet pipe kledd med steinpaneler. Luke i gulv til kjeller.

##### **Bad:**

Belegg på gulv, malte panelplater på vegger, himling med mdf-panel og åpne bjelker. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer, høyskap, speilskap og belysning. Dusjkabinett. Vegghengt wc. Panelovn. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



## 2. etasje

### Gang:

Malt heltregulv, malte panelvegger, himling med malte plater og åpne bjelker. Trapp til 1. etasje. Kott. Sikringsskap.

### Soverom 1:

Malt heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Etasjeovn. Panelovn.

### Soverom 2:

Malt heltregulv, malte panelplater på vegger, malt panelhimling med åpne bjelker. Stige og luke til loft.

### Soverom 3:

Gulvbelegg, malte panelvegger, malt panelhimling med åpne bjelker.

## HYTTE

### 1. etasje

### Vindfang:

Vinylplank på gulv, malt strie/malte plater på vegger, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderobe.

### Stue/kjøkken:

Parkettgulv, malte veggflater, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Silkebørstet og impregnert Oppdalsskifer på vegg over kjøkkenbenk. Integreert stekovn, mikrobølgeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vegghengt ventilator. Peisovn tilkoblet malt pipe. Varmepumpe.

### Bad:

Flislagt gulv med varmekabler, flis på vegger, malte himlingsplater. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer og speilskap med belysning. Dusjkabinett. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengte hyller. Avtrekksvifte.

### Soverom 1:

Teppefliser på gulv, malte strievegger, malte himlingsplater. To garderobeskap.

### Soverom 2:

Parkettgulv, malte veggplater (med motiv på en vegg), malte himlingsplater. Luke til kaldloft.

Bod:

Belegg på gulv, malte veggplater, malte himlingsplater. Varmtvannsbereder. Vanninntak med vannmåler og stoppekran. Sikringsskap. Vegghengte hyller.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Se tilstandsrapport for moderniseringer utført i selgers eiertid.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Selger opplyser at det er fremlagt fiberbredbånd til eiendomsgrense. Se vitnett.no eller kontakt Vitnett for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

### **Parkering**

Oppstillingsplass for flere biler på eiendommen.

### **Diverse**

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

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

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

# Energi

## **Oppvarming**

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

Det er etablert luft-luft varmepumpe i hytte med innedel i stue.

Siste feiing ble utført 02.11.2023.

Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 05.07.2023 ble ikke utført.

Følgende åpne og lukkede avvik/beskrivelser er registrert iht. opplysninger om fyringsanlegg gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

02.07.2018 - Anm: Ingen hjemme. Mangler takstige.

05.07.2023 - Anm. Ny avtale inngått, eier tar kontakt.

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

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 04.06.2014. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

## **Energikarakter**

Hytte: E

Våningshus: G

## **Energifarge**

Hytte: Gul

Våningshus: Oransje

## **Info energiklasse**

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

# Økonomi

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

Kr 3 200 000,-

## **Kommunale avgifter**

Kr 18 533,-

## **Info kommunale avgifter**

Oppgitte kommunale avgifter dekker eiendomskatt, feie- og tilsynsgebyr som driftes av Trøndelag brann- og redningstjeneste samt slamtømming og renovasjon som driftes og faktureres av ReMidt.

## **Formuesverdi primær**

Kr 562 500,- pr. 31.12.2022

## **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og "info vannavgift", påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

## **Info vannavgift**

Årlig vannavgift til Fagerhaug Vassverk utgjør kr 2 475,- for et minsteforbruk på inntil 120 m<sup>3</sup>. Forbruk over minstebruk blir fakturert med kr 16,50 pr. m<sup>3</sup>. Det er installert vannmåler som leses av hvert år.

## **Tilbud lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 317, bruksnummer 10 i Oppdal kommune.

Eiendommen har tinglyst bruksnavn "Rogstad".

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1955/464-1/64 - 15.03.1955

JORDSKIFTE

Grensegangssak sluttet 21.06.54

Overført fra gnr. 48, bnr. 2

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av ovennevnte dokument kan fås ved henvendelse megler.

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom bygningstegninger og dagens situasjon. Det er den faktiske bruken av rommene som har avgjort hva rommene er definert som i salgsoppgaven, og om rommet er primær- eller sekundærom. Dette betyr at rommene både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken. Eksempelvis er rom angitt som bod på tegninger av hytta innlemmet i vindfanget, mens rom angitt som toalettrom i dag er bod. Bruksendring i forhold til det opprinnelige er ikke omsøkt og godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har privat adkomstvei tilknyttet kommunal vei.

Utgifter til brøyting av privat adkomstvei må påregnes. Veien fra Fururingen og inn til eiendommen ligger på naboeiendom (48/12). Det foreligger kjøpsavtale på arealet der veien ligger, ca. 2,2 mål fra gjerdet mot jernbanen og 2 meter ovenfor øvre veikant. Kjøpsavtalen er oppgjort, men fradeling og tinglysing av eierforholdet har ikke latt seg gjøre, da arealet er regulert til boligformål, på tross av at veien ble etablert før regulering av arealet fant sted. Iht. Reguleringsplan Fagerhaug er adkomst fra Fururingen til eiendommen regulert noe lenger mot nord. En ev. videre avklaring av forholdet er kjøpers ansvar. Konferer megler for mer informasjon.

Privat vannverk

Eiendommen er tilknyttet Fagerhaug Vassverk.

Eiendommen har privat avløpsanlegg tilknyttet offentlig tømmeordning.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er i reguleringsplan for Fagerhaug Flyplass (plan-id 1988007) avsatt som område for jord- og skogbruk. I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til fritidsformål. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart og -bestemmelser.

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

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen eller en av enhetene på eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

# 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.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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



**Omkostninger kjøper**

Kr 3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

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

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

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 3 200 000,-))

Kr 99 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 3 299 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500,-/5 100,-/5 700,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,6 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Jon Ivar Jamtøy  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[jon.ivar.jamtøy@aktiv.no](mailto:jon.ivar.jamtøy@aktiv.no)  
Tlf: 934 26 896

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

### **Salgsoppgavedato**

12.06.2024



Velkommen til Fururingen 25-27!



Eiendommen "Rogstad" ligger ved Fagerhaug ca. 12 km nordøst for Oppdal sentrum



Eiendommen er bebygd med våningshus, hytte, fjøs/låve og grillhytte og har over 11 mål tomt



Tunet ligger idyllisk og usjenert like sørøst for Oppdalsporten på en høyde ovenfor jernbanen og elva Byna



Våningshuset ble oppført ca. 1912 og fjøs/låve ca. 1919



Våningshuset har vært gjenstand for en del oppgraderinger de senere årene

## Fururingen 27

## Fururingen 25



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Velkommen inn i våningshuset!  
Vindfang og gang med trapp til 2. etasje



Etasjen inneholder vindfang, gang, stue, kjøkken og bad



Stue i søndre hjørne av huset



Romslig kjøkken med spise plass





Kjøkkenet har nyere innredning



Kjøkkenet har også vedfyring



Oppusset bad med moderne innredning



Badet har også plass for vaskemaskin og tørketrommel



2. etasje inneholder gang og tre soverom



Det største soverommet ligger i søndre hjørne og er hele 15,5 m<sup>2</sup>  
Her finner en også en flott etasjeovn fra O. Mustad & Søn



Soverom 2 ligger mot nordøst og er 14,5 m<sup>2</sup>



Husets minste soverom er 7 m<sup>2</sup> og ligger mot vest



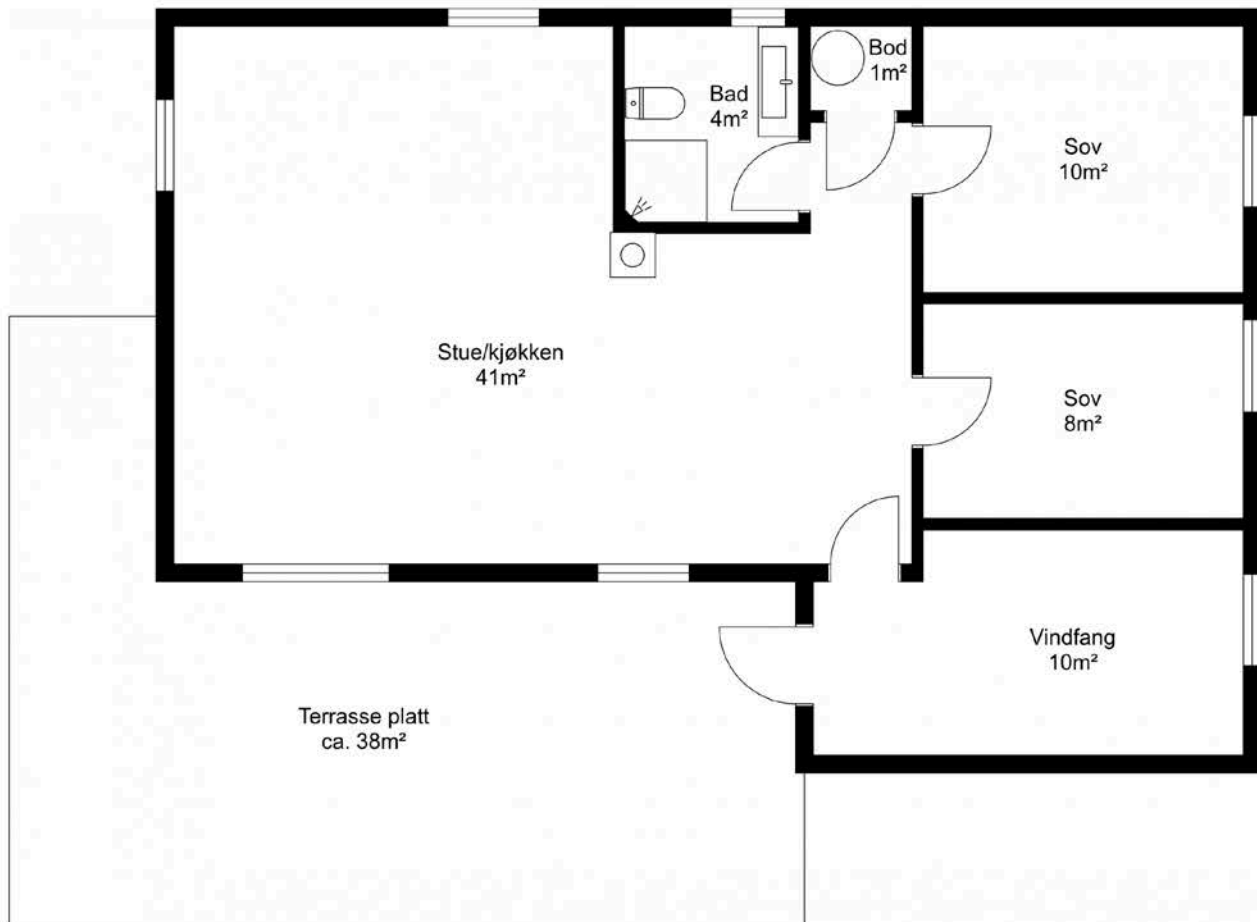
Hytta ble oppført i 1987 og grillhuset er fra 2014



Velkommen inn i hytta!

## Fururingen 27

### Fururingen 27



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Vindfang/yttergang på hele 10 m<sup>2</sup> med skyvedørgarderobe



Romslig stue med kjøkken i åpen løsning



Stua har god plass til sofagruppe  
Varmepumpe fra 2021



Peisovn gir både varme og god stemning





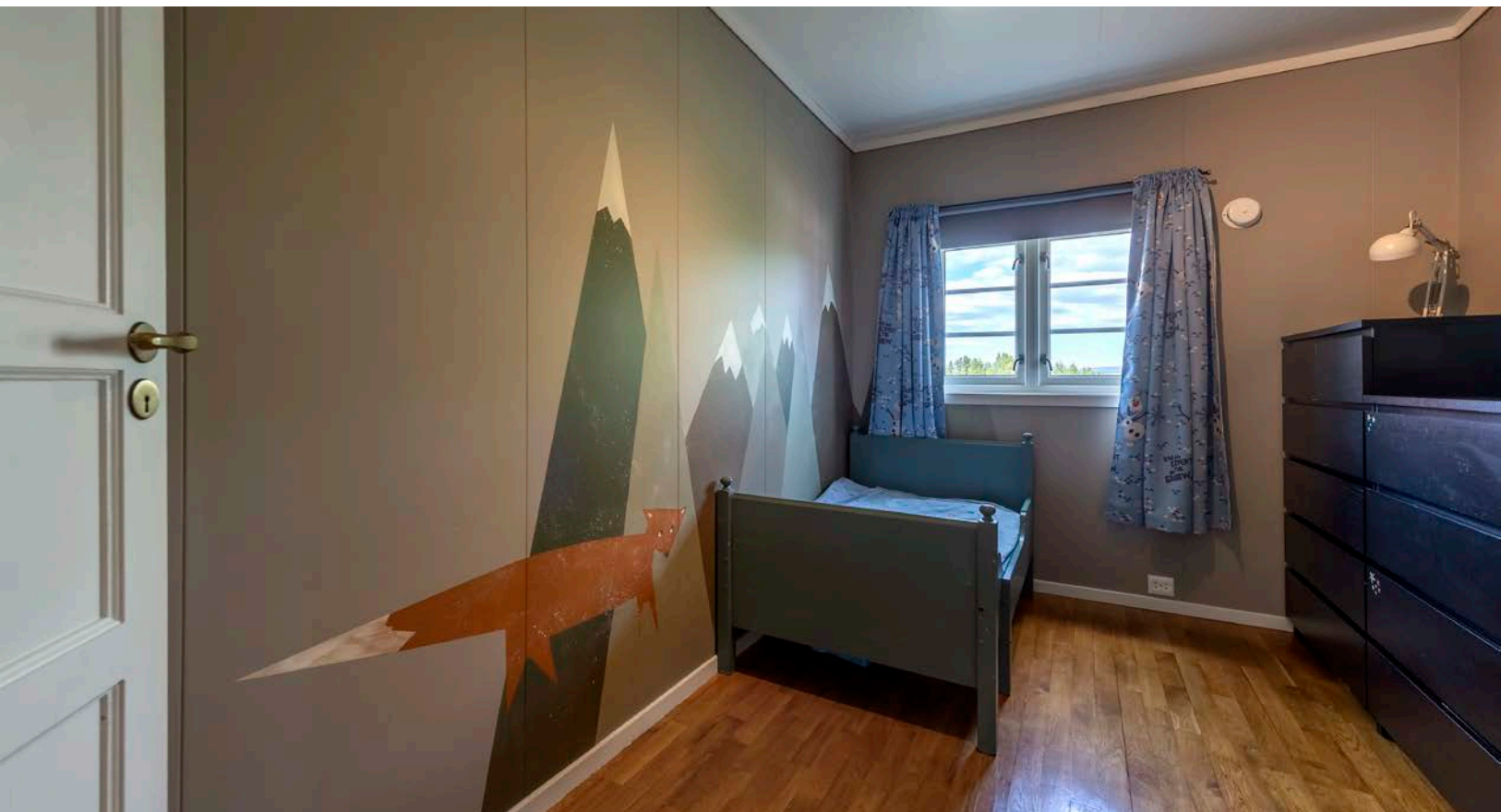
Kjøkkeninnredning fra 2021 med integrerte hvitevarer  
Silkebørstet og impregneret Oppdalsskifer på vegg over kjøkkenbenk



Hytta har to soverom  
Hovedsoverommet er 10 m<sup>2</sup>



Det minste soverommet er 8 m<sup>2</sup>



Kreativ motivmaling på vegg



Badet har for øvrig innredet med dusjkabinett fra 2021, wc og opplegg for vaskemaskin



Flislagt bad med varmekabler og ny baderomsinnredning i 2021



Utvendig spabad på sørvestveggen



Grillhytte med sittebenker og bål plass



Velkommen til visning i Fururingen 25-27!

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240048	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Margrethe Moen Krokhaug	Eilert Godtland
<b>Gateadresse</b>	
Fururingen 27	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7347
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Sparebank 1 SMN
Polise/avtalnr.	25899232

Document reference: 1703240048

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert dusjkabinett og nytt servantskap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Beskrivelse	Våningshuset bærer preg av høy alder, og har derfor skjeve gulv og gråsteinsmur. Gulvene i første etasje er etterisolert og lektet opp, og det er lagt på nytt gulv.
-------------	--

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Har vært sporadisk med mus på vinteren.
-------------	---

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Allt av det elektriske anlegget i våningshuset er byttet. Dette ble gjort av elektriker på dugnad. Elektriker har gjennom firma montert nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	El-inst

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

Beskrivelse	Ble foretatt el-kontroll ved instalering av nytt anlegg i våningshus.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja



15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert takstige på enebolig i henhold til nyere forskrifter.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Våningshuset er for tiden utleid.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det "tredje" soverommet i eneboligen (ikke godkjent soverom), er gjort om til vindfang/gang.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det foreligger en privat kontrakt på gårdsvei mellom forrige eier og eier av det området hvor veien ble lagt.

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1703240048

# Fururingen 25-27

## 7347 OPPDAL

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte og Våningshus

Byggeår: 1987

BRA: 174 m<sup>2</sup>

BRA-i: 174 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

7

TG-1

14

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18290>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Yttervegger: Våningshus

##### Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Man må påregne renovering av utvendig kledning på bygget derfor er TG 3 satt på dette punktet.

##### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Utstyr på tak: Hytte og Våningshus

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige til pipe på Våningshus. TG 3 På hytta ble det etablert ny godkjent takstige i 2023. TG 1.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres på tak Våningshus.

Utbedringskostnader: Under 10 000

#### Ildsted/Skorstein: Våningshus

##### Oppsummering

På stue i Våningshus er det for tett avstand fra ildsted til kantlist ved dør. TG 3 TG 3 Våningshus, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket.

##### Anbefalte tiltak

Våningshus: Avstand til brennbart materiale må endres, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Våtrom: Hytte

##### Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

##### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med frittflytende vann.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

---

## Våtrom: Våningshus

### Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe vanskelig tilgjengelighet siden sluk ligger under dusjkabinett.

Det er bygget en kasse til vegghengt toalett. Inne i denne kunne man se at gulvbelegg er avsluttet rundt avløpsrør fra klosett, og vann vil kunne renne under gulvlist ved denne kassen og ned i jordkjeller/krypkjeller under. dette betyr at gulvet slik det er løst, ikke er tett, ved vannsøl på gulv.

Det settes JA på risiko for følgeskader, da slik løsning er i dag, er baderomsgulv ikke vurdert være tett ved vannsøl på gulv.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering: Våningshus

### Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast. Kun jordkjeller under deler av bygget, forøvrig krypkjeller uten tilgang.

Terrang rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

---

## Drenering: Hytte

### Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken kun med utkast.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Denne type gråsteinsmur lar seg vanskelig kontrollere, da eventuelle setninger bevegelser ikke lar seg observeres grunne type opp muring av gråstein. Det ble imidlertid ikke observert spesielle negative forhold. TG 2 på Våningshus.

TG 1 på Hytte.

---

## Krypkjeller: Våningshus

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det ble ved renovering og avretting av gulv i gang, ikke observert råteproblem ned mot krypkjeller ifølge selger, og det ble bortsett fra et område i jordkjeller oppe i stubbgulv ikke gjort spesielle fuktindikasjon.

### Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

---

## Rom under terreng: Våningshus

### Oppsummering

Fuktmålinger viser et område ved trappestige opp til kjøkken forhøyet fuktinnhold i stubbgulv opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at man sørger for etablering av plast ned mot bakkenivå, dette for å unngå jorddamp som siver opp i jordkjeller. Kontroll av stubbgulv anbefales, mulig noe utskifting kan vurderes ved nevnte område oppe i stubbgulv.

---

## Balkong, terrasse, platting: Hytte og Våningshus

### Oppsummering

Kun mindre horisontale avvik.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 73 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Rekkverk må monteres iht. krav.

---

## Vinduer og dører: Hytte og Våningshus

### Oppsummering

Karmer er værslitte på gamle vinduer i . Alle enkelt glass samt doble enkeltglass vinduer i Våningshus, anbefales vurdert oppgradert. TG 2 pga disse, forøvrig TG 1 på alle vinduer i hytte, samt skiftede vinduer på Våningshus.

### Anbefalte tiltak

Enkeltglass/doble enkeltglass i Våningshus anbefales vurdert oppgradert.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn: Våningshus

### Oppsummering

Det registreres horisontale avvik på flere rom i bygget. Avvik beskrevet gjelder også gulv i 2 etg. Det har vært foretatt avretting av gulv i gang. Noe avvik er ikke unormalt på eldre tømmerbygg fra denne tiden, men ønsker man avretting av gulv, må man påregne en del tiltak for å oppnå et godt resultat.

---



## Trapp: Våningshus

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Utgjør fare for fall ut mot trapperom fra 2 etg.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at høyde på rekkverk heves til godkjent høyde. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

## Varmtvannsbereider: Hytte og Våningshus

### Oppsummering

TG 1 på bereder i Våningshus fra 2019.

Bereideren i hytta er over 20 år har usikker restlevetid. Derfor TG 2.

## Ventilasjon: Hytte og Våningshus

### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører til våtrom slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluft til bad anbefales etablert.

## Våtrom: Hytte

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe vanskelig tilgang siden sluk er under dusjkabinett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Lovlighet: Våningshus

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye

regler om ansvarsforhold ble innført.

Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig

og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger.

Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen

ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
29.5.2024

Rapportdato  
12.6.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Eilert Gotland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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



#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten  
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Fururingen 25-27, 7347 Oppdal

Kommunenr:	5021	Gårdsnr:	317	Bruksnr:	10	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Lelighetsnr:		

Byggeår: 1987 - Hytte 1987, Våningshus fra 1912. Opplysninger gitt av selger.  
Bolittype: Hytte og Våningshus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i en etasje. Denne er etablert på en støpt plate. Over dette oppsatt i bindingsverk, med utvendig stående kledning. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass fra 2021. Innvendig har overflater generelt blitt pusset opp siden 2021.

#### Våningshus.

Eldre tømmerbygning fra 1912, etablert på en en gråsteinsmur, en liten jordkjeller under kjøkken, forøvrig med kryprom uten tilgjengelighet. Bygningen er oppsatt i tømmer, kledd utvendig med stående panel. Påbygget inngangsparti på punktfundamenter mot terreng. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Etasjeskille i trebjelkelag. Vinduer er i hovedsak originale enkeltglass, noen med ekstra innleggsvindu, flere vinduer i 2 og 3-lags isolerglass fra 2019 og 2023 skiftet.

#### Grillhytte.

Oppsatt ca 2014, ifølge eier oppsatt på pilarer, med tregulv. Grillhytta er oppsatt som en åttekant, det samme med røstet tak, som er tekket med shingel. Areal er på ca 15-17 m<sup>2</sup>. Grillhytta har bål plass i senter av rommet, med sittebenker omkranset yttervegger. Bygningen er videre ikke vurdert utover dette.

#### Gammelt fjøsbygning/låve.

Sannsynlig fra ca. 1912. Bygningen har en blanding av gråsteinsmurer og støpt grunnmur. Oppført i en blanding av tømmer og trevirke. Utvendig delvis i tømmer og stående kledning. Taket er et saltak, tekket med eldre bølgeblikkplater.

Generelt ble bygningen vurdert å være aldrene, og man må påregne til dels omfattende rehabilitering hvis man ønsker å sette denne i god stand. Bygningen er ikke vurdert utover dette. Ca. areal på bakkeplan er 81m<sup>2</sup>, men deler av dette arealet er under 1.9 m.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2021	Pusset opp fritidsboligen innvendige overflater i hovedsak, nytt kjøkken. Ny varmpumpe luft til luft. Nytt servantskap m/servant og overskap samt dusjkabinett. Tidligere vegg ved vindfang fjernet og alle vinduer er skiftet samt ny ytterdør.	Nei
2023	Ny vedovn i Hytte	Nei
2023	Våningshus Skiftet fire vinduer 3 i 1 etg 1 i 2 etg. Oppgradert el anlegg/sikringskap. Gulv i gang er opp lektet og avrettet med ny laminat.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Hytte

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte på et plan.	77	77	0	0	38
Våningshus 1 etg.	50	50	0	0	15
Våningshus 2 etg.	47	47	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte på et plan.	77	76	1	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vindfang	Bod
Våningshus 1 etg.	50	50	0	Stue, kjøkken, bad, gang og vindfang.	
Våningshus 2 etg.	47	47	0	3 soverom og gang	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>174</b>	<b>173</b>	<b>1</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering: Våningshus

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Murt gråsteinsmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert grunnmursplast. Kun jordkjeller under deler av bygget, forøvrig krypkjeller uten tilgang.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Taknedløp er avsluttet over bakken.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	

### 6.2 Drenering: Hytte

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Taknedløp er avsluttet over bakken kun med utkast.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

## 6.3 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Ringmur

Hytta har støpt plate over terreng, og ble vurdert være i bra stand.  
Under våningshuset er det murt gråsteinsmur.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-2**

Denne type gråsteinsmur lar seg vanskelig kontrollere, da eventuelle setninger bevegelser ikke lar seg observeres grunne type opp muring av gråstein. Det ble imidlertid ikke observert spesielle negative forhold. TG 2 på Våningshus.  
TG 1 på Hytte.

## 6.4 Kryp Kjeller: Våningshus

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygget der det ikke er jordkjeller. Det ble ikke påvist adkomst til krypkjelleren, unntatt en åpning man kan se inn til deler fra jordkjeller. Krypkjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

### Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i område der trapp går ned til jordkjeller.

**Oppsummering av krypkjeller****TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Det ble ved renovering og avretting av gulv i gang, ikke observert råteproblem ned mot krypkjeller ifølge selger, og det ble bortsett fra et område i jordkjeller oppe i stubbgulv ikke gjort spesielle fuktindikasjoner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

**6.5 Rom under terreng: Våningshus**

Type rom under terreng

Annet

Et rom under kjøkken har jordkjeller. Det er luke i kjøkkengulv til denne. Ikke etablert plast ned mot bakkenivå.

Stubbgulv opp mot kjøkken og 1 etg.

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Fuktmålinger viser et område ved trappestige opp til kjøkken forhøyet fuktinnhold i stubbgulv opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at man sørger for etablering av plast ned mot bakkenivå, dette for å unngå jorddamp som siver opp i jordkjeller. Kontroll av stubbgulv anbefales, mulig noe utskifting kan vurderes ved nevnte område oppe i stubbgulv.

**6.6 Balkong, terrasse, platting: Hytte og Våningshus**

Type

Terrasse

Det er en terrasseplatting på hytta etablert ned mot bakkenivå, men det på Våningshus er etablert platting som er punktfundamentert mot bakkenivå, og festet mot vegg. Rekkverk på terrasseplatting til Våningshus er noe lavt, bør bygges opp til godkjent høyde.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidspunkt for dette er ikke oppgitt.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Kun mindre horisontale avvik.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 73 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling må påregnes.	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

## 6.7 Vinduer og dører: Hytte og Våningshus

Beskrivelse	
Vinduer på hele hytta skiftet i 2021 med 2-lags glass. TG 1. Vinduer i Våningshus er blanding av enkle glass, mulig originale, TG 2-3, noen 2 lag enkeltglass også mulig fra byggeår TG 2, samt 3 lags isolerglass, disse 2019-23 TG 1. Ytterdør til Våningshus er skiftet, men alder ikke oppgitt, ny ytterdør i 2021 hytte.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Karmen er værslitte på gamle vinduer i . Alle enkelt glass samt doble enkeltglass vinduer i Våningshus, anbefales vurdert oppgradert. TG 2 pga disse, forøvrig TG 1 på alle vinduer i hytte, samt skiftede vinduer på Våningshus.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Enkeltglass/doble enkeltglass i Våningshus anbefales vurdert oppgradert.	



## 6.8 Yttervegger: Hytte

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning fra byggeår, men siste gang overflatebehandlet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Yttervegger: Våningshus

Type fasade	Stående kledning, Tømmer
Gammel stående kledning samt tømmerkasse. Unntak er ved inngangsparti der det er bindingsverk kledd med utvendig stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Sannsynlig er kledningen fra byggeår og bærer preg av dette. Kledningen på eldste del er stedvis slitt, og bør vurderes oppgradert. I tillegg kunne det på nordside observeres angrep av hakkespett. Denne har laget en rekke hull i kledning/raft og her må det påregnes tiltak. Ifølge selger har de ikke sett hakkespett de siste tre årene.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Man må påregne renovering av utvendig kledning på bygget derfor er TG 3 satt på dette punktet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hytte og Våningshus

Type loft	Kaldtloft
Hytte har W-takstoler , hel taktro i tre. Isolert ned mot 1 etg. Våningshus bæres taket oppe av tømmeråser, med hel taktro som undertak.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det ble observert mye muse skitt på loft i Våningshus. Ikke observert noe lufting på kaldloft. TG 2. TG 1 for Hytte.	

## 6.11 Renner og nedløp: Hytte og Våningshus

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig fra byggeår på Hytte, ukjent på Våningshus, men sannsynlig i samme tidsrom.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Det ble kun observert noe avskalling av overflate maling på stålbeslag ned til takrenner på Hytta.	

## 6.12 Takkonstruksjon: Hytte og Våningshus

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

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Tg 1 på begge bortsett fra TG 2 på Våningshus for manglende lufting av takkonstruksjonen.

**6.13 Taktekking: hytte og Våningshus**

Type tekking	Metallplater
Begge takene er kledd med metallplater, alder er ikke oppgitt, men for fritidsbolig, sannsynlig fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

**Oppsummering av taktekking****TG-1****6.14 Utstyr på tak: Hytte og Våningshus**

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**Det er ikke etablert noen takstige til pipe på Våningshus. TG 3  
På hytta ble det etablert ny godkjent takstige i 2023. TG 1.**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres på tak Våningshus.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Hytte**

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: Våningshus

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag, delvis med tømmeråser ned mot kjeller/krypkjeller.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres horisontale avvik på flere rom i bygget. Avvik beskrevet gjelder også gulv i 2 etg. Det har vært foretatt avretting av gulv i gang. Noe avvik er ikke unormalt på eldre tømmerbygg fra denne tiden, men ønsker man avretting av gulv, må man påregne en del tiltak for å oppnå et godt resultat.	

## 6.17 Ildsted/Skorstein: Våningshus

Type pipe	Tegl
Elementpipe på hytte, teglsteinspipe på Våningshus.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i kjøkken og på stue i Våningshus.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-3</b>
På stue i Våningshus er det for tett avstand fra ildsted til kantlist ved dør. TG 3 TG 3 Våningshus, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Våningshus: Avstand til brennbart materiale må endres, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.18 Ildsted/Skorstein: Hytte**

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>

**6.19 Kjøkken: Hytte****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-0</b>
Ny kjøkkeninnredning i 2021. Laminat hvitmalt innredning, skifer på vegg over benkeplate. Integriert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.	

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-0</b>

## 6.20 Kjøkken: Våningshus

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Innredningen er fra 2020, er i laminat med malte fronter. Laminat benkeplate. Det er luke i gulv på kjøkken ned til jordkjeller.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.21 Lovlighet: Hytte

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført. Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger. Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nye røykvarslere ifølge selger fra 2021.	

## 6.22 Lovlighet: Våningshus

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det forefinnes ikke tegninger levert fra kommune på dette bygget.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført.</p> <p>Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger.</p> <p>Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslyshforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nye røykvarslere innkjøpt i 2021 ifølge selger.	

## 6.23 Trapp: Våningshus

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp sannsynlig fra byggeår. Det er rekkverk, men dette er lavt. Overflater er noe slitte.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Utgjør fare for fall ut mot trapperom fra 2 etg.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at høyde på rekkverk heves til godkjent høyde. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

### 6.24 Avløpsrør: Hytte og Våningshus

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig er røranlegg oppgradert en del på Våningshus, i sammenheng med oppgradering av bad. På Hytte er avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-0</b>
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Stakeluke i jordkjeller på Våningshus.	

### 6.25 Vannledninger: Hytte og Våningshus

Type anlegg	Kobber, Plast
I hovedsak kobber, men også observert noe plast i Våningshus.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig i sammenheng med oppgradering av bad på Våningshus.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Stoppekran er plassert i bod ved VVB.

## 6.26 Elektrisk: Hytte og Våningshus

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Det er skrusikringer i hytte. Nytt skap med automater i Våningshus 2023.	
Type anlegg	Delvis skjult
I hovedsak åpent anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I Våningshus er det nytt sikringssskap samt deler av anlegget oppgradert i 2023	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
<p>Det er mottatt melding fra Tensio at det ikke foreligger pålegg ved anlegget/ene. Ifølge opplysninger fra de, så er siste kontroll av anlegget den 04.06.2014.</p> <p>Selger opplyste at det var enkelte mindre arbeider igjen på innfesting og lukking av kanaler til strømførende ledninger, som skulle ferdigstilles før avhending.</p> <p>Tetting av hull i sikringssskap 2 etg, skulle gjøres før avhending.</p> <p>Det er mottatt samsvarserklæring /sluttkontroll på arbeider utført av Elnst Oppdal AS, datert den 10.06.2024</p>	
TG-1	

## 6.27 Varmesentral: Hytte

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny varmepumpe i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Luft til luft varmepumpe installert ny i 2021.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>

## 6.28 Varmtvannsbereder: Hytte og Våningshus

Plassering bereder	
I hytta er VVB plassert inne i bod, i Våningshus i jordkjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
I hytta er VVB fra byggeår, i Våningshus fra 2019,	
Størrelse	
Hytte på 200 liter, Våningshus 115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
TG 1 på bereder i Våningshus fra 2019. Berederen i hytta er over 20 år har usikker restlevetid. Derfor TG 2.	

## 6.29 Ventilasjon: Hytte og Våningshus

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er manglende tilluftspalte ved dører til våtrom slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilluft til bad anbefales etablert.	

## 6.30 Våtrom: Hytte

### Overflate

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

Oppsummering av overflater		TG-3
<p>Gulvet er flatt og stedvis motfall.</p> <p>Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).</p>		
Anbefalte tiltak overflater		
<p>Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med frittflytende vann.</p>		
Utbedringskostnader overflater		Ingen umiddelbar kostnad

### Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk		TG-2
<p>Noe vanskelig tilgang siden sluk er under dusjkabinett.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p>		
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk		
<p>Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>		

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Det er etablert dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Nytt servantskap, servant og overskap med speil i 2021.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Nytt mekanisk avtrekk etablert i 2021.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av fukt****TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom, inne i vegg under kjøkkenbenk.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

**6.31 Våtrom: Våningshus****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Plastlaminat på gulv, malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble etablert/pusset opp i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke fall til sluk.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
<p>Noe vanskelig tilgjengelighet siden sluk ligger under dusjkabinett.</p> <p>Det er bygget en kasse til vegghengt toalett. Inne i denne kunne man se at gulvbelegg er avsluttet rundt avløpsrør fra klosett, og vann vil kunne renne under gulvlist ved denne kassen og ned i jordkjeller/krypkjeller under. dette betyr at gulvet slik det er løst, ikke er tett, ved vannsøl på gulv. Det settes JA på risiko for følgeskader, da slik løsning er i dag, er baderomsgulv ikke vurdert være tett ved vannsøl på gulv.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
<b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjkabinett, servant m/underskap, vegg hengt klosett, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Innredning ny i 2019.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ny mekanisk avtrekk i 2023.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i tømmer og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.32 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.33 Toalettrom**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.34 Vannbåren varme**

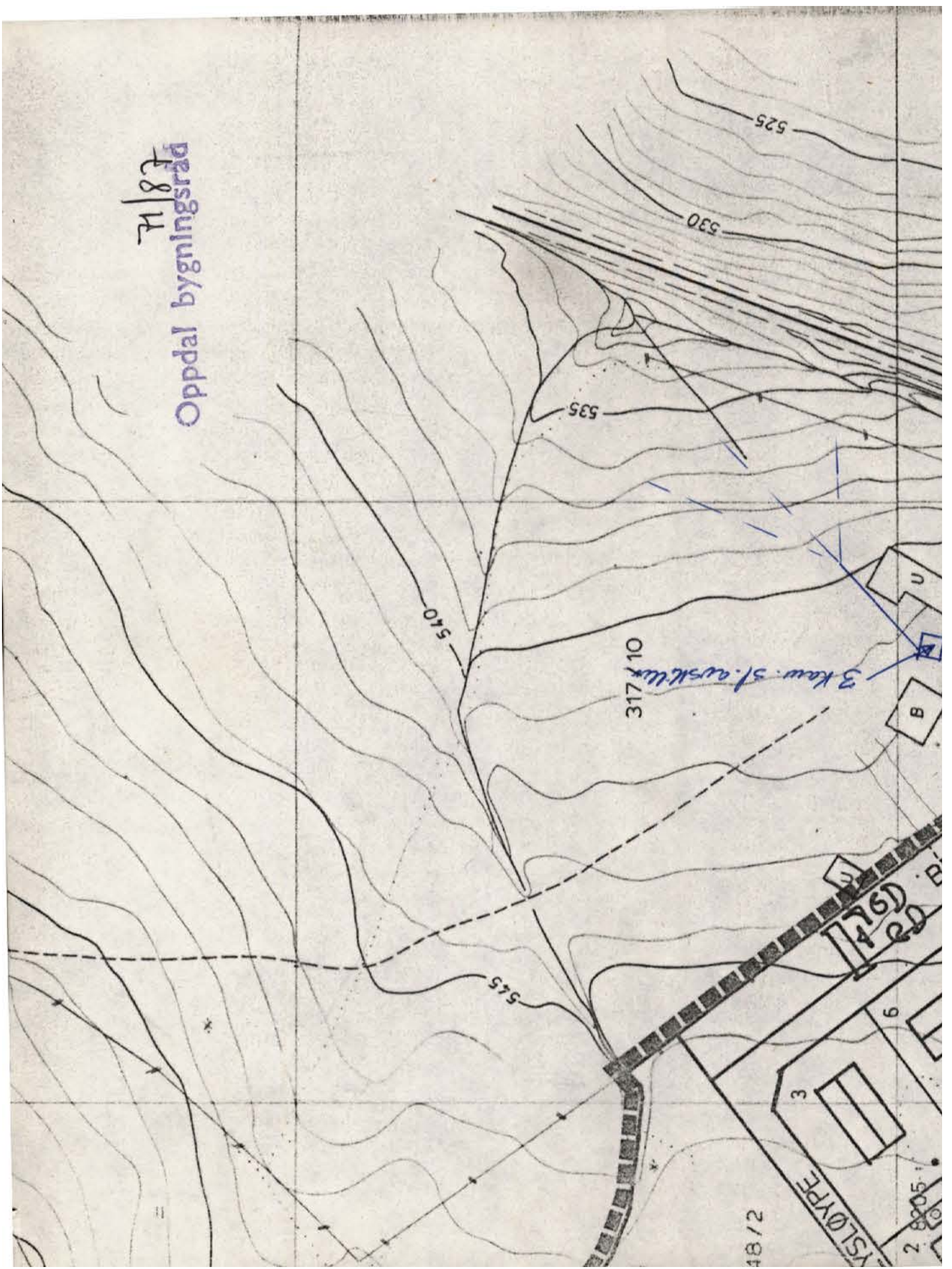
Tilgjengelighet

Ikke relevant



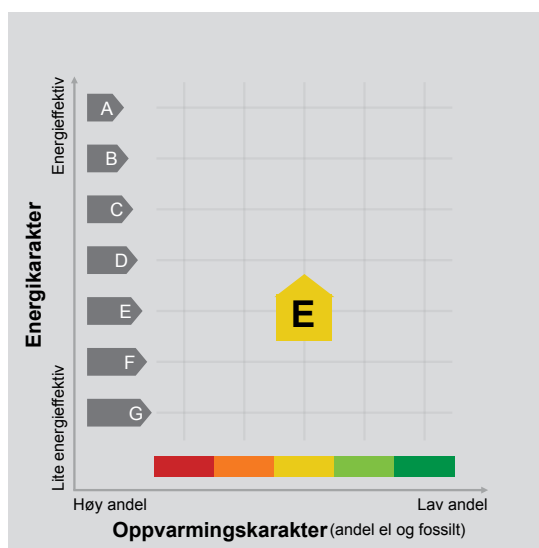


71/87  
Oppdal bygningsråd



# ENERGIATTEST

Adresse	Fururingen 27
Postnummer	7347
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	317
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10664942
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	fdbc75b-9cc2-458e-8ea3-fa6f9855ae51
Dato	11.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Isolering av gulv mot grunn**  
**- Montere automatikk på utebelysning**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1987
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	77
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Fururingen 27  
Postnummer: 7347  
Sted: OPPDAL  
Kommune: Oppdal  
Bolignummer: H0101  
Dato: 11.06.2024 13:02:30  
Energimerkenummer: fdbcf75b-9cc2-458e-8ea3-fa6f9855ae51

Kommunennummer: 5021  
Gårdsnummer: 317  
Bruksnummer: 10  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 10664942

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 12: 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 13: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperra etableres på kald side.

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

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

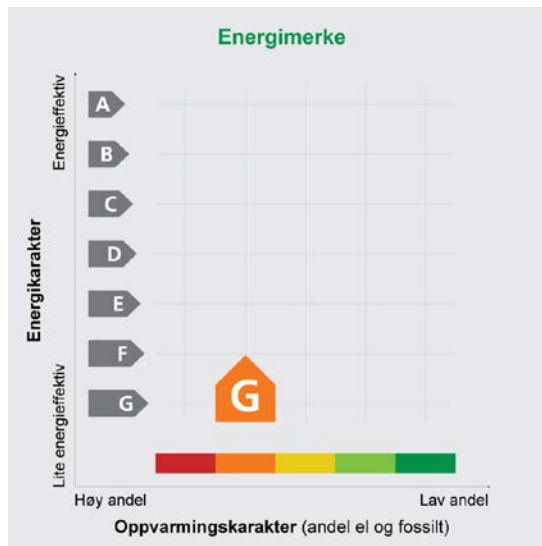
**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Adresse	Fururingen 25
Postnr	7340
Sted	Oppdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	317
Bnr.	10
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1240253
Dato	22.03.2021



Innmeldt av Jon Ivar Jamtøy

Energijattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

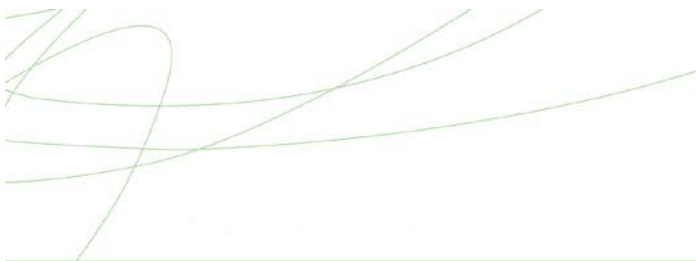
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

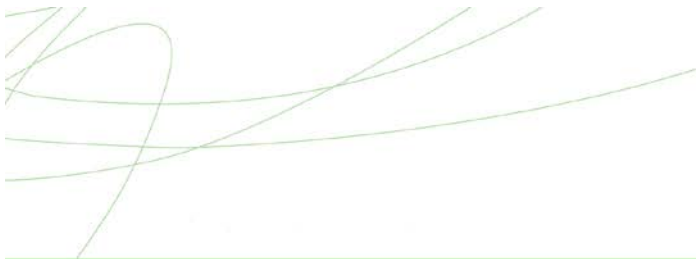
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets kamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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



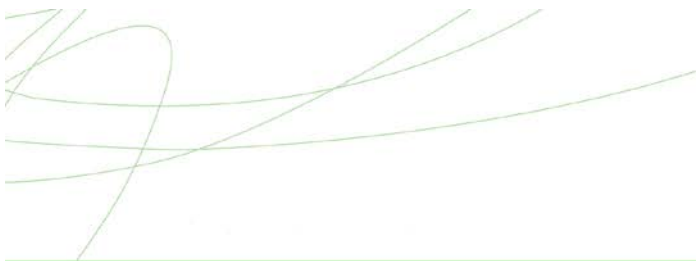
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Annet småhus
<b>Byggeår:</b>	1912
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	97
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Fururingen 25

Postnr/Sted: 7340 Oppdal

Løilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 22.03.2021 13:39:47

Energimerkenummer: A2021-1240253

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Jon Ivar Jamtøy

Gnr: 317

Bnr: 10

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

#### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

#### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

#### Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### **Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak på sanitæranlegg**

#### **Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

#### **Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

### **Brukertilta**

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

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

**Tips 2: 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.

**Tips 3: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

**Tips 4: 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.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: 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.

**Tips 8: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: 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.

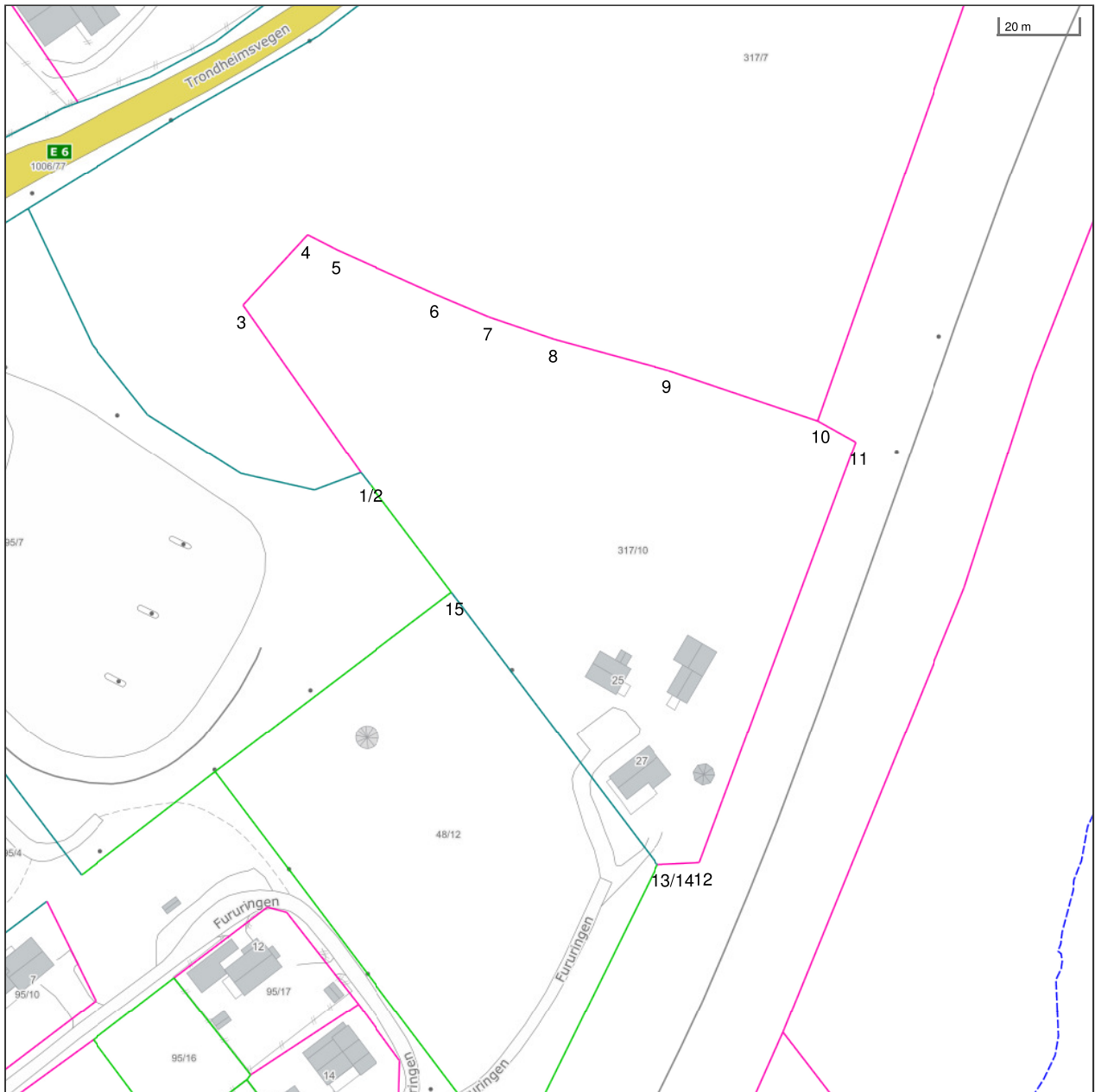
**Tips 10: Fyr riktig med ved**

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





# Eiendomskart for eiendom 5021 - 317/10//



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

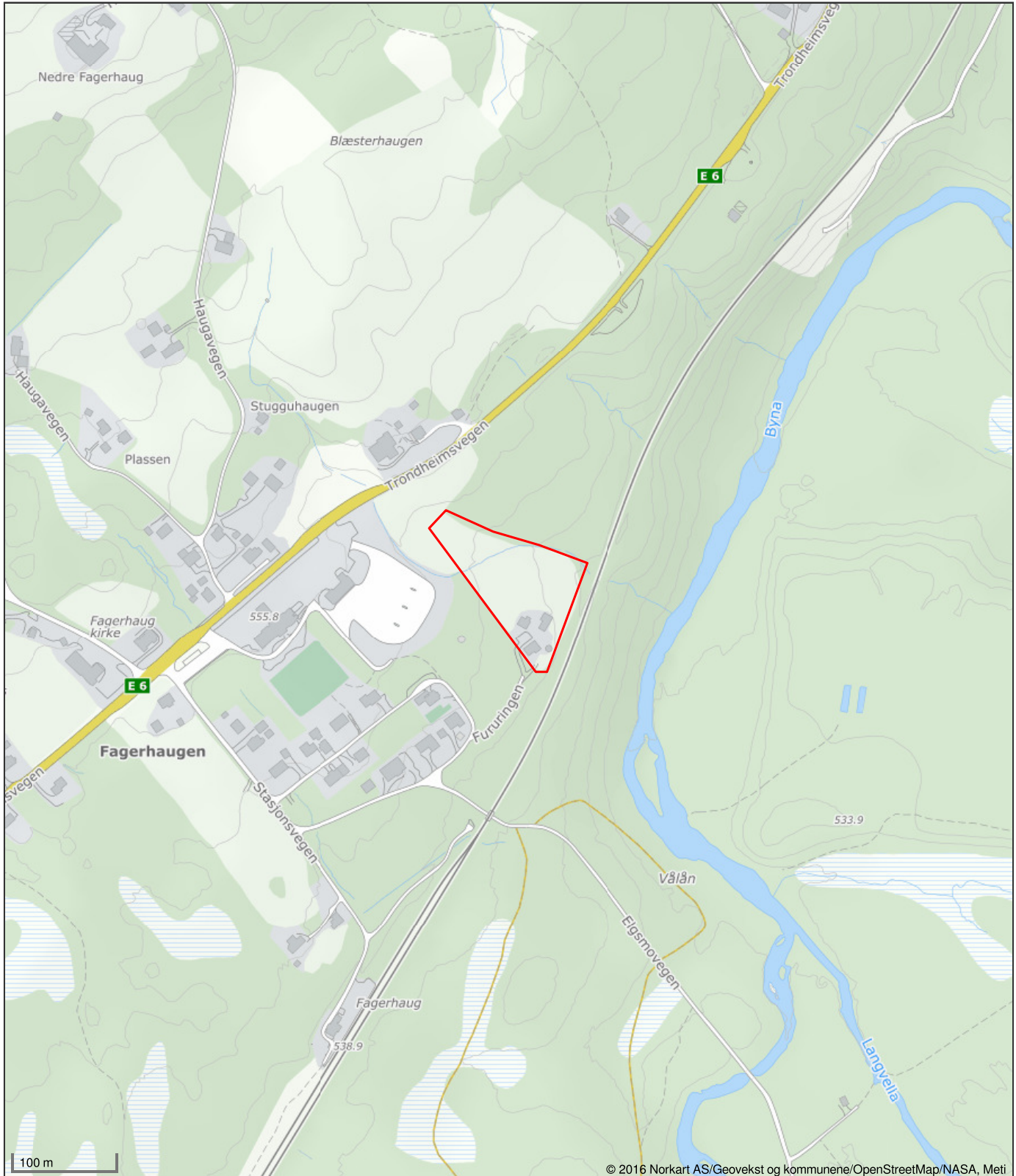
- |                                  |   |                                     |                                     |
|----------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig    | ● Grensepunkt - lite nøyaktig       | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig     | ▲ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● Grensepunkt - middels nøyaktig    | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig         | ● Grensepunkt - nøyaktig            | □ Grensepunkt - rør                 |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant   | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - svært nøyaktig      | ● Grensepunkt - hjelpunkt / annet   |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet | ● Grensepunkt - uten klassifisering | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	11 251,20 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6947650,9	<b>Øst</b>	545417,25

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6947690,16	545347,47	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,83	
2	6947693,28	545344,98	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	3,99	
3	6947734,95	545314,71	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	51,50	
4	6947752,78	545330,73	200 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	23,97	
5	6947748,99	545338,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,58	
6	6947738,26	545363,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	27,20	
7	6947732,81	545376,86	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	14,50	
8	6947727,46	545393,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	17,39	
9	6947720,03	545422,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	29,83	
10	6947707,92	545460,07	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	39,66	
11	6947702,7	545469,76	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	11,01	
12	6947596,29	545431,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	112,97	
13	6947595,61	545421,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,59	
14	6947595,91	545420,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,42	
15	6947663,49	545368,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	85,67	

# Oversiktskart for eiendom 5021 - 317/10//



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



Oppdal kommune

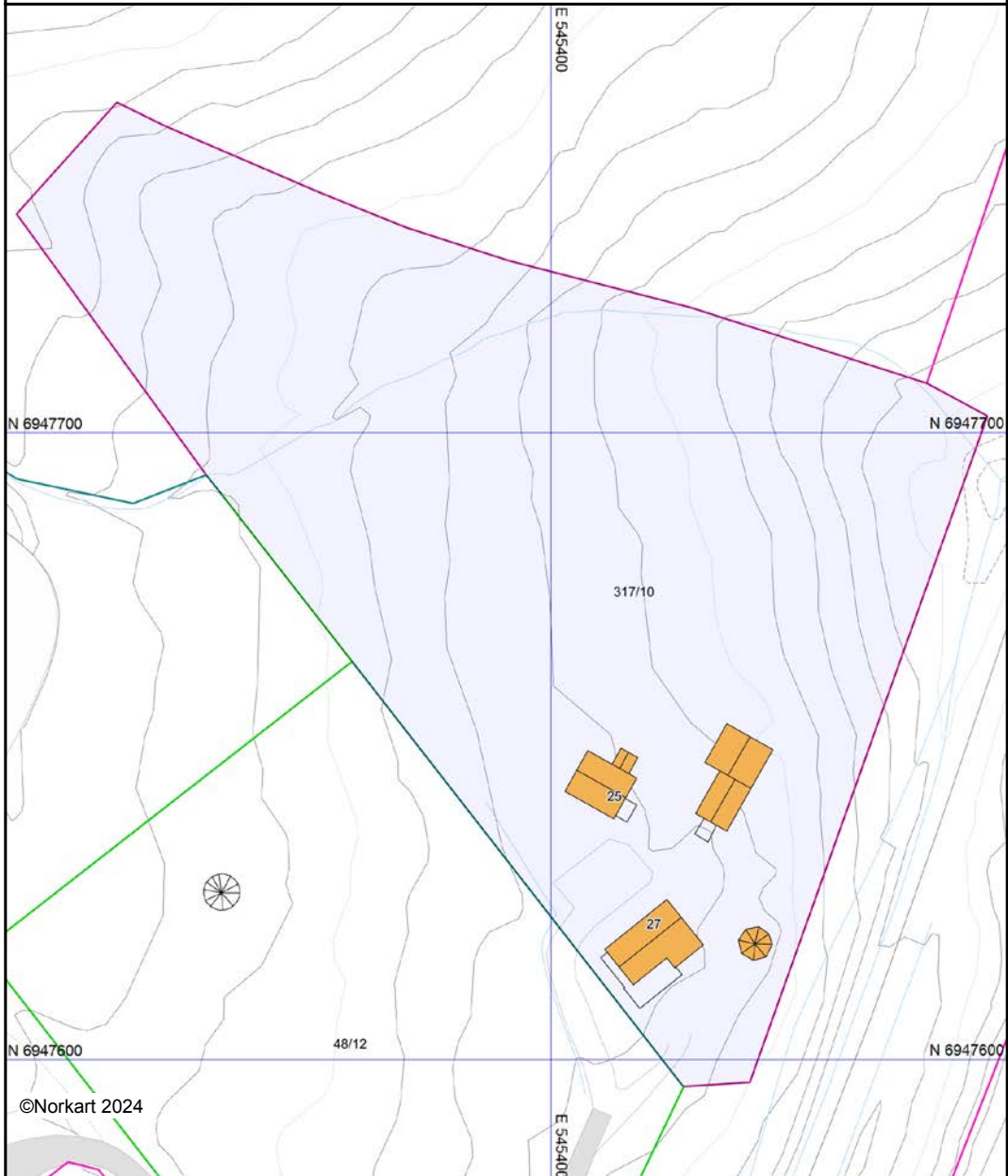
# Grunnkart

Eiendom: 317/10  
Adresse: Fururingen 25  
Dato: 13.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

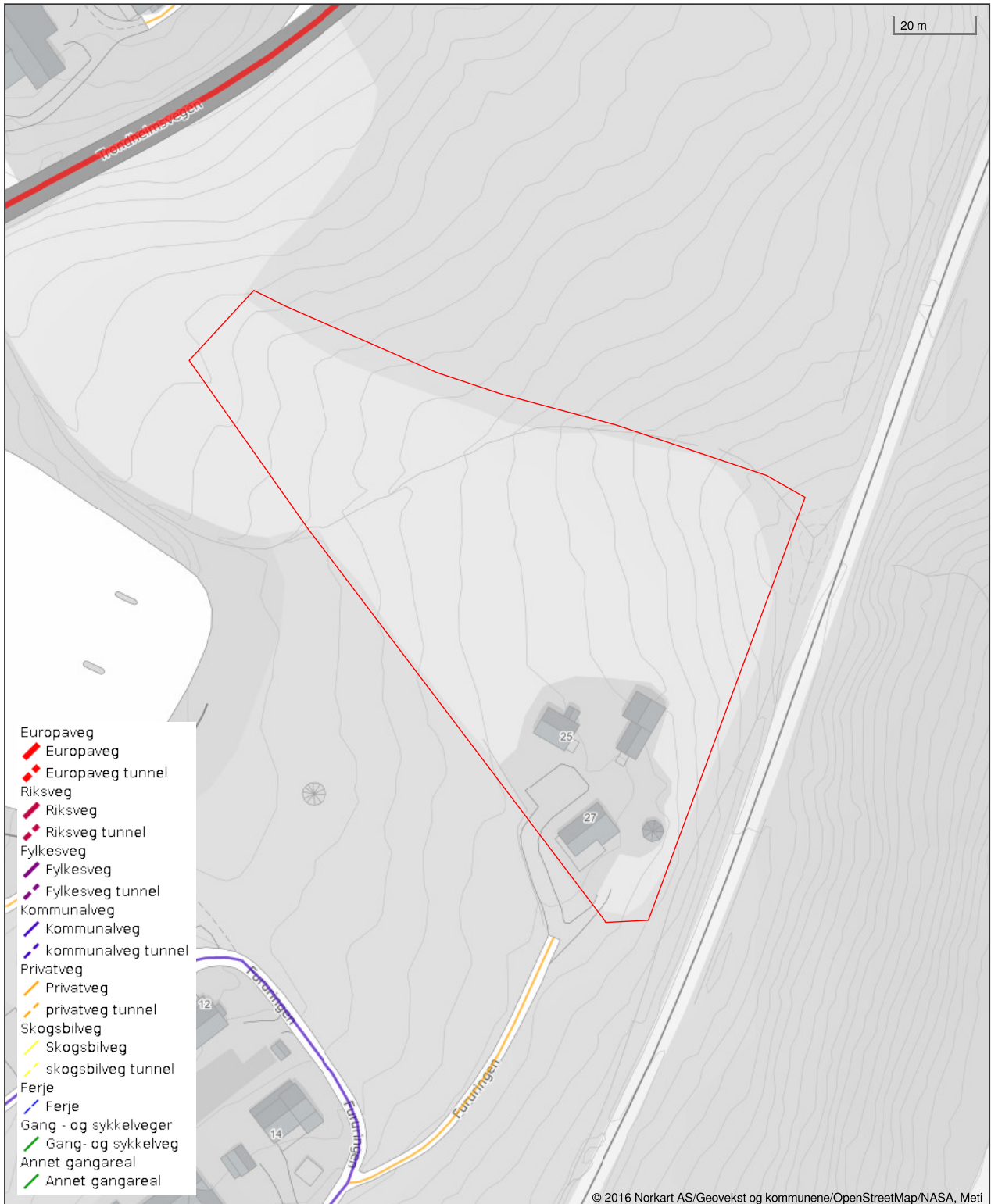
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje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



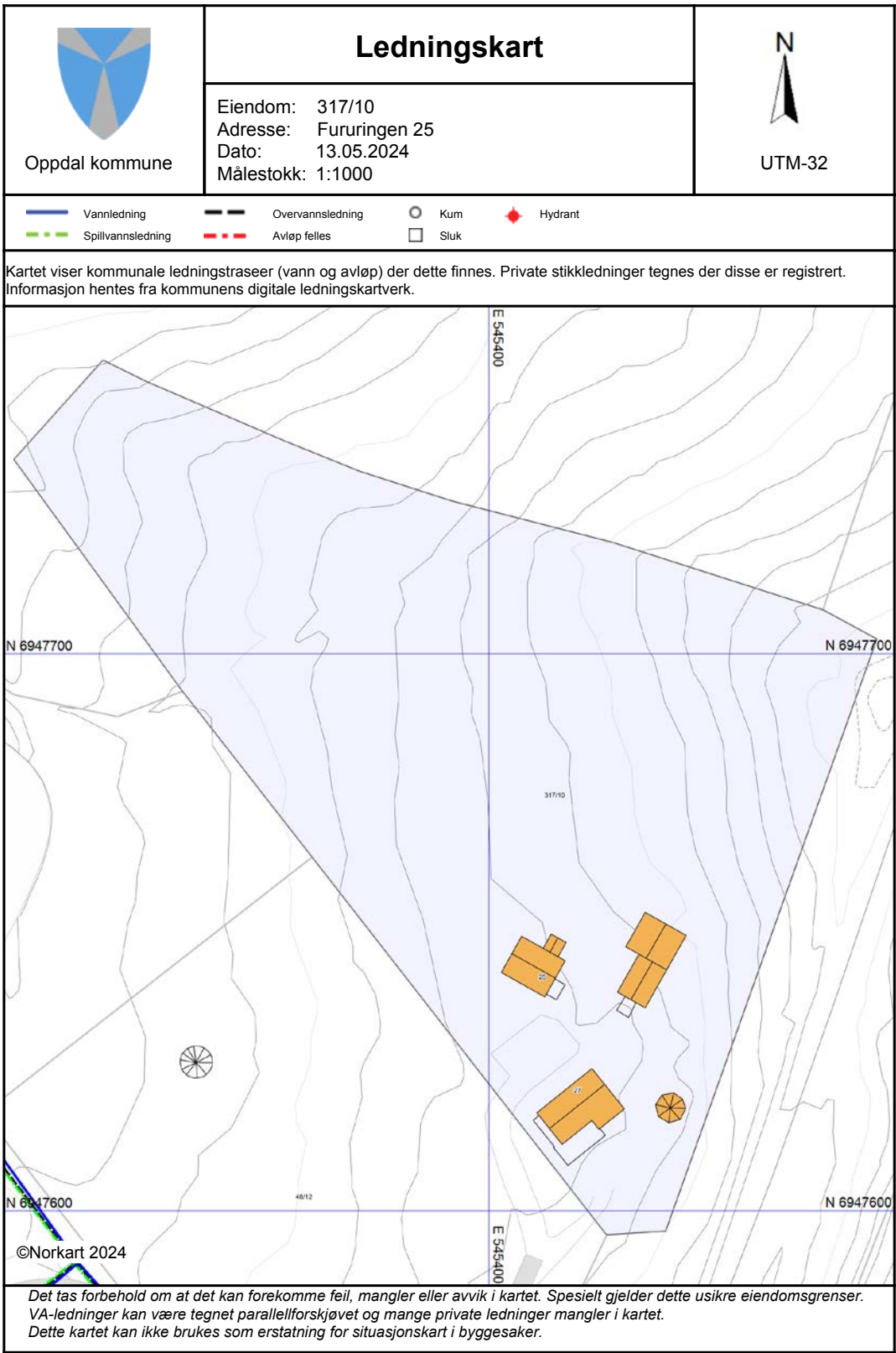
©Norkart 2024

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

# Vegstatuskart for eiendom 5021 - 317/10//



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.



# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 317/10//



Beste



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



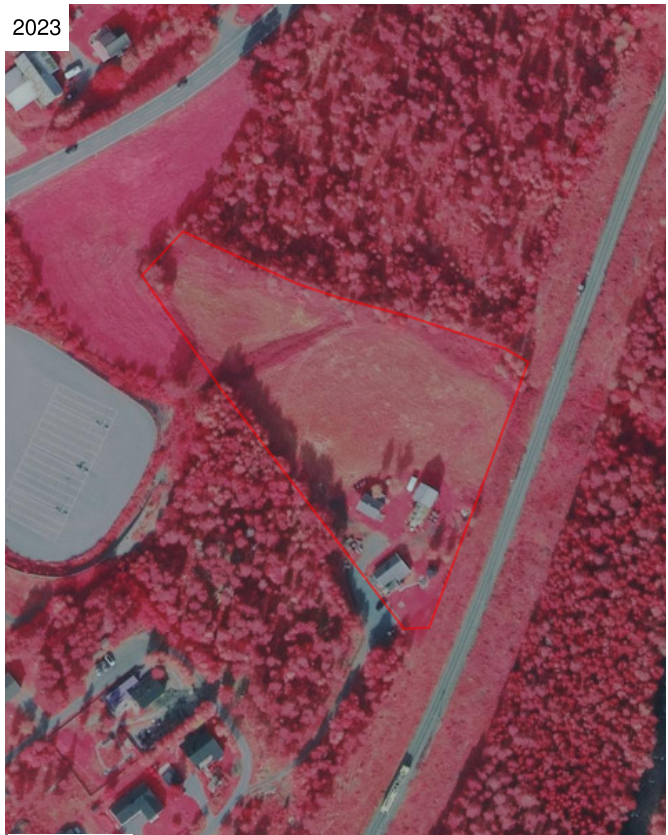
2023



50 m

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

2023



50 m

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

2022



50 m

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

2022



50 m

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



2008



50 m

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

2008



50 m

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

2002



50 m

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

2002



50 m

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

1987



50 m

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

1970



50 m

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

1963



50 m

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

1958



50 m

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

1958





Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 317/10  
Adresse: Fururingen 25  
Utskriftsdato: 13.05.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

**Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)**  
Område for boliger med tilhørende anlegg

**Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)**  
Område for jord- og skogbruk

**Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)**  
Kjøreveg  
Gang-/sykkelveg  
Gangveg  
Jernbane

**Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)**  
Anlegg for lek  
Annet friområde

**Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)**  
Felles avkjørsel  
Felles lekeareal for barn

**Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)**  
Forretning/Kontor

**Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)**  
Barnehage

**Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007**  
Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

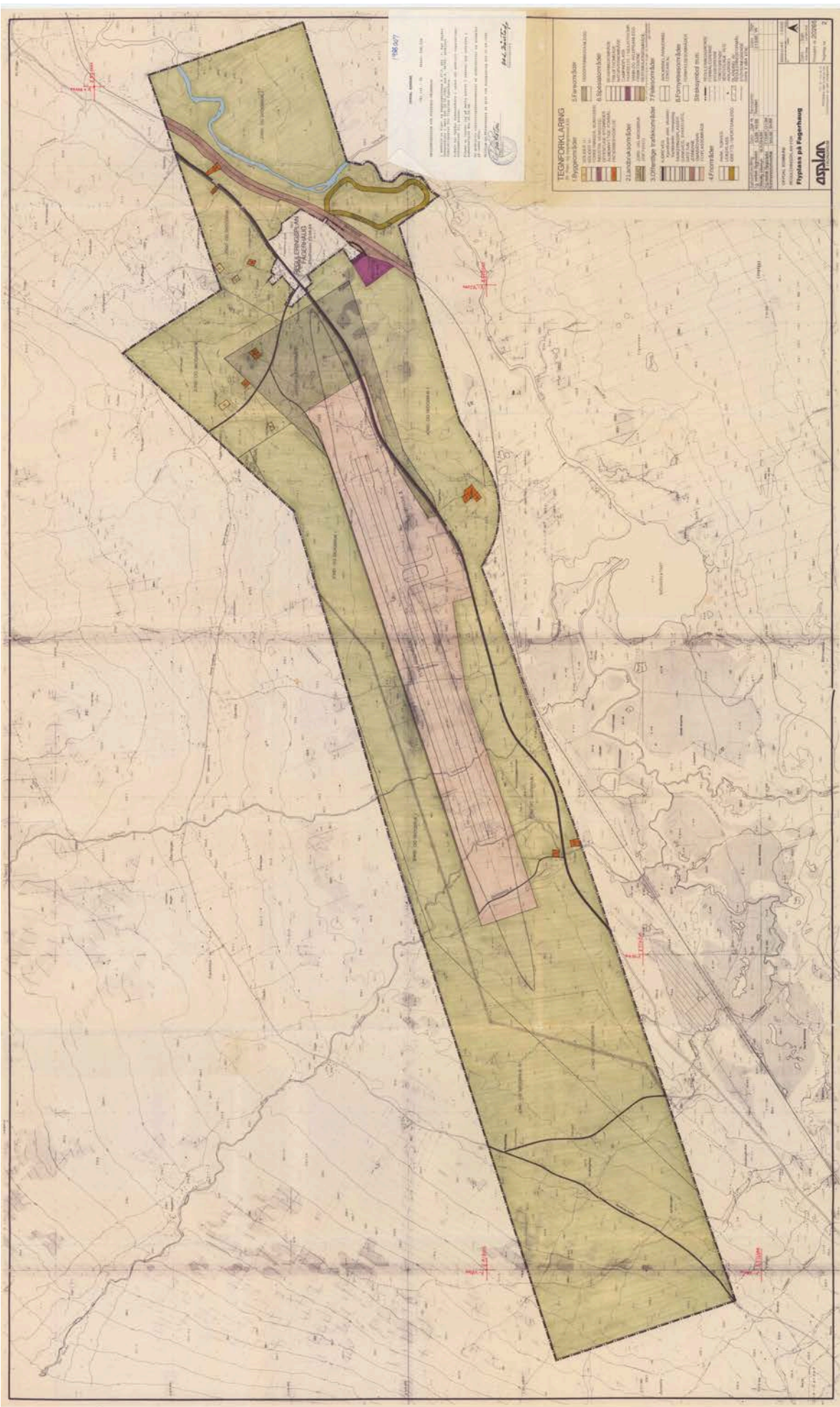
Regulert tomtegrense

Byggegrense

Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål





OPPDAL KOMMUNE	
TEK. SAKLISTE	
Saknr. 97/570	Løpnr. 1
07 MARS 1997	
Arkivnr. P	L12
Arkivnr. S	
Utvalgt av	Toralf

---

OPPDAL KOMMUNE

# REGULERINGSPLAN

## FAGERHAUG

BESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER

---

1997.905

## FORORD.

Denne planen er en revidering av «REGULERINGSPLAN FAGERHAUG» vedtatt av OPPDAL KOMMUNESTYRE i sak 63/84.

Bakgrunnen for endringene er utvidelse av areal for turistbedrift for å få plass for sommer- og vinterparkering av campingvogner/campingbiler. Mellom turistbedrift og dagens butikk er det planlagt ny bensinstasjon med kro, møterom og butikk. I underetasjen er det toaletter etc. for de som benytter planlagt rasteplass øst for dagens butikk.

I forhold til tidligere vedtatt plan blir areal for idrettsplass og boliger noe redusert samt at lysløypa må flyttes noe.

Avgrensning av planområdet følger kommunestyrets behandling i sak 8/83.

Materialet består av reguleringsplan FAGERHAUG i M 1 : 1000 av 26.02.97.

Ivar P Nilssen i firma NILSSEN OG OPØYEN AS 7230 FANNREM har vært saksbehandler.

Fannrem 26.02.97.

1

## BESKRIVELSE

*Forhold til  
generalplan.*

### 1. PLANOMRÅDET.

Planen omfatter Fagerhaug sentrum på begge sider av E6 og bygger stort sett på eksisterende arealbruk og soneplan for Fagerhaug. Soneplanen viser i tillegg et industriområde nordvest for stasjonsområdet. Industriområdet er gitt adkomst via Stasjonsvegen, veg 4, og trafikken dit vil dermed berøre en del av boligområdet. Foruten eksisterende boligbebyggelse i Fagerhaug sentrum er det regulert inn 24 nye boligtomter. I generalplanen er det angitt et behov på 18 tomter i byggefelt i perioden 82 -93. I soneplanen er det videre antydning utvidelsesretning av boligområdet mot nordøst.

Boligfeltet ligger i svakt hellende terreng (ca. 1 :10 ) mot sørøst. En del av feltet består av tett granskog, ellers er det relativt sparsomt med skog.

*Helning/  
vegetasjon.*

### 2.PLANFORSLAGET.

De planlagte boligene er en utvidelse av eksisterende boligfelt og grenser nå ned mot jernbanen. Avstanden fra jernbanelinja er 30-60 m. Planområdet inneholder 42 boligtomter. Tomtene er fordelt på 8 «grupper», B1 -B8, med 1 til 12 hus i hver gruppe. Gruppene er avgrenset av offentlig vei eller grøntdrag. Tomtestørrelsen på de nye tomtene varierer fra 0,7 dekar til 1,0 dekar.

*Boligområdet.*

B1, B2, B3 og B8 er allerede utbygd og består av henholdsvis 3, 2 og 1 tomter. Alle tomtene i B4 har direkte kontakt med F1, idrettsplassen, ved at de har felles tomtgrense. Mellom B4 og B5 er det regulert en felles lekeplass i tilknytning til veg 7. B5 er i sin helhet ny boliggruppe hvor det idag er tett granskog. B5 består av 8 tomter som har adkomst fra 3 felles avkjørsler, veg 7, veg 8 og veg 9. Ved hver av disse er det små felles lekeplasser på 100 - 200 kvm. B 6 består av 5 bebygde og 5 ubebygde tomter. Alle med adkomst fra eksisterende veg 5. Her er regulert en større felles lekeplass på ca. 750 kvm hvor en bør legge vekt på å bevare så stor del av den eksisterende vegetasjon som mulig.

B7 er i sin helhet en ny boliggruppe på 10 tomter som betjenes fra 2 felles avkjørsler, veg 10 og veg 11. Veg 10 og veg 11 er forbundet med en felles lekeplass på ca. 350 kvm Her er lite eksisterende vegetasjon, men de treklyngene som er, bør søkes mest mulig bevart.

*Trafikkområde  
Forretningsareal  
Areal til turist-  
drift.*

E6 går gjennom sentrum med fartsbegrensning 60 km/t. Reguleringsplanen legger opp til en viss endring av avkjørsler fra E-6. Det må anlegges helt ny inn- og utkjøring i forbindelse med ny bensinstasjon/kro/butikk og rasteplass. Veivesnets planlagte rasteplass sørøst for dagens Samvirkelag vil også benytte denne felles inn- og utkjøring. I tillegg vil veg 4 benyttes for dette formål. Området foran H1, Samvirkelaget som idag er helt åpent ut mot E6 stenges fysisk med gjerde eller grøntfelt. Ny avkjørsel legges vest for Samvirkelaget.

*Felles parkering  
for butikk, turist-  
bedrift og idretts-  
plass.*

I tilknytning til kro og rasteplass er det også regulert en felles parkeringsplass for H1 (Samvirkelaget, Fagerhaug Inn og Idrettsplassen.) H1 og H2 har mulighet for å etablere parkering på egen grunn. Området der det er planlagt kro/ butikk /bensinstasjon samt rasteplass må fylles opp en god del.

*Felles parkering  
for grendahus og  
kapell.*

For A1 (grendahuset) og O1 (kapellet) er det regulert en felles parkeringsplass nordvest for A1. Denne har plass til 36 biler. Det er vist inn- og utkjøring på to steder ut mot veien.

*Veger.*

De eksisterende vegene er regulert som offentlig veg, mens adkomstvegene i B5 og B7 (veg 7, 8, 9, 10 og 11) er regulert til felles avkjørsel, jfr. § 3.2. i reguleringsbestemmelsene. Veg 8 og turveg/sti i fortsettelsen av denne vil også tjene som adkomst til fritidsbolig gnr.317 bnr.10 som ligger øst for planområdet. Sør for boligområdet er det regulert en ny veg som fører til undergangen og områdene på andre sida av jernbanen. Denne vegen vil for en stor del føre trafikk tilknyttet jordbruket, og det er ønskelig at denne trafikken kommer utenom boligområdet. Dersom det blir aktuelt med en utvidelse av boligområdet mot nordøst slik som det er antydnet i generalplanen, vil denne vegen kunne videreføres sør for lysløypa og være biladkomst til det nye området. Gangadkomst til dette området kan komme i fortsettelsen av veg 8 (i B5) der det er regulert turveg/sti.

#### *Idrettsplass.*

Idrettsplassen er snudd 90° i forhold til eksisterende situasjon. Dette er gjort for å få en større avstand til E6. Dette er også nødvendig for å få plass til planlagt kro/butikk/bensinstasjon. Idrettsplassen vil ligge ca 2 m lavere enn trafikkområdet, og en vil få en fin tilskuerplass i skråningen ned mot plassen.

#### *Lysløype.*

Lysløypa er flyttet for å utnytte arealene best mulig og har på planen fått en lengre tracé enn i dag. Fra undergangen følger den utkanten av boligområdet og kommer inn på idrettsplassen mellom H2 og B5.

#### *Lekeplasser/ vegetasjon.*

De 5 felles lekearealene er forutsatt å dekke både de nye boligene og det meste av den eksisterende boligmasse. I den grad opparbeiding er nødvendig for bruk og utplassering av lekeapparater/sandkasser forutsettes dette gjort samtidig med opparbeiding av boligområdet forøvrig, jfr. § 3.1. i reguleringsbestemmelsene. En bør ved opparbeidelsen legge vekt på å bevare mest mulig av vegetasjonen såvel på lekeplassene som i området forøvrig. (§ 4.0.2. i bestemmelsene). I F3 er det viktig å bevare vegetasjonen for å avgrense boligområdet fysisk. I tillegg kan dette ha en positiv effekt på klimaet.

#### *Vann og avløp.*

Vannforskyning skjer fra nybygd privat vassverk med inntak i Langvella. Avløp skjer med 3-kamret slamavskiller i spesialområdet S1, og utlipp i Byna. Utslipet er i dag godkjent for 100 pe. Ved at slamavskilleren tømmes 2 ganger i året vil en kunne godkjenne for ca. 120 pe. Det betyr at utslippstillatelse kan gis for 10 nye boliger. Ved videre utbygging av boligfeltet skal det bygges ny slamavskiller. Vann- og avløpsplan er vist på tegn.07.

#### *Endring av eksisterende eiendomsgrenser.*

Gjennomføringen av planen vil medføre en del endringer av eksisterende eiendomsgrenser:

- A1 får utvidet areal mot nordvest. I tillegg er det regulert inn en felles parkeringsplass for A1 og 01.

-H1 (Samvirkelaget ) avgir en del areal mot øst til kro/ bensinstasjon /butikk. Veivesnets rasteplass legges øst for Samvirkelaget.

-Tidligere boligtomt 1 i B4 avgis til rasteplass.

-H2 (Fagerhaug Inn ) avgir areal til kro/bensinstasjon/butikk.

-F1 (Idrettsplassen ) avgir areal til kro7bensinstasjon/butikk.

-NSB avgir areal til offentlig veg.

1988007

OPPDAL KOMMUNE  
FORSLAG TIL  
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
FLYPLASS PÅ FAGERHAUG

**I**      **REGULERINGSOMRÅDET**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 18.2.1988, revidert siste gang 21.6.1988, vedtatt i kommunestyret i møte den 30.6.1988.

**II**      **REGULERINGSFORMÅL**

Området er regulert til følgende formål:

**Byggeområde**

Boliger

Fritidsbebyggelse

Industri

**Jord- og skogbruksområde**

Sone I, III, IV

Driftsveger

**Offentlige trafikkområder**

Kjøreveger

Gang- og sykkelveg

Jernbanekområde

Flyplassområde

**Friområde**

Lysløype

**Fareområde**

Høyspenningsanlegg

**Spesialområde**

Restriksjonsområde

Frisiktssone

Parkbelte i industriområde

### III BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL

#### 1. BYGGEOMRÅDER

##### 1.1 Områder for boligbebyggelse

1.1.1 I disse områdene kan det bare føres opp frittliggende småhus med tilhørende garasje. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Hvor terrenget ligger til rette for det, kan 1 1/2 etasjes hus oppføres med sokkeletasje.

1.1.2 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen sørge for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

1.1.3 I situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, skal plassering av garasjer og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.

1.1.4 Hvor det kan oppføres garasjer skal disse tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor rammen av bygningsforskriftene kan disse plasseres med en vegg i nabogrense.

##### 1.2 Områder for fritidsbebyggelse

1.2.1 I områdene kan det bare oppføres fritidsbebyggelse (hytter).

1.2.2 Bebyggelsen kan bare oppføres i 1 etasje.

##### 1.3 Område for industri

1.3.1 I områdene kan det bare oppføres bygninger for industriformål.

1.3.2 Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, områder for parkering og av- og pålessing og innhegning skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

1.3.3 Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

1.3.4 Grad av utnytting: Tillatt bruksareal skal ikke overstige 60% av tomtas areal.

2. **JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDER**
- 2.1 **Jord- og skogbruksområder I,III og IV**
- 2.1.1 I jord- og skogbruksområdene merket med I på reguleringskartet er det bare tillatt å føre opp bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksdrift.
- 2.1.2 I jord- og skogbruksområdene merket med III på reguleringskartet, kan det i tillegg til bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksdrift, også tillates spredt bolig- og ervervsbebyggelse dersom sektormyndighetene ikke har innvendinger. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger, kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.
- 2.1.3 I jord- og skogbruksområdene merket med IV på reguleringskartet kan det i tillegg til bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksdrift, også tillates spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse dersom sektormyndighetene ikke har avgjørende innvendinger. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger/hytter, kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.
- 2.2 **Driftsveger**
- 2.2.1 Driftsveg 1 langs nordsiden av flyplassområdet skal benyttes i forbindelse med skogsdrift i området.
- 2.2.2 Driftsveg 1 er forutsatt gitt en standard tilsvarende vegklasse III i "Normaler for skogsveger", utarbeidet av Landbruksdepartementet (April 1980).
- 2.2.3 Driftsveg 2 i vestenden av flyplassområdet skal opparbeides som traktorveg tilsvarende klasse VI i "Normaler for skogsveger".



3. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- 3.1 **Kjøreveger**
- 3.1.1 For kjørevegene gjelder bestemmelsene i Vegloven.
- 3.1.2 Eksisterende avkjørsler til E6 tillates kun opprettholdt for dagens bruk. Utvidet brukstillatelse og/eller endring av bruksformål må behandles i h.h.t. veglovens bestemmelser.
- 3.1.3 Adkomstvegen til flyplassen skal utformes med en geometrisk utforming tilsvarende vegklasse "II d" i Statens Vegvesens vegklassifiseringssystem.
- 3.1.4 Avkjørsel fra E6 til flyplassen skal utformes som kanalisert kryss etter vegnormalenes krav med dimensjonerende hastighet 90 km/t. Krysset skal utlegges samtidig med at anleggsarbeidet på flyplassen starter opp.
- 3.2 **Gang- og sykkelveg**
- 3.2.1 Langs E-6, mellom flyplassens terminalområde og Asphaug, er det på reguleringskartet vist en gang- og sykkelveg. Gang og sykkelvegen skal utføres som separat gang- og sykkelveg med en gangbane på 3 m bredde og skilt fra E-6 med 3 m bred trafikkdeker.
- 3.3 **Jernbaneområdet**
- 3.3.1 Området regulert til jernbanecområde skal benyttes i forbindelse med drift av jernbane.
- 3.4 **Flyplassområdet**
- 3.4.1 Flyplassområdet skal benyttes til utbygging av flyplass med tilhørende anlegg som flyplassrelaterte bygg, parkeringsanlegg og vegger.
- 3.4.2 Innenfor flyplassområdet kan det bare oppføres bygninger, signalanlegg o.l. som har tilknytning til drift og bruk av flyplassen.
- 3.4.3 Bygningsrådet kan i samråd med Luftfartsverket vedta at eksisterende bygninger innenfor flyplassområdet skal flyttes/rives.

- 3.4.4 Flyplassen med tilhørende bygninger og installasjoner skal opparbeides etter detaljplan godkjent av Luftfartsverket.
- 3.4.5 Ubebygde deler av flyplassområdet skal gis en tiltalende utforming. Transformatorbokser, stolper osv. skal plasseres på en mest mulig diskret måte. Luftfartsverket skal godkjenne oppføring av master o.l.  
På grunn av sen vegetasjonstilvekst i området, bør det utvises aktsomhet i anleggsperioden slik at omkringliggende vegetasjon bevares. Etter anleggsperioden skal området underlegges en behandling som tilpasses eksisterende kulturlandskap.
- 3.4.6 Lagring av skrot og søppel innenfor flyplassområdet tillates ikke.
- 3.4.7 Eventuell inngjerding av området må meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 3.4.8 Bruk av arealer til landbruksformål kan tillates så lenge bruken ikke er til hinder for driften av flyplassen og/eller kommer i konflikt med de restriksjonene som er lagt rundt flyplassen.

#### 4. FRIOMRÅDE

- 4.1 Friområdet skal benyttes til lysløype. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger som ikke har tilknytning til dette formålet. Eventuelle byggverk må godkjennes av bygningsrådet.

#### 5. FAREOMRÅDE

- 5.1 Høgspenningsanlegg
- 5.1.1 Gjennom reguleringsområdet går ei 20 kV høgspenningslinje. Sikkerhetssona i tilknytning til anlegget er 5m fra ytterkant isolatorer. Forøvrig gjelder bestemmelsene i Forskrifter for elektriske anlegg.

**6. SPESIALOMRÅDE**

**6.1 Frisiktssone**

6.1.1 I området mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktssonen) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner i henhold til bestemmelsene i Veglovens paragraf 31.

6.1.2 Innenfor frisiktssonen tillates ikke lagring eller oppføring av byggverk eller andre tekniske innretninger over den angitte høyde. Likeså skal vegetasjon holdes under dette nivå.

6.1.3 Frisiktssonen mellom adkomstvegen til terminalområdet og E-6 skal være 20 x 190 m.

**6.2 Restriksjonsområde**

6.2.1 Restriksjonsområdet rundt flyplassen er i reguleringsplanen vist som spesialområde. Restriksjonene er knyttet til instrumenteringen av flyplassen.

6.2.2 Luftfartsverket skal godkjenne byggverk som det er planer som å reise i området. Dette gjelder byggenes høyde, orientering og materialvalg.

6.2.3 Luftfartsverket skal også vurdere om eksisterende bygninger og vegetasjon innenfor restriksjonsområdet kommer i konflikt med restriksjonene. Bygningsrådet kan i samråd med Luftfartsverket vedta tiltak i slike tilfeller.

**6.3 Parkbelte i industriområde**

6.3.1 Parkbelte i industriområdet skal tjene som skjerming mellom industriområdet og tilstøtende boligbebyggelse. I området skal vegetasjon bevares, eventuelt plantes eller få gro opp slik at funksjonen som skjermende skogbelte beholdes.

#### IV FELLESBESTEMMELSER

1. Luftfartsverkets plan for bygge- og høyderestriksjoaner (Nr. 87-123 R.2. Datert 15.1.1988) gjelder for hele reguleringsområdet.
2. Bygningsrådet kan i samråd med Luftfartsverket gjøre mindre vesentlige endringer av denne planen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
3. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

30 06 88

94 8





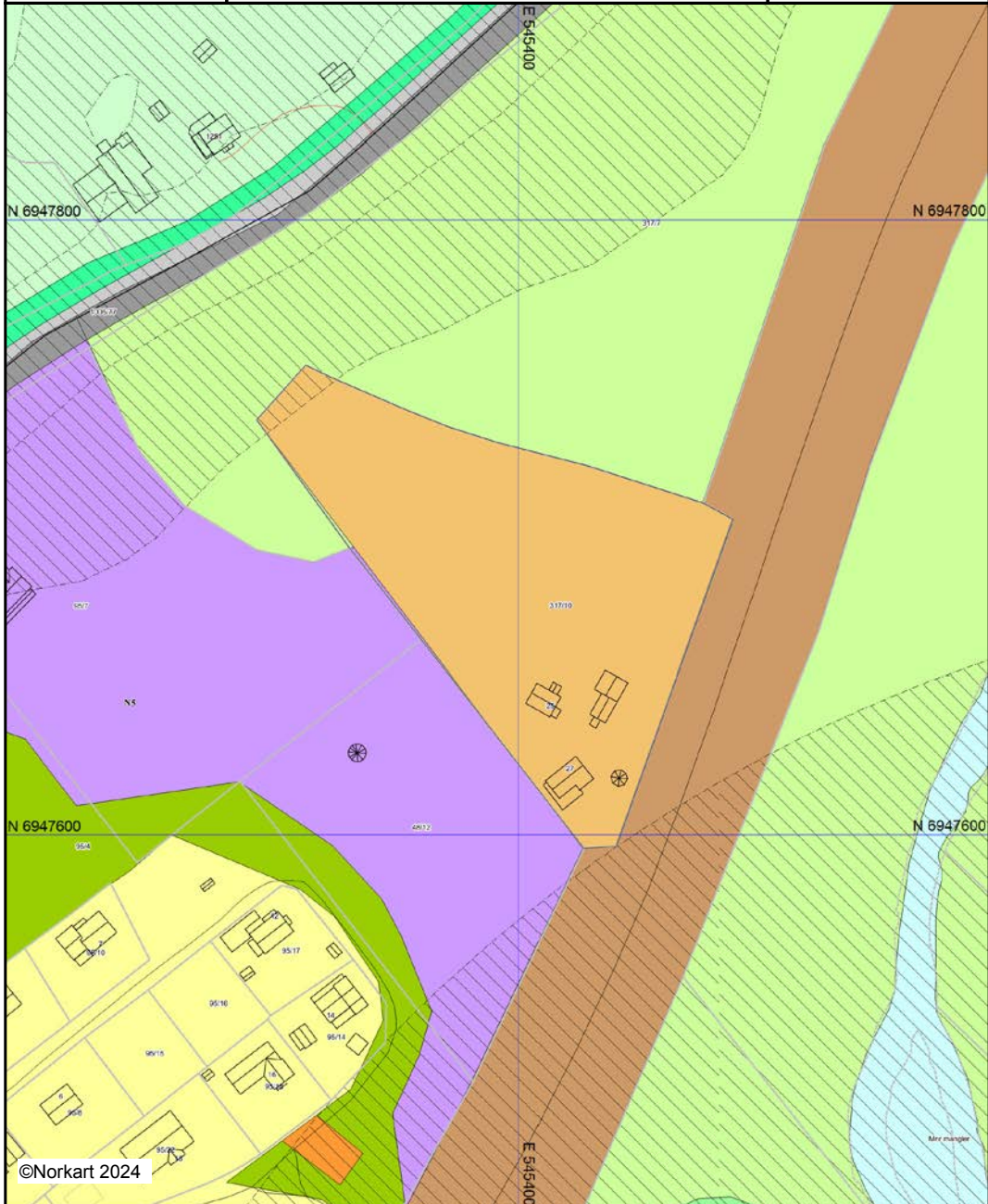
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 317/10  
Adresse: Fururingen 25  
Utskriftsdato: 13.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32










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

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

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

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Jernbane - nåværende
-  Ahr

Kommune(del)plan - påskrift

## Vedtekter for Fagerhaug Vassverk A/L

### § 1.

Fagerhaug Vassverk A/L er et andelslag med vekslende kapital, vekslende medlemstall og begrenset ansvar.

Fagerhaug Vassverk A/L har sitt kontor på Fagerhaug i Oppdal.

Regnskapsåret følger kalenderåret.

### § 2.

Fagerhaug Vassverk A/L har til formål å skaffe vatn til husbruk og annet så langt det forsvarlig kan skje innen Fagerhaug krets i Oppdal kommune.

### § 3.

Som medlemmer opptas alle, også institusjoner - innen det distrikt som er nevnt i § 2 og som kan tilknyttes anlegget uten uforholdsmessig store utgifter. De som blir medlemmer tegner seg hos styret. Opptatt medlem godkjenner ved innmeldingen vedtektene for Fagerhaug Vassverk A/L og vedtak som er eller blir gjort av medlemsmøtet eller styret på lovlig vis.

### § 4.

Andelskapitalen er fordelt på andeler a kr 600,-. Antall forpliktende andeler fastsettes for hver enkelt av styret. Hvert medlem er kun ansvarlig for de av han tegnede andeler. Vannavgiften må godkjennes av Kommunaldepartementet/Fylkeskommunen, Sør-Trøndelag og må inntil videre ikke settes mindre enn det som er forutsetningen for statstilskott. Som veiledning for fastsetting av antall andeler for evt. framtidig abonnenter nyttes konsumprisindeksen på det aktuelle tidspunkt i forhold til det tidspunkt vassverket ble startet. Større forbrukere betaler etter måler pr. kbm. Se takster, dog med en årlig minsteavgift som bestemmes av styret.

### § 5.

Andelene innbetales før anleggsarbeidet settes i gang. Det er anledning til å arbeide for andelene hvis passende arbeide kan anvises.

Når andelene er innbetalt i sin helhet utstedes medlemsbevis. Vannavgiften betales forskuddsvis i årlige terminer, eller deler derav.

Fondsopplegg etter styrets nærmere bestemmelser.

### § 6.

Vannledning til fast bosetting legges av vannverket fram til 2 m fra abonnentens våningshus. Stikkledninger innen gårdsplassen forøvrig bekostes av medlemmet. Medlemmer har ikke rett til å la ikke-medlemmer få vann fra hans ledninger for så vidt de ikke er hans leieboere, som for øvrig også må svare avgift fastsatt av styret. For hytter avtales nærmere bestemmelser i medlemsbeviset/andelserærklæringen.

Medlemmene overtar selv vedlikehold av stikkledningene. Som stikkledninger regnes dimensjoner mindre enn 1½ ".

Medlemmer som opptas etter at hovedledningen er lagt, må selv koste stikkledninger, og vedlikehold av disse. Andelsinnskuddet for framtidige abonnenter justeres i henhold til § 4.

§ 7.

Medlem plikter å varsle styret når det vil legge ledninger utenom våningshus og fjøs. Arbeidet med dette kan ikke ta til før det er godkjent av styret.

Medlem plikter å la både vassverkets, sin egen og andres vassledninger, vederlagsfritt legges over sin eiendom.

Grøften skal vassverket lukke forsvarlig, og på dyrket mark skal den gjødsles og såes til med frø. Drensgrøfter som skjæres over skal kobles sammen på forsvarlig måte. Beviselig skade erstattes. Medlemmene plikter også å overholde vedtektene og de medlemsmøte- og styrevedtak som gjelder til enhver tid. Vassverket eier ledningsnett fra til og med stoppkraner, og verkets folk skal uhindret ha adgang til å stenge av vatnet, om dette blir nødvendig.

Eier av eiendom som ved start av vassverket ikke er tilknyttet vassverket og som mottar erstatning for grunnavståelse til ledningsnett, skal ved senere tilkobling til vassverket i tillegg til vanlig tilknytningsvilkår betale tilbake tidligere mottatt godtgjørelse for grunn. Dette gjelder også selv om eiendommen har skiftet eier.

§ 8.

Medlemmer som overtrer vedtektene eller lovlig vedtak av medlemsmøte eller styre eller som ikke innbetaler de årlege vannavgifter eller avdrag på andeler i rett tid, skal få vatnet avstengt til forholdet er bragt i orden og alle restanser er fullt innbetalt.

For avstegningstiden gjøres intet fradrag.

§ 9.

Medlem kan ikke tre ut av Fagerhaug Vassverk A/L før 20 år er gått, regnet fra andelstegningsdato. Senere kan medlemskapet oppsies med 6 måneders varsel til Styret.

I tilfelle et medlem selger sin eiendom i 20-årsperioden, går medlemskapet over på den nye eier, som overtar de rettigheter og plikter som et medlem har.

Ved uttredelse må er hvert mellomværende mellom Fagerhaug Vassverk A/L og det uttredende medlem være oppgjort. Inntil så skjer, vedblir medlemsforholdet rettslig å bestå.

§ 10.

Fagerhaug Vassverk A/L ledes av et styre på 3 eller 5 medlemmer med 2 eller 3 varamenn valgt av og det ordinære medlemsmøtet (årsmøtet). Formannen velges hvert år ved særskilt valg. De 2 (4) andre velges for 2 år. Etter hvert år trer 1 (2) ut, første gang ved loddtrekning. De kan unnslå seg for gjenvalg i 2 år. Styret velger selv sin nestformann. Varamennene blir valgt hvert år.



Styret kalles sammen til møte av formannen når han finner det nødvendig eller når 1 (2) styremedlemmer krever det for en bestemt sak.

Til gyldig vedtak kreves at 2 av 3 - (event. 3 av 5) av styremedlemmene stemmer for.

Over forhandlingene føres møtebok.

§ 11

Styret skal lede Fagerhaug Vassverks virksomhet, ansette og avsette tjenestemenn, fastsette lønn, vilkår og instruks for disse.

Dessuten gir styret:

1. Regler for bruk av vatnet fra vassverket, fastsetter vannavgift og gir regler for innkreving av denne.
2. Driftsreglement og forretningsregler.
3. Sørge for at det anlegges et ordentlig regnskapssforhold.
4. Arbeide for vassverkets trivsel og framgang.

§ 12.

Fagerhaug Vassverk A/L forpliktes rettslig ved underskrift av formannen og ett medlem av styret.

Styret kan meddele prokura.

§ 13.

Medlemsmøtet er øverste myndighet i Fagerhaug Vassverk A/Ls gjøremål. Møtet kalles av styret når det finner det nødvendig eller når minst 1/10 av medlemmene krever det for en bestemt sak. Møtene ledes av en møteleder. Ordinært medlemsmøte (årsmøte) holdes minst en gang i året, senest innen utgangen av april måned. Møtene sammenkalles og sakliste og regnskapsutdrag gjøres kjent på den måte et medlemsmøte fastsetter. Ordinært årsmøte innkalles med 14 dagers varsel, annonse i Opdalingen.

Hvert medlem deltar i avgjørelsen med 1 stemme hver. Alle vedtak fattes, hvor ikke annet er bestemt, med simpelt flertall. I tilfelle stemmelikhet har møtelederen 2 stemmer.

§ 14.

På medlemsmøtet behandler en og gjør vedtak om:

A. På årsmøtet:

1. Årsmeldingen fra styret.
2. Ragnskapet.
3. Bruk av overskuddet (jfr. § 15).
4. Valg av formann i styret.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av varamenn til styret.
7. Valg av 2 revisorer.
8. Forslag som er kommet inn. Disse må for å kunne behandles, være sendt styret senest 1 måned før møtet.
9. Mulige andre saker ført opp på saklisten for møtet.

B. På vanlige medlemsmøter utenom årsmøtet behandles de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 15.

Overskudd på driftsbudsjettet etter at renter og avdrag på gjeld, tilsyn og vedlikehold er betalt, innsettes på bankkonto til fornyelsesfond. Kommunaldepartementet og Fylkeskommunen har rett til å iverksette den kontroll som finnes nødvendig for å påse at vedtektene og de vilkår som er satt for statstilskudd blir fulgt. Rapport og revidert regnskap om drift og vedlikehold skal hvert år innen 30.april sendes Oppdal kommune.

§ 16.

Twister mellom Fagerhaug Vassverk A/L og dets medlemmer skal med bindende virkning for begge parter avgjøres av en voldgiftsrett på 3 medlemmer. Hver av partene velger en av medlemmene med Sorenskriveren i Orkdal eller en av han oppnevnt jurist, som oppmann. I tilfelle en av partene 4 uker etter mottatt varsel ikke har nevnt opp sin representant, nevner sorenskriveren også opp denne. Voldgiftsretten avgjør samtidig med bindene virkning hvordan utgifter med voldgiftsdomstolen skal fordeles mellom partene.

§ 17.

Forslag til forandring av vedtektene kan bare behandles på ordinært årsmøte. Til gyldig vedtak for forandring kreves 2/3 flertall. Dog må ingen forandring i disse vedtekter eller avvikelse fra dem finne sted uten samtykke fra Kommunaldepartementet.

§ 18.

Forslag til oppløsning av Fagerhaug Vassverk A/L må være sendt styret senest innen 1.juli og behandles på første ordinære årsmøte. Til gyldig vedtak for oppløsning kreves minst halvparten av medlemmene er tilstede, og at minst 2/3 av disse stemmer for. Møter ikke så mange, avgjøres forslaget på nytt medlemsmøte og da med simpelt flertall av de møtende. Oppløsning av Fagerhaug Vassverk A/L må ikke finne sted uten samtykke av Kommunaldepartementet. Kommunen har rett til å kreve oppløsning av A/L med overføring til Kommunen.

§ 19.

Blir det vedtatt å oppløse Fagerhaug Vassverk A/L velges et likvidasjonsstyre på 3 medlemmer med 2 varamenn. Det velger selv formann og nestformann. Dette styret skal avvikle selskapets virksomhet, selge dets eiendeler, kreve inn tilgodehavender og betale gjeld. Etter at all gjeld er betalt, skal den gjenværende formue anvendes slik:

Først tilbakebetales statstilskuddet og deretter andelene i den utstrekning de er i behold. Mulig restformue skal anvendes etter medlemsmøtets nærmere vedtak.

§ 20.

Kommunaldepartementet og Sør-Trøndelag Fylkeskommune har rett til å sette i verk nødvendig kontroll for å påse at de vilkårene som er fastsatt for statstilskudd og pålegg fra Statens institutt for folkehelse blir fulgt.

# Fururingen 25

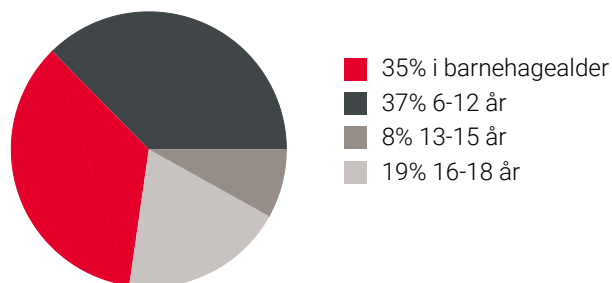
## Offentlig transport

🚏 Fagerhaug Linje 480	7 min 🚶 0.5 km
🚏 Oppdal stasjon Linje F6, R70	13 min 🚶 12.7 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 51 min 🚶

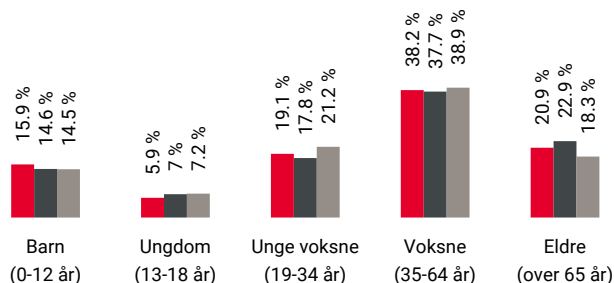
## Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	14 min 🚶 13.3 km
Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	17 min 🚶 16.8 km
Midtbygda skole (1-7 kl.) 120 elever, 7 klasser	21 min 🚶 19.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	14 min 🚶 13.2 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	15 min 🚶 13.8 km
Gauldal videregående skole 330 elever, 20 klasser	49 min 🚶 55 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fagerhug	219	100
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

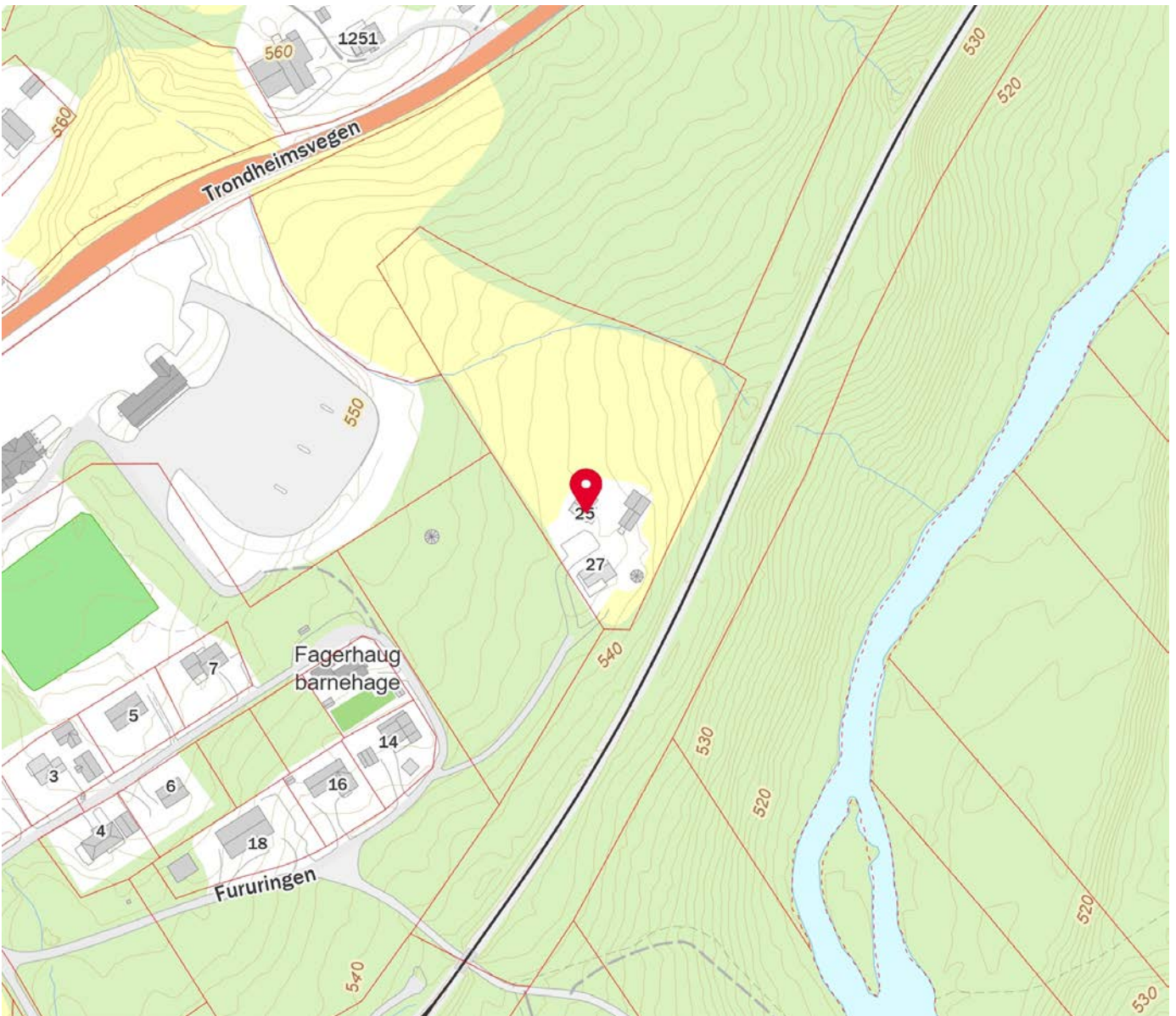
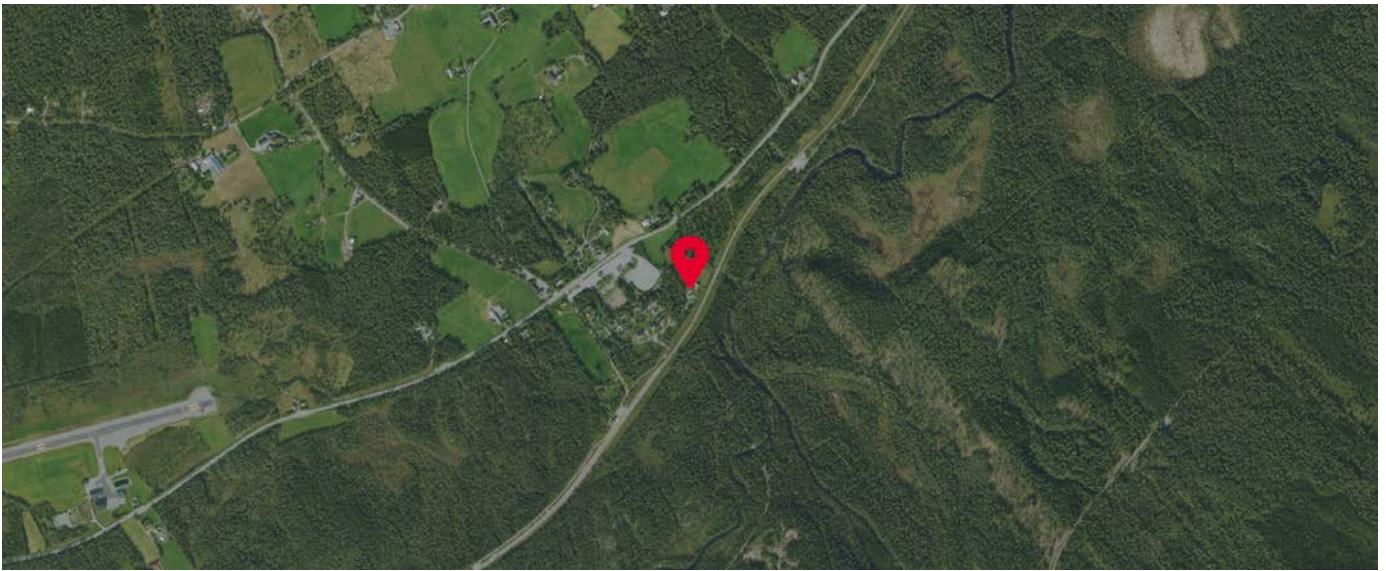
Fagerhaug barnehage (1-5 år) 21 barn	3 min 🚶 0.2 km
---	-------------------

## Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	13 min 🚶 12.6 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	13 min 🚶 12.8 km

## Sport

⚽ Fagerhaug i.p. - fotballbane Fotball	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Spent Oppdal	14 min 🚶
🏊 Oppdal Treningssenter	14 min 🚶



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

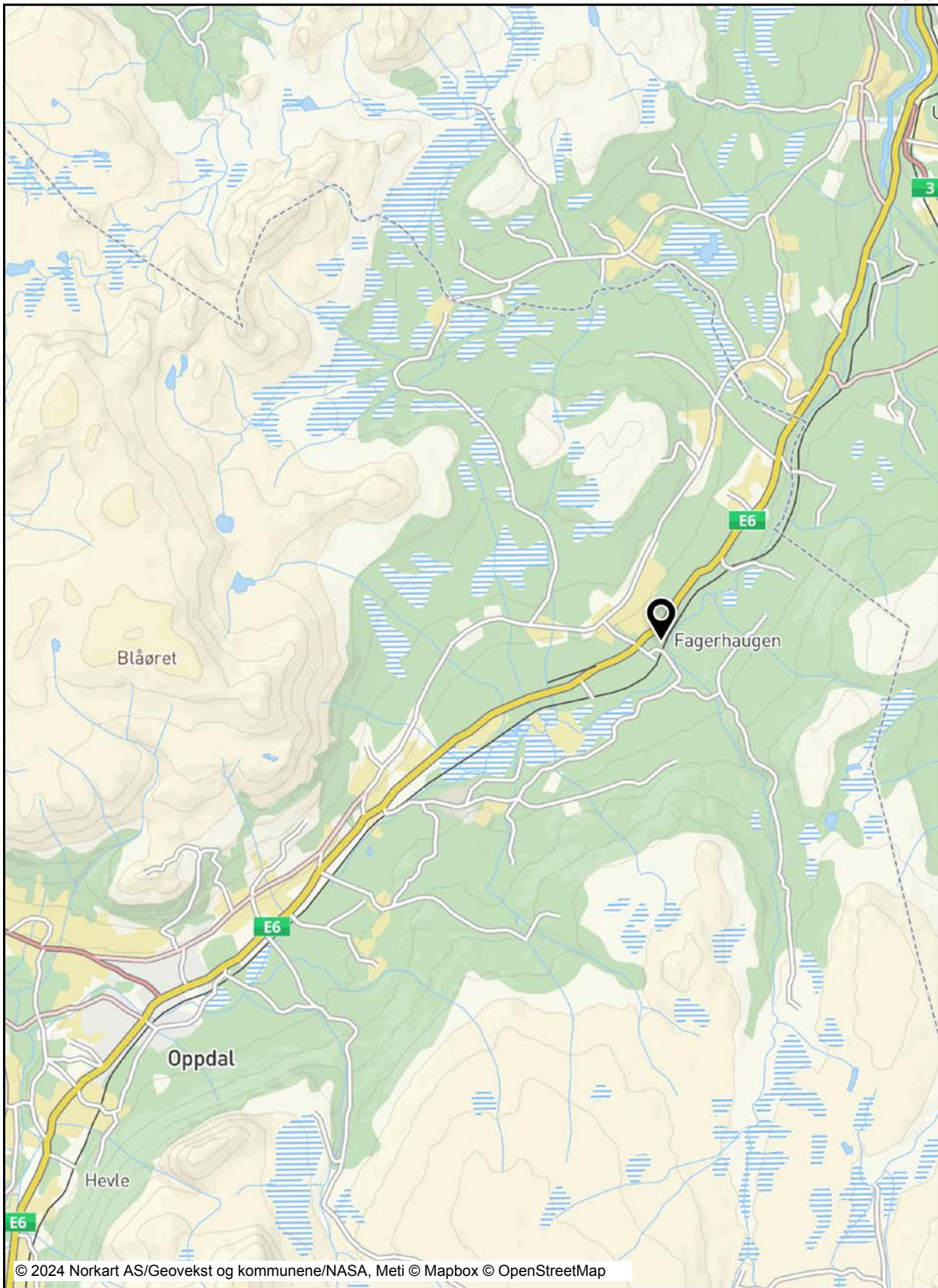


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.05.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

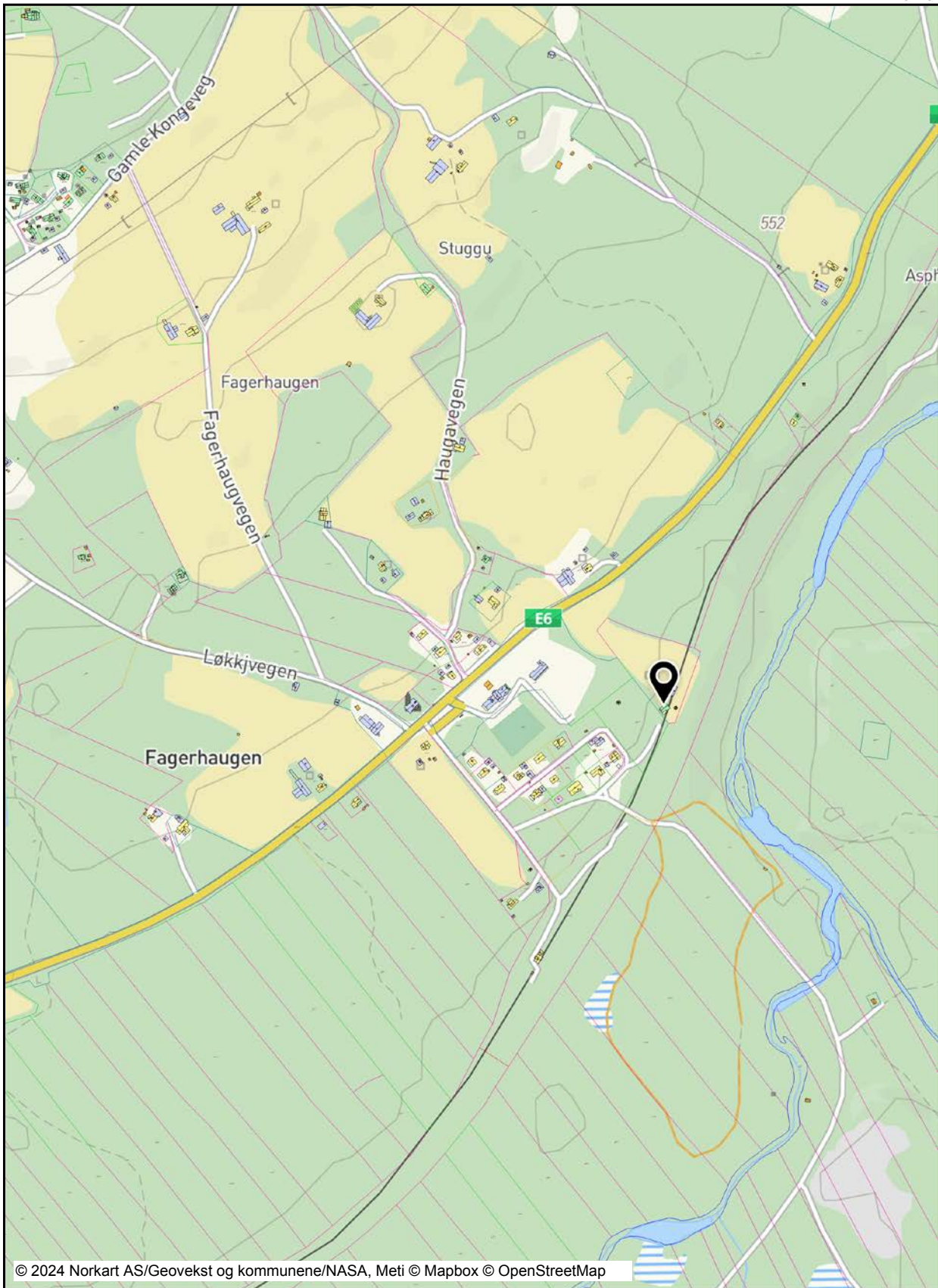


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.05.2024

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 32N



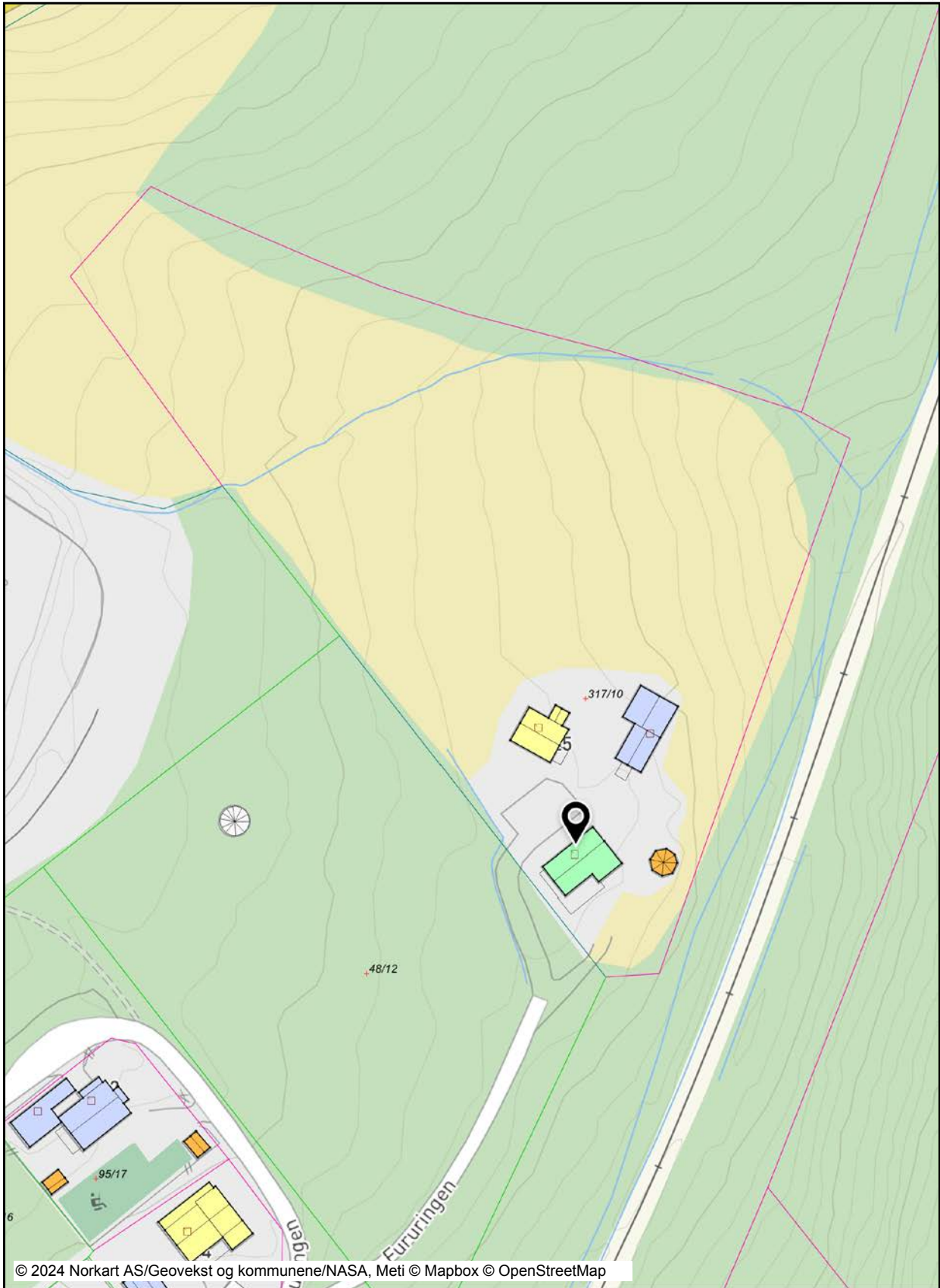


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 13.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

For eiendommen:

Adresse: Fururingen 25-27  
7347 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer: 1703240048

Telefon: 934 26 896  
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.06.2024

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

**aktiv.**  
Tar deg videre