

Øvre Gorsetrålet 37, 7346 OPPDAL

Oppdal. Praktisk og innholdsrik hytte rett ved skitrekket i Stølen. 2 stuer, 2 bad, 4 soverom.



aktiv.



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Omkostn.: Kr 121 240,-
Total ink omk.: Kr 4 921 240,-
Selger: Ole Petter Ustad
Eva Caroline Adelgren

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 122/122 kvm
Tomtstr.: 360.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 295, bnr. 71
Oppdragsnr.: 1703240116

Oppdal. Praktisk og innholdsrik hytte rett ved skitrekket i Stølen. 2 stuer, 2 bad, 4 soverom.

Eiendommen ligger rett ved barneskitrekket i Stølen Skisenter, ca. 3 km nord for Oppdal sentrum. Hytta har tilnærmet ski - in-ski- out beliggenhet hvor både barn og voksne komme seg direkte inn og ut av alpinanlegget uten å benytte bil. Det tar 1 min å gå til heisen og man kan stå på ski helt til hytteveggen.

Eiendommen inneholder følgende:

1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod og badstue.
2. etasje: Gang, stue, bad, tre soverom og bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Kart	36
Selgers egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Bygningstegninger	72
Ferdigattest	74
Energiattest	75
Reguleringsplankart med bestemmelser	81
Vedtekter Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA	113
Nabolagsprofil	117
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m²

2. etasje

BRA-i: 51 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

2. etasje

11 m²

Ikke målbare arealer

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

Hyttas ALH areal er 26 kvm. Hyttas GUA er 148 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

360.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på Matrikkelkart og -rapport datert 05.12.2024. Tomten er opparbeidet og er forholdsvis flat. Det er gruset innkjøring og biloppstillingsplass. Uteområdet er delvis inngjerdet med skigard.

Beliggenhet

Eiendommen ligger rett ved barneskitrekket i Stølen Skisenter, ca. 3 km nord for Oppdal sentrum. Hytta har tilnærmet ski - in-ski- out beliggenhet hvor både barn og voksne komme seg direkte inn og ut av alpinanlegget uten å benytte bil. Det tar 1 min å gå til heisen og man kan stå på ski helt til hytteveggen.

Dette er et svært attraktivt og populært hytteområde, og hytta er veldig godt plassert med tanke på turer i fjellet, både sommer, høst og vinter.

Langrennstraseen mellom Grytdalen, Vora, Stølen, Vangslia og skaret ligger i området slik at en kan komme seg inn på denne på en lettvinnt måte. Det er også svært gode muligheter for sykkelturner i området, både med tanke på offroad og langs landevei. Det er heller ikke mer enn 5 minutters biltur inn til sentrum og alle fasiliteter der.

Fra eiendommen er kort vei til sentrum. Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Norges største alpinanlegg, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng, bibliotek osv.

Sol- og utsiktsforholdene er meget gode.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum, følg E6 nordover ca. 2,4 km. Ta til venstre ved Oppdal Kristne Senter og følg veien opp til Gamle Kongevei. Ta til høyre inn på Gamle Kongevei og ta umiddelbart til venstre inn på veien opp til Stølen skisenter på venstre side. Ta deretter første avkjøring på venstre side etter ca. 60 meter inn på Øvre Gorsetrålet. Følg veien ca. 200 meter og ta til venstre. Eiendommen ligger da umiddelbart på høyre side.

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

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Isolert støpt plate på mark.

Byggemåte: Bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående bordkledning.

Etasjeskille av trebjelkelag

Tak: Saltak tekket med torv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsopp-gaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Nedløp og beslag

Innvendig

- Innvendige trapper

Våtrom

- 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling
- 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv
- 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt
- 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Tomteforhold

- Terrengforhold

For nærmere opplysninger om forhold -se tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, soverom, bod og badstue.

2. etasje: Gang, stue, bad, tre soverom og bod.

Platting mot sørvest

- Veranda i 2. etasje.
- Overbygd inngangsparti

Standard

1. etasje

- Vindfang: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Bryter hovedkrane vann.
- Gang: Panel med spotter i himling og panel på vegger. Laminat på gulv. Sikringsskap med automatsikringer. Trapp opp til 2. etasje.
- Stue/kjøkken: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Utgang til platting fra stue. Ovn og opplegg for tv. Kjøkkeninnredning med profilert grå innredning fra IKEA. Benkeplaten er av heltre. Nedfelt koketopp og oppvaskkum. Integreert kjøll- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Kjøkkenet har vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er ventilator med avtrekk ut. Panelovn.
- Bad: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Baderomsinnredning i tre med servant, speil og lys. Wc. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Sluk. Vannfordelingskap. Stoppekrane er montert i rørskap.

- Soverom 1: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Bod: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Dør ut. Ventil. Plassbygde skap.
- Badstue: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Badstuovn og innredning med benk.

2 etasje:

- Gang: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Trapp ned til 1. etasje.
- Stue: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Utgang til veranda. Opplegg for Tv. Ventil.
- Bad: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Wc. Servant. Dusjkabinett.
- Soverom 2: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Luke til kneloft.
- Soverom 3: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 4: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Ventil.
- Bod: Panel i himling og på vegger. Laminat på gulv. Hyller.

For øvrig beskrivelse av standard, se egenerklæring, tilstandsrapport og bildebeskrivelser.

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.

Lampen som henger i taket i trappen opp til andre etasje medfølger ikke.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

For øvrig -Fiber/trådløst WIFI nett

Parkering

Parkering rett ved hytta, på egen tomt.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger

Diverse

Selger har opplyst om følgende:

At innredning av badstu er gjort av ufaglært/egeninnsats.

At det er en ubebygd tomt på nedsiden av hytta.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet (varme i gulv samt panelovner) samt ved (ovn i stue i 1. etasje).

Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 17.08.2017 ble ikke utført.

Siste varslet feiing 17.08.2017 ble ikke utført.

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

Info strømforbruk

6000

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 800 000

Kommunale avgifter

Kr 15 295

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 1 125 000 pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 15 300,-
- Medlemskap Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA: ca. kr 7 000,-
- Forsikring: ca. kr 4 696,-
- Strøm: ca. kr 6 000,-

- Tv/internett ca. kr 6 600,-

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

Årlig velavgift

Kr 7 000

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA. Årsavgiften dekker brøyting, strøing og regnskap. Den årlige avgiften er sak på årsmøtet hvert år og her kan det vedtas eventuelle endringer.

Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Referat fra siste årsmøte samt årsregnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Eierskiftegebyr til veilaget og hytteforeningen utgjør p.t. kr 2 500,- og betales av kjøper.

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 295, bruksnummer 71 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/295/71:

06.05.2016 - Dokumentnr: 404930 - Bestemmelse iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.12.2016.

Takstmannen skriver følgende under punktet lovlighet: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er etablert badstu i deler av bod. Omgjøring av sekundærrrom til primærrrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Adkomst til eiendommen via felles privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde, områdene E1-E3, med planID 2012015, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et aktsomhetsområde for jord- og flomskred og i et radonutsatt område.

Farevurderingen for jord- og flomskred ble sist sjekket 11.03.2024 og området eiendommen ligger på er et potensielt utløpsområde.

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen vurderes til middels til lav aktsomhet. Området ble sist sjekket 25.11.2024.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

121 240 (Omkostninger totalt)

136 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 921 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 936 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 939 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

18.12.2024



Fasade



Fasade



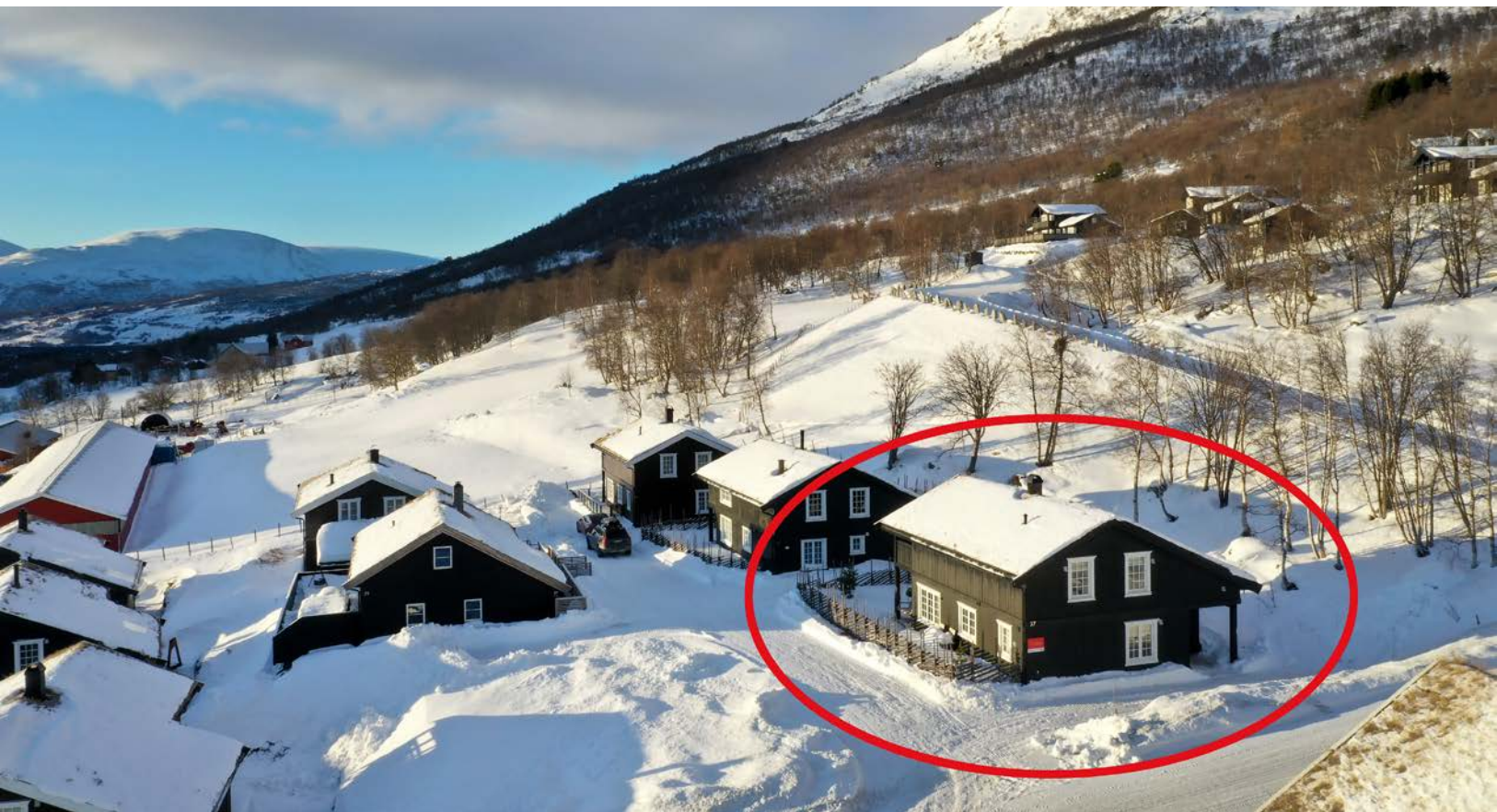
Fasade



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde





Fasade



Inngangsparti



Vindfang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Bod (1. etasje)



Bod (1. etasje)



Badstue (1. etasje)



Gang (2. etasje)



Gang (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Stue (2. etasje)



Veranda



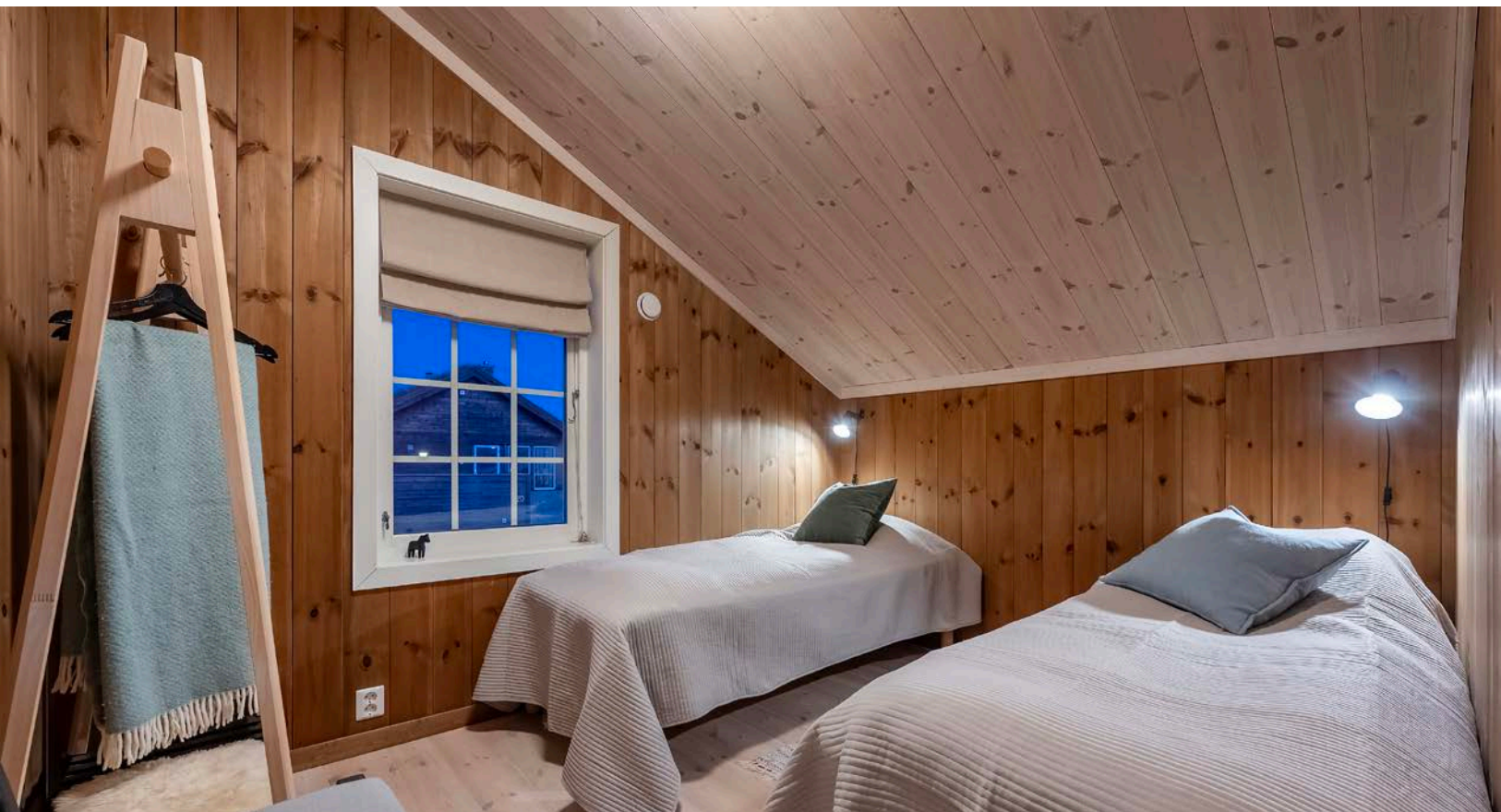
Bad (2. etasje)



Bad (2. etasje)



Soverom 2 (2. etasje)



Soverom 3 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)



Soverom 4 (2. etasje)

Vedlegg

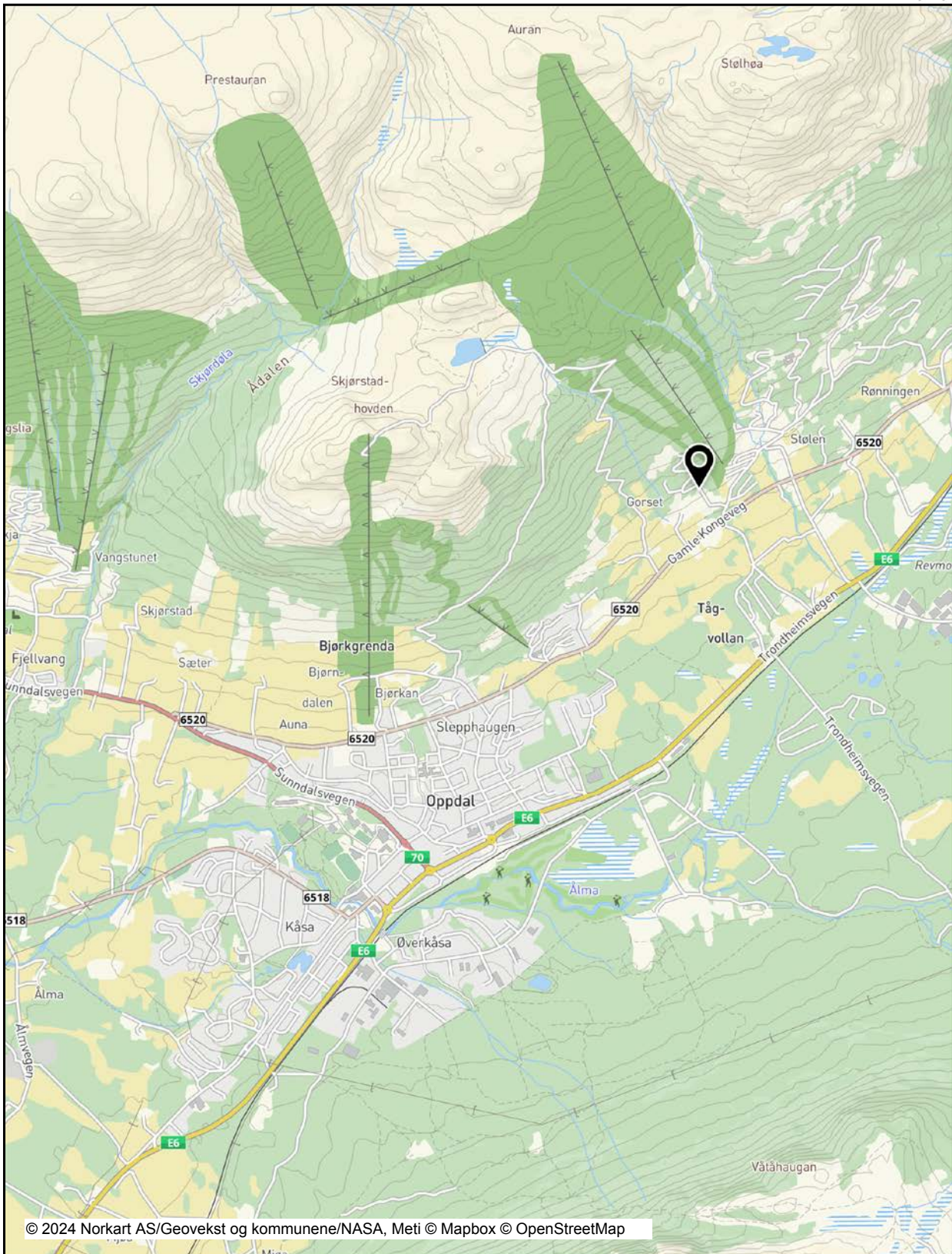


Øvre Gorsetrålet 37

Dato: 05.12.2024

Målestokk: 1:30000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

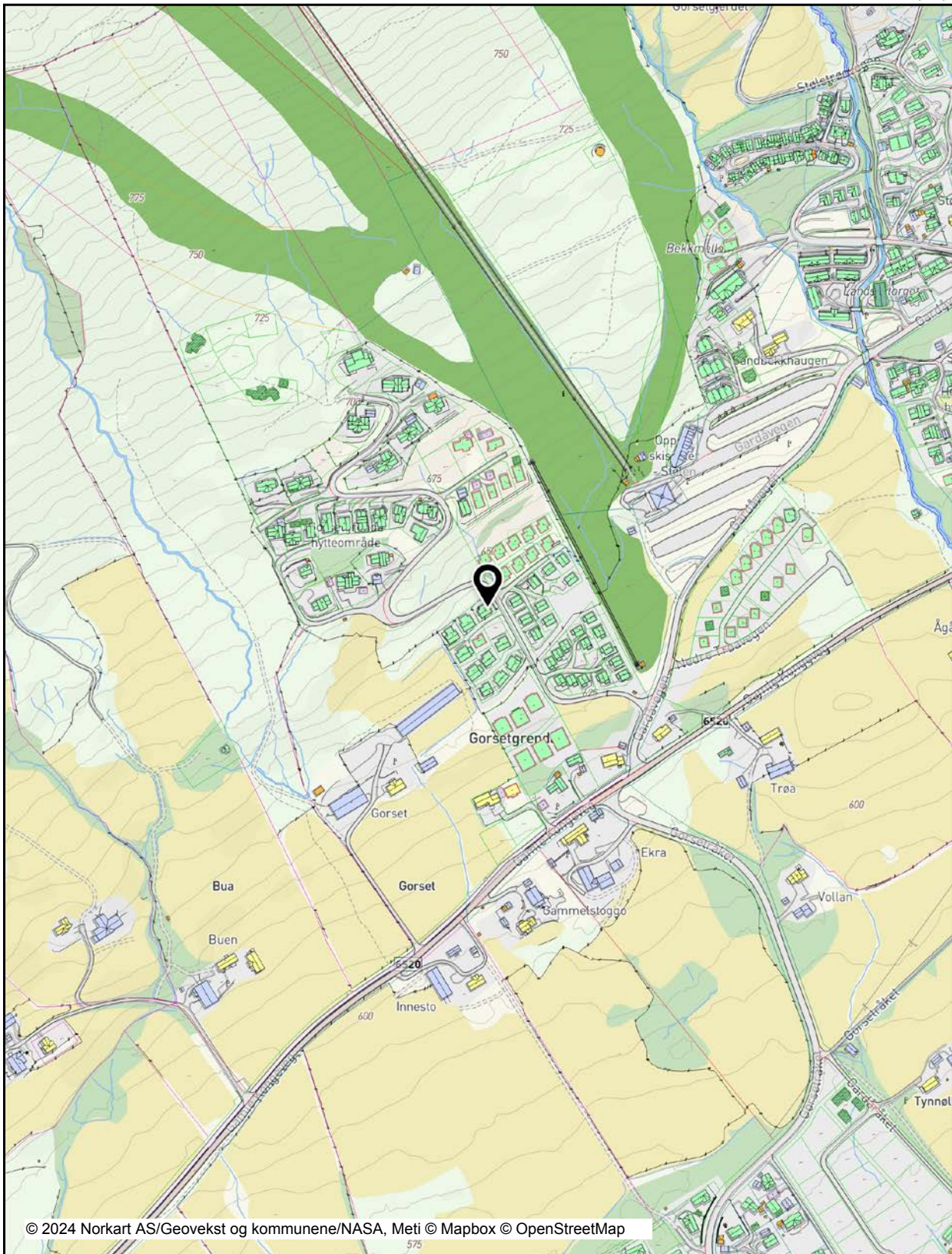


Øvre Gorsetrålet 37

Dato: 05.12.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

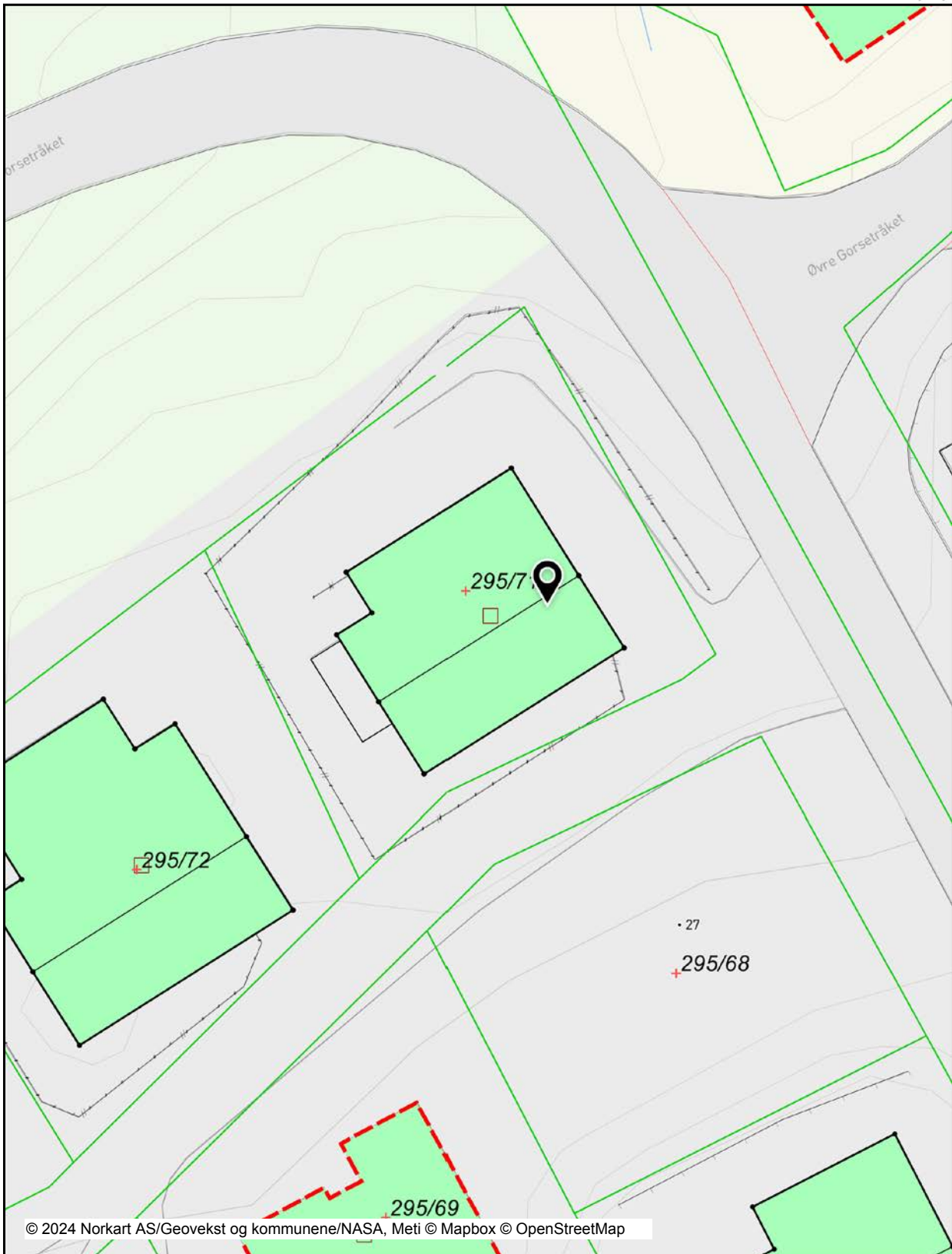


Øvre Gorsetrålet 37

Dato: 05.12.2024

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240116	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Caroline Adelgren	Ole Petter Ustad
Gateadresse	
Øvre Gorsetraket 37	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7346
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	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	1360945

Document reference: 1703240116

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

Beskrivelse

Datert 011216

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

Etter avtale med nabo er skigard justert noe, den følger altså ikke tomtegrensen 100%. Det er en bedre løsning for begge parter.

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: 1703240116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Adelgren	4836e9f6a68521484c9d62 2eebfe0690669081be	10.12.2024 10:45:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Petter Ustad	ff0dd1d76ae2a2b148d53ed 8fe966698fd7dbaab	22.11.2024 13:03:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240116

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Gorsetråket 37, 7346 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 295, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 04.12.2024

Rapportdato: 12.12.2024

Oppdragsnr.: 11741-1488

Referansenummer: WE5355

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår i god stand. Det må påregnes fortsatt bruk av dusjkabinett da veggene på badene er kledd med trepanel. Vannsikkerheten er ikke ivaretatt på bad i 2. etasje da fallet mot sluk er mindre enn krav og mangler oppkant ved dørterskel.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Utvendige fasader fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige mønedragere. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Det er etablert kaldloft over vindfang, gang og badstu med tilkomst via luke med stige i gang i 1. etasje og via dør i knevegg på soverom i 2. etasje. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon.

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.

Det er etablert en terrasseplatt mot sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng. Over terrasseplatten er det etablert en terrasse med tilkomst fra stue i 2. etasje. Gulvbjelkene er festet i veggliv og anlagt på limtretrager i front som er understøttet av trestolper. Terrasseplatt og terrasse fremstår i god stand. Det bemerkes noe slitasje på limtretrager i front og det er viktig med jevnlig overflatebehandling av denne slik at råte ikke oppstår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett og fliser.

Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter. Det bemerkes noe knirk i parketten i gang i 1. etasje. Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Hytta har isolert stålpipeline og tilkoblet vedovn i stue.

Hytta har tretrapp og er lukket mellom trinn. Innvendig har hytta profilerte dører i pressformet utførelse og badstudør i tre. Badstudøren henger ikke helt igjen ved lukking og justering av midthenssel anbefales.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det ble målt ca 9mm fall mot sluk ved varmtvannstank fra gulv ved dør, og ca 5mm fall mot sluk under dusjkabinett fra samme punkt. Fall er mindre enn 1:100 men vannsikkerheten er ivaretatt da det er etablert oppkant på ca 30mm ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved egenerklæring fra utførende. Det er etablert sluk under dusjkabinett og ved vaskemaskin/varmtvannstank.

Dusjkabinett er flyttbart for kontroll og rengjøring av sluk. Ved en visuell kontroll av slukene ble det ikke registrert avvik.

Rommet har åpen innredning i tre med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

Bad 2.etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

Veggene og taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår i god stand. Det må påregnes justering av den ene dusjdøren.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved toppen av dørbladet. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

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

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Innredningen fremstår i god stand. Dekkplate mot stue bør festes i nedre kant.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

Badstuen har flislagt gulv og trepanel på vegger. Ventilasjonen vurderes å være ivaretatt i forhold til tilstrekkelig luftutskifting pr time.

Det er montert elektrisk badstuovn. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil i forbindelse med badstuovnen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet i 1. etasje. Stoppekran er montert i rørskap.

Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk.

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.

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

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.

Sikringskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i hytta.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2016. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da det ikke er etablert kjeller/krypkjeller. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

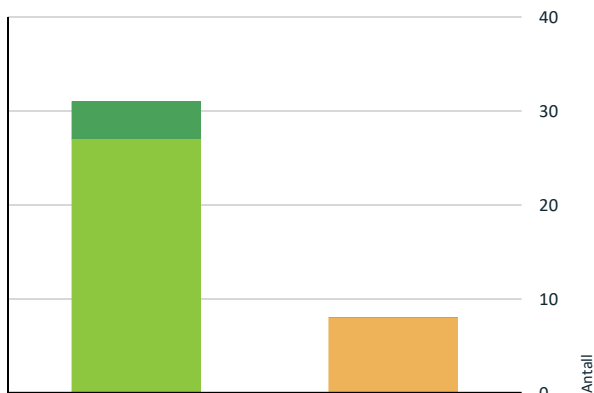
Fritidsbolig

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

Det er etablert badstu i deler av bod. Omgjøring av sekundærrrom til primærrrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.etasje > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

2016

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand. Ved en visuell kontroll av innvendige tak ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert stige for feier. Dette er et krav også på torvtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stigetrinn for feier må monteres dersom det skulle komme pålegg om dette. Da hytta er kjellerløs og med torvtak vurderes bortledning av takvann å være av sekundær betydning. Det bemerkes at det vil være en ekstra fuktpåkjenning mot treramme under veggpanel.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning. Utvendige fasader fremstår i god stand.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige mønedragere. Det er etablert luftespalter ved raft og i gavlkasser. Det er etablert kaldloft over vindfang, gang og badstu med tilkomst via luke med stige i gang i 1. etasje og via dør i knevegg på soverom i 2. etasje. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.



TG 1 Vinduer

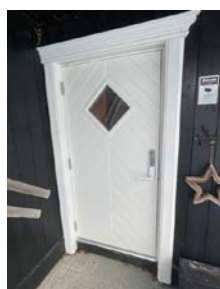
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasseplatt mot sørvest med tilkomst fra stue og fra terreng. Over terrasseplatten er det etablert en terrasse med tilkomst fra stue i 2. etasje. Gulvbjelkene er festet i vegg og anlagt på limtretrager i front som er understøttet av trestolper. Terrasseplatt og terrasse fremstår i god stand. Det bemerkes noe slitasje på limtretrager i front og det er viktig med jevnlig overflatebehandling av denne slik at råte ikke oppstår.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og fliser. Veggene har beiset trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter. Det bemerkes noe knirk i parketten i gang i 1. etasje.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipe og tilkoblet vedovn i stue.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Hytta har tretrapp og er lukket mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på at trappen er forholdsvis smal (ca 78 cm) vil det kunne bli for trangt i trappeløpet ved montering av håndløper.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta profilerte dører i pressformet utførelse og badstudør i tre. Badstudøren henger ikke helt igjen ved lukking og justering av midthengsel anbefales.



VÅTROM

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

2.ETASJE > BAD 2.ETASJE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

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

Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

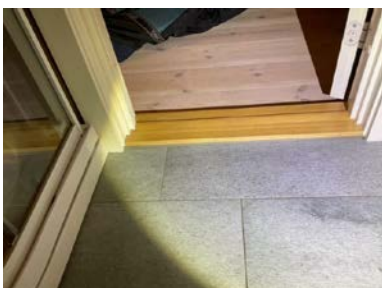
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca 15mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist og er mindre enn kravet på minimum 25mm høydeforskjell. Stedvis flatt gulv i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet, er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom ved dørterskel. Det bemerkes bom i to gulvfliser ved wc men ingen løse fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge under dørterskel og ved dørlister til en hver tid er inntakt.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved egenerklæring fra utførende.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Det går å flytte dusjkabinett for kontroll og rengjøring av sluk, men kronglete å flytte på samt vanskelig å få på plass avløpsrør i sluket etter flytting. Ved kontroll av sluket ble det ikke registrert synlige avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å endre tilkomsten til sluket ved bruk av dusjkabinett.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Utstyr i rommet fremstår i god stand. Det må påregnes justering av den ene dusjdøren.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved toppen av dørbildet. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.



2. ETASJE > BAD 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura og egenerklæring fra utførende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

- Badet har en våtsone hvor vegger er dekket av panel, dette gir ingen form for tettesjikt og er ikke bygget etter det krav som var på byggetidspunktet. Ved forsiktig bruk og fortsatt bruk av dusjkabinett uten at overflater utsettes for fukt vil badet kunne fungere. Det ble ikke registrert tegn til skader i forbindelse med vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

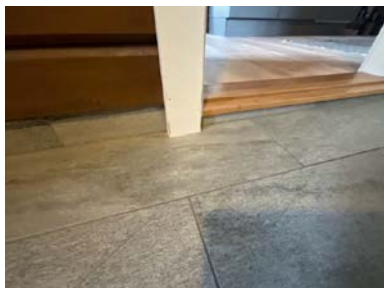


1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 9mm fall mot sluk ved varmtvannstank fra gulv ved dør, og ca 5mm fall mot sluk under dusjkabinett fra samme punkt. Fall er mindre enn 1:100 men vannsikkerheten er ivaretatt da det er etablert oppkant på ca 30mm ved dørterskel.

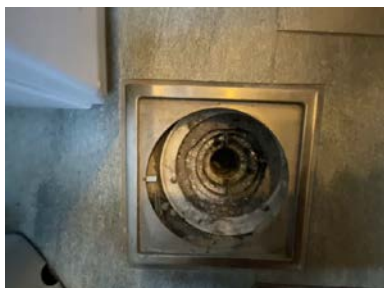
Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse ved egenerklæring fra utførende. Det er etablert sluk under dusjkabinett og ved vaskemaskin/varmtvannstank. Dusjkabinett er flyttbart for kontroll og rengjøring av sluk. Ved en visuell kontroll av slukene ble det ikke registrert avvik.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har åpen innredning i tre med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Utstyr i rommet fremstår med normal slitasje og funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i laminat. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår i god stand. Dekkplate mot stue bør festes i nedre kant.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

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



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen har flislagt gulv og trepanel på vegger. Ventilasjonen vurderes å være ivaretatt i forhold til tilstrekkelig luftutskifting pr time.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BADSTUE

1 TG 1 Teknisk anlegg

Det er montert elektrisk badstuovn. Det er ikke opplyst om funksjonsfeil i forbindelse med badstuovnen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert på badet i 1. etasje. Stoppekran er montert i rørskap. Det er etablert vannstoppsystem i kjøkkenbenk.

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



1 TG 1 Avløpsrør

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

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert på badet.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2016 Anlegget var nytt i 2016.

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

Ja Elektro 1 Oppdal AS

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra 2016 er fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2016. Dreneringen vil kun være av sekundær betydning da det ikke er etablert kjeller/krypkjeller. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det ble ikke registrert synlige skader eller vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

TG 2 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ifølge kart fra NVE ligger hytta innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det vurderes å ikke være behov for tiltak i forbindelse med at hytta ligger innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	71			71	33		71
2.Etasje	51			51	11	26	77
SUM	122				44	26	148
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Bod , Badstue , Gang 2, Soverom , Bad , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 2.etasje		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er etablert badstu i deler av bod. Omgjøring av sekundærrrom til primærrrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	111	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	295	71		0	360.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Gorsetråket 37

Hjemmelshaver

Adelgren Eva Caroline, Ustad Ole Petter

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
575 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.11.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	10.12.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	10.12.2024		Gjennomgått	15	Nei
Dokumentasjon bad	10.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Dokumentasjon elektrisk anlegg	05.12.2024		Gjennomgått	21	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

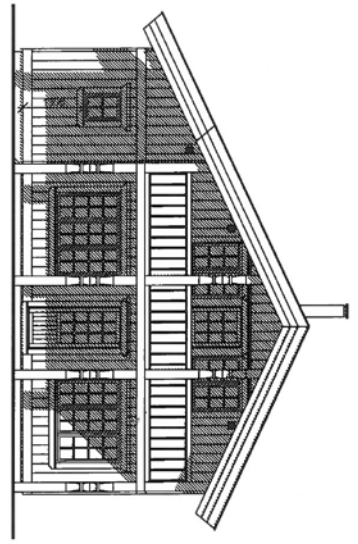
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

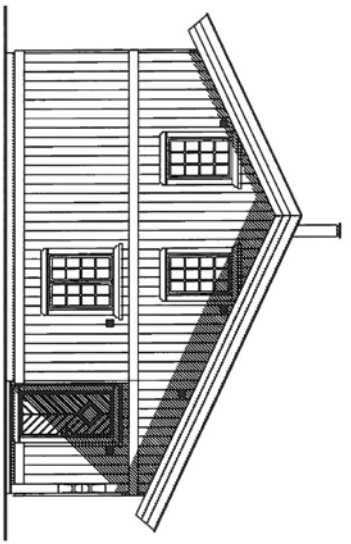
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WE5355>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

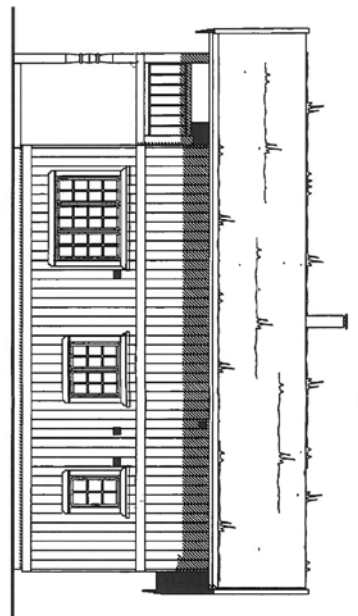
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



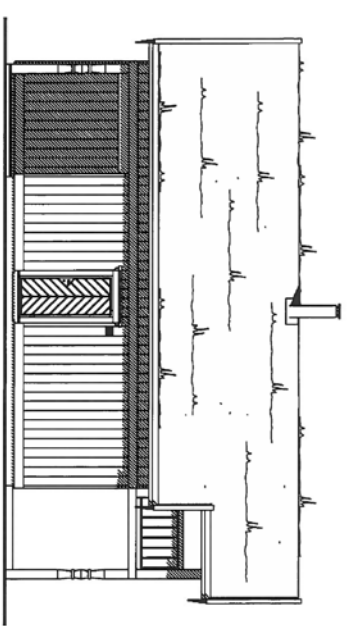
Faade - Øst



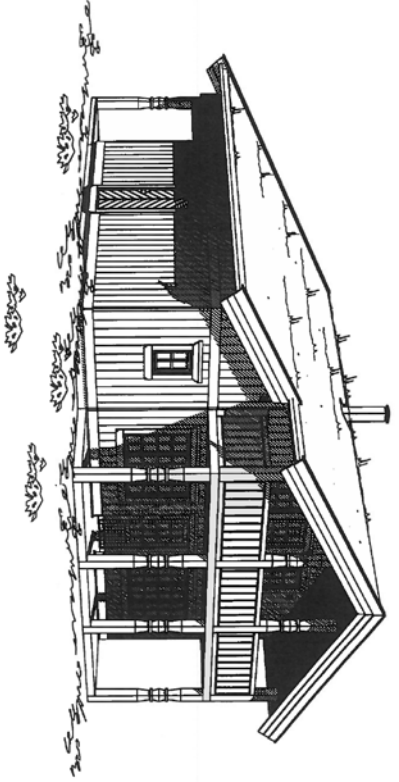
Faade - Vest



Faade - Sør



Faade - Nord



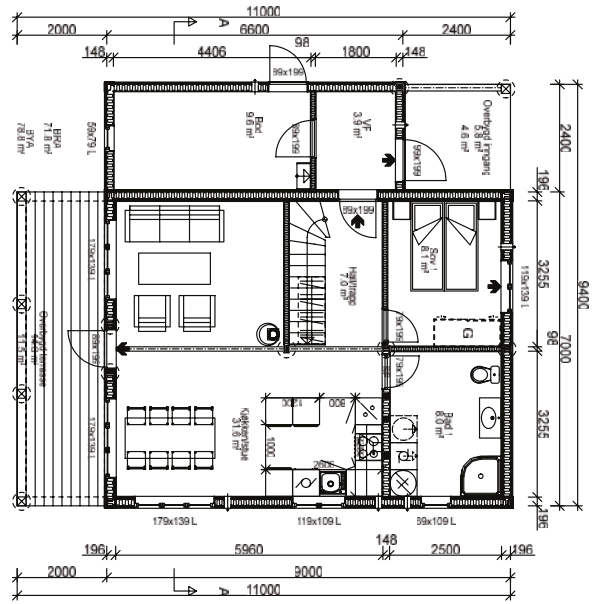
Gorseigrenda var2

Titeltegner	15089 Ole Petter Ustad
Byggeklass	Gorseigrenda
Kommune	Oppdal
Gr. nr.	275
Bnr.	71
Må. 1 : 100	
FASADER OG PERSPEKTIV	
Dato	25.11.2015
Tegn.	Eveli
Prosjekt nr.	15089
Tegnr.	502

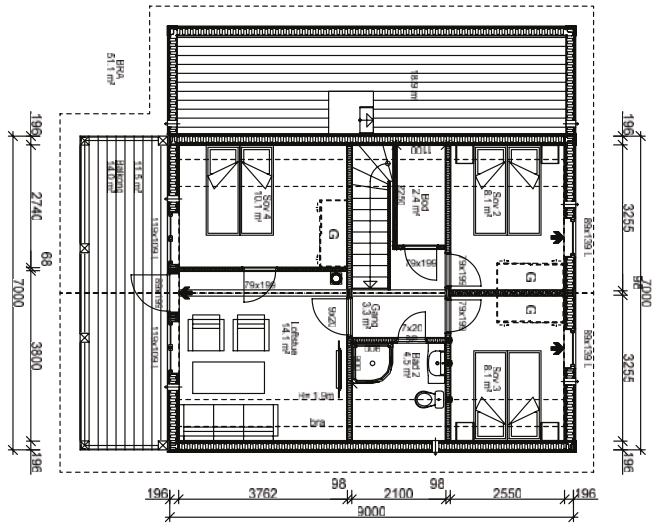
- 4 08.03.2016 Eveli Endring
- 3 07.03.2016 Eveli Endring
- 2 28.01.2016 Eveli Endring
- 1 16.12.2015 Eveli Endring



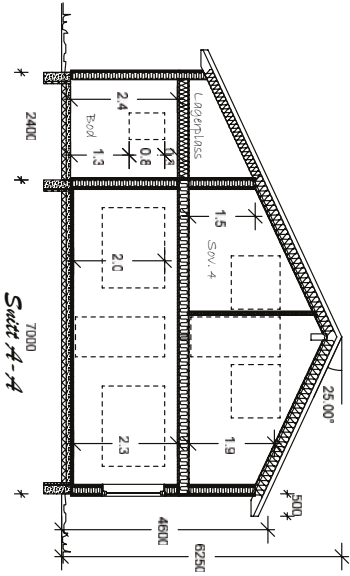
© Tegning er beskyttet. For alle rettigheter.



Plan 1



Plan 2



Snitt 1-1

Gossetrenda var 2

Sol hytten

15089 Ole Petter Ustod

Dato: 25.11.2015

Adresse: Gossetrenda

Kommune: Oppdal

Gar.: 1 - 100

Planer og snitt

© Tegningene er beskyttet av lov om opphavsrett

Arealtallene/ingener/ i iht. NS 3942	Bruksareal BRA i m²	Pr. etasje	Sum BRA
1. etg. plan	71.8	4.6	76.4
2. etg. plan	51.1	0.0	51.1
SUM:	122.9	4.6	127.5
BVA	78.8	5.8	84.6

DATA-DISKEN SYSTEM

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Solhytten AS Welhavens vei 4 4319 SANDNES	Tiltakshaver (navn og adresse) Ole Petter Ustad Hitrav. 15 A 7055 RANHEIM
--	--

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2016/574	Dok.nr 6		
	Eiendom/byggested Øvre Gorsetråket 37, 7340 OPPDAL			
	Gnr 295	Bnr 71	Festenr	Seksjonsnr

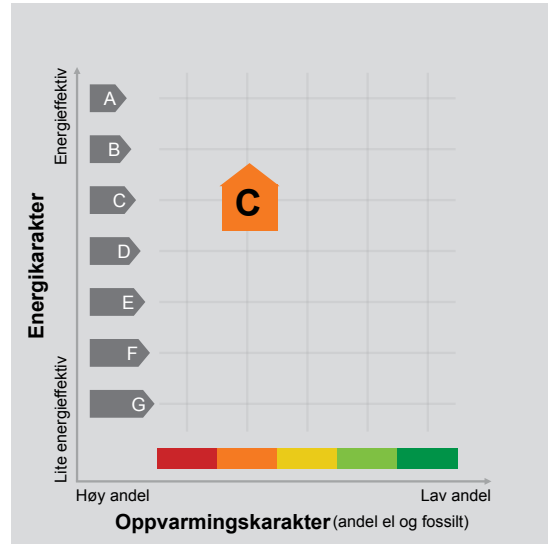
Vedtaket	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
Ett-trinns søknad	7.4.2016

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbygg (hytte)		
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling	Vedtaket dato 14.4.2016	Vedtaksnr
Dato sluttkontroll 1.12.2016	Kontrollansvarlig Solhytten AS	
Vedtaket 16/598		
<p>Vedtaket er gjort i medhold av pbl § 21-10, jf SAK 10 § 8-1. Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at det er mottatt (fv. §§ 28 og 29)</p>		

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 01.12.2016	Stempel/underskrift Vegard Kilde

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Gorsetraket 37
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	295
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300553184
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61367
Dato	18.12.2024



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.enova.no/energimerking.

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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

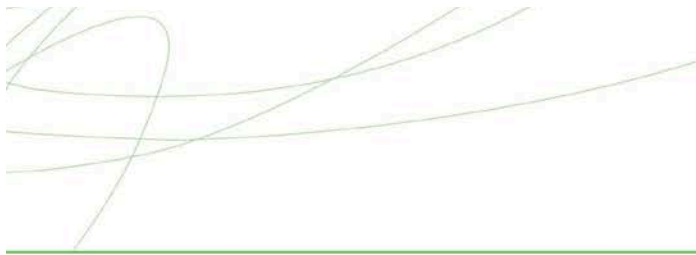
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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.



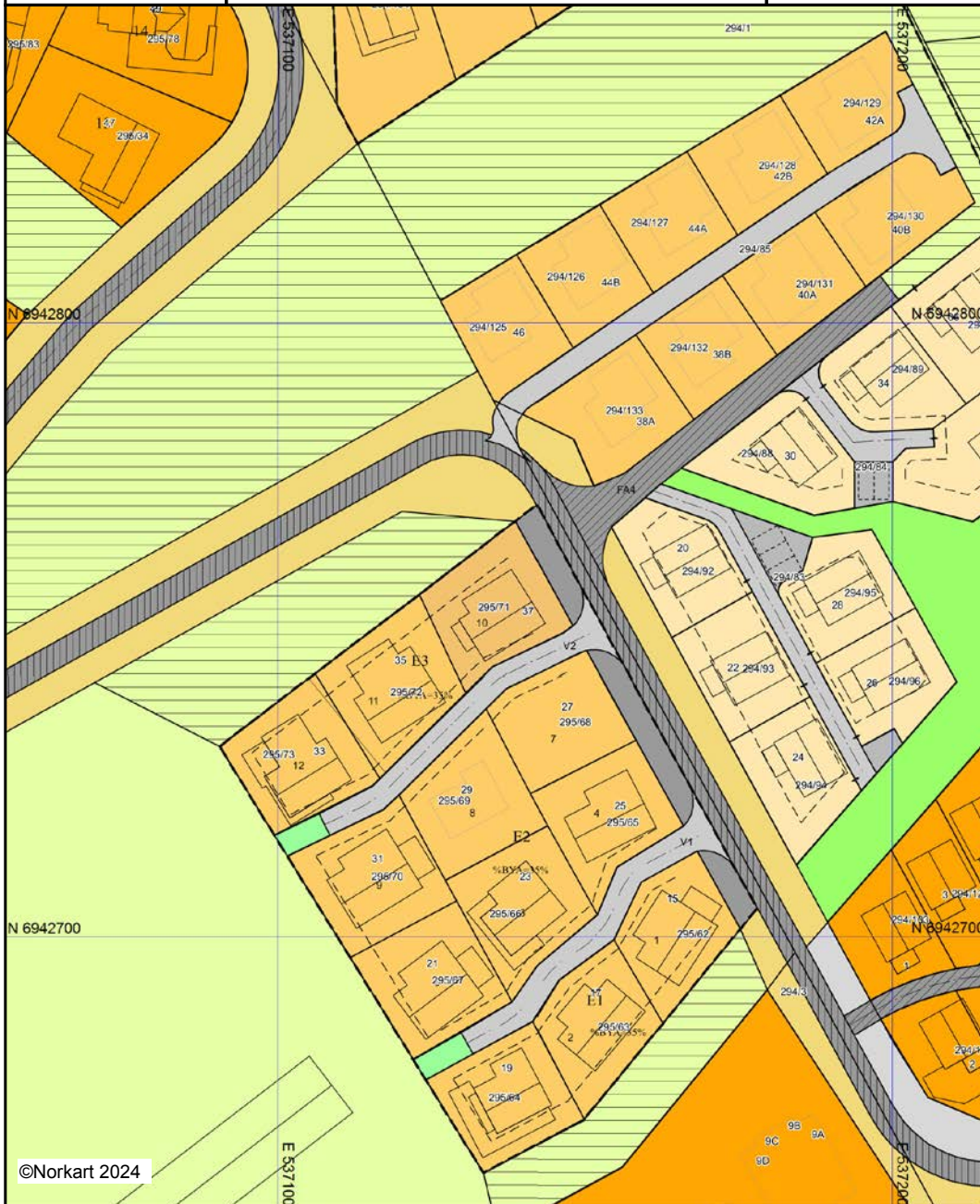
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 295/71
Adresse: Øvre Gorsetrålet 37
Utskriftsdato: 05.12.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk



Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

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




Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Skiløype



Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Fritidsbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende



Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Friluftsmål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde, områdene E1-E3

Oppdal

Beskrivelse

Vedtatt i bygningsrådet sak 12/74 den 18.06.2012

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR GORSETGREندا HYTTEOMRÅDE, OMRÅDENE E1-E3

Oppdragsnavn: Endring av reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde, områdene E1-E3
Oppdragsgiver: LH Bygg Oppdalshytta AS, Sissel og Hans Petter Rogstad

Revisjon	00	
Dato	31.01.12	
Utarbeidet av	Sissel Enodd	
Kontrollert av		

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

INNHold

1.	BAKGRUNN.....	5
2.	PLANOMRÅDET.....	5
2.1	Beliggenhet	5
2.2	Eiendomsforhold.....	7
2.3	Landskap og bosetning	7
2.4	Tekniske installasjoner	7
2.5	Grunnforhold	9
2.6	Eksisterende arealbruk	9
3.	SAMRÅD OG MEDVIRKNING.....	11
3.1	Oppstart av planarbeid	11
3.2	Innspill	11
3.3	Oppstartsmøte med kommunen.....	12
3.4	Behandling i bygningsrådet	12
4.	FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	14
4.1	Kommuneplanens arealdel.....	14
4.2	Reguleringsplan.....	14
4.3	Situasjonsplan rammesøknad D7 og D8.....	15
5.	PLANFORSLAG	16
5.1	Arealregnskap.....	16
5.2	Plankart	17
5.3	Fritidsbebyggelse	17
5.4	Veger og annen veggrunn	22
5.5	Grønnstruktur	22
6.	MILJØ OG SAMFUNN – Konsekvenser og avbøtende tiltak.....	22
6.1	Universell utforming	22
6.2	Barn og unge.....	22
6.3	Trafikksikkerhet	23
6.4	Folkehelse og friluftsliv	23
6.5	Støy.....	23
6.6	Landbruk	23
6.7	Kulturminner og kulturmiljø	23
6.8	Terrenginngrep.....	23
6.9	Landskap	24
6.10	Naturmangfold.....	24

7. VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET	26
Bestemmelser til reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde, områdene E1-E3	28

1. BAKGRUNN

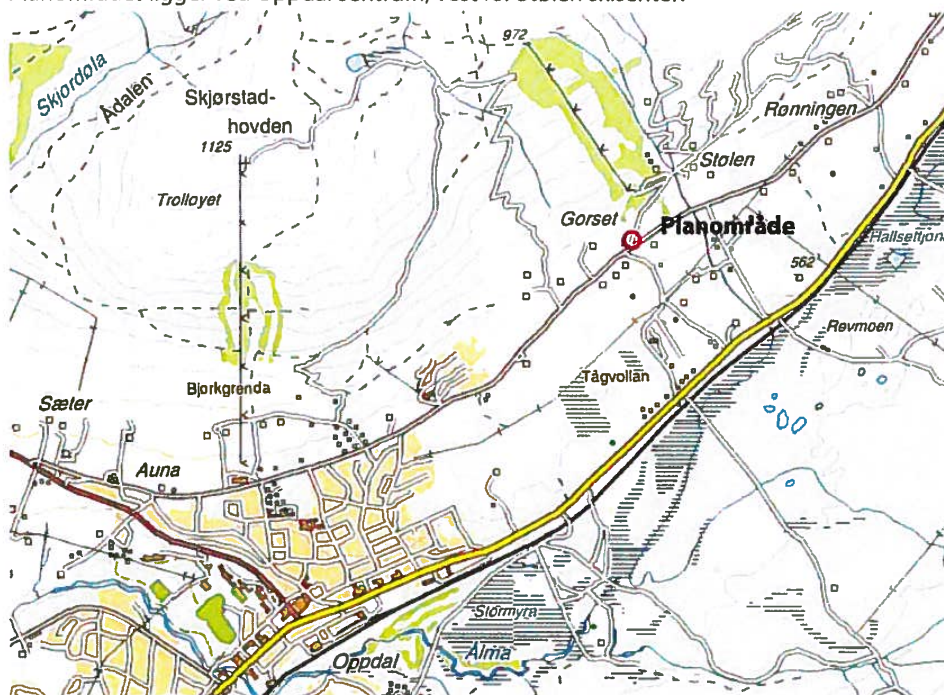
Representanter for grunneierne, Sissel Eva og Hans Petter Rogstad, og utbygger LH Bygg Hytter AS ønsker å endre et område på ca 5 daa innenfor reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde. Bakgrunnen for er at de ønsker å legge til rette for at det skal kunne etableres 12 mindre tomter med størrelse mellom ca 300-400 m² istedenfor 4 større tomter, og to atkomstveger istedenfor en.

Det ble søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen. Denne ble behandlet av bygningsrådet i møte den 12.12.11. Bygningsrådet innvilget ikke dispensasjon og krevde at saken behandles som endring av reguleringsplanen for blant annet å sikre samråd og medvirkning i planprosessen.

2. PLANOMRÅDET

2.1 Beliggenhet

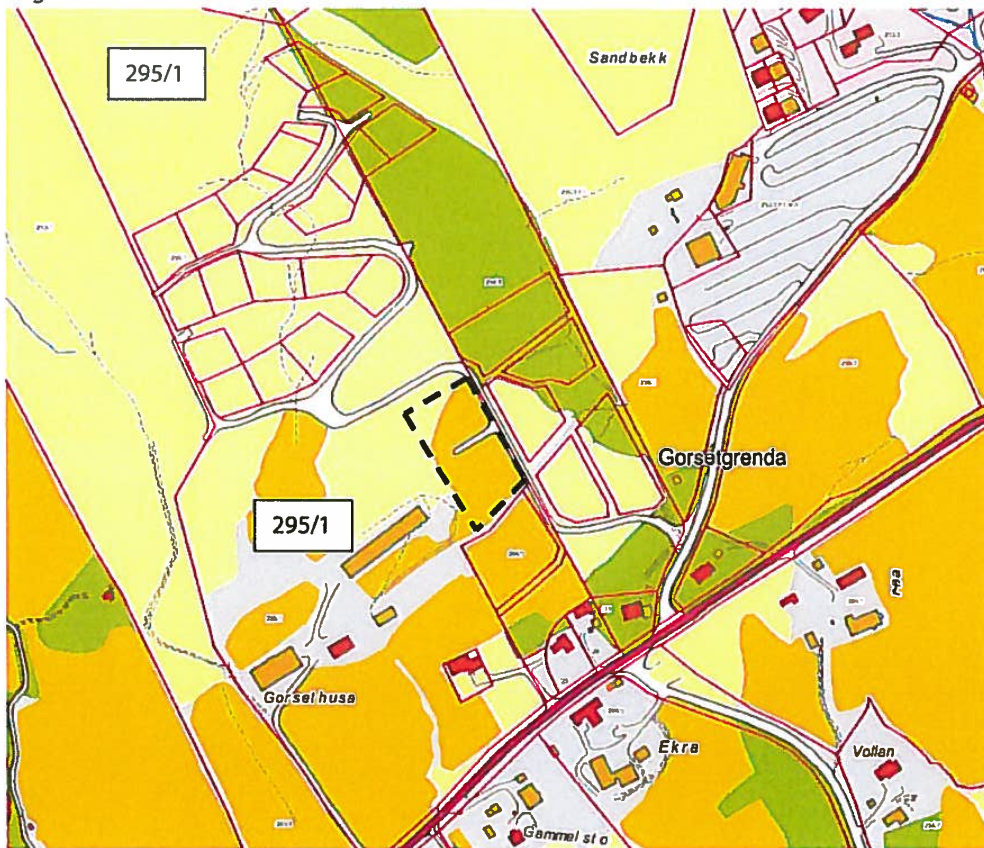
Planområdet ligger ved Oppdal sentrum, vest for Stølen skisenter.



Kartutsnitt som viser beliggenhet i forhold til Oppdal sentrum (http://webhotel2.gisline.no/gislinewebinnsyn_oppdal).

2.2 Eiendomsforhold

Planområdet er en del av eiendommen 295/1 Gorsethusa. Grunneiere er Vivian Halmøy og Harald Rogstad.



2.3 Landskap og bosetning

Planområdet heller svakt mot sør og er ikke bebygget. Det ligger øst for, og omtrent samme høyde i lia som bebyggelsen på gården Gorsethusa. Området har stort sett grasdekke.

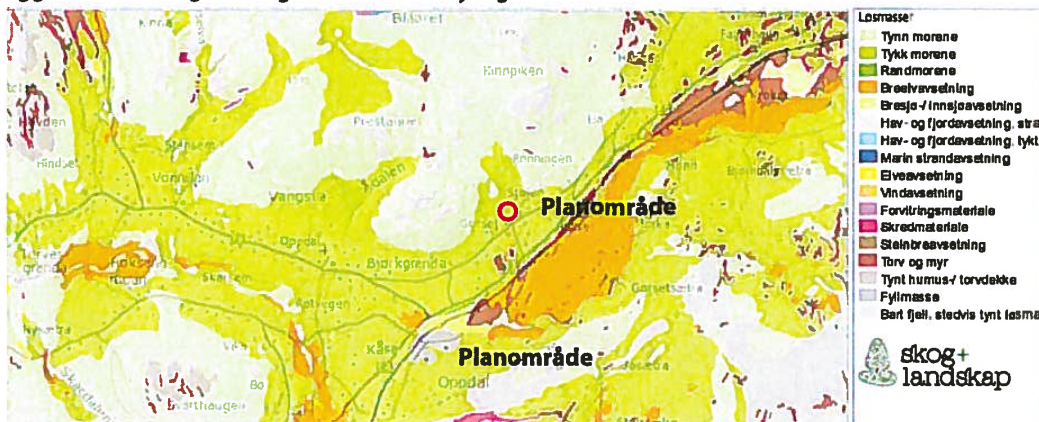
2.4 Tekniske installasjoner

Det er bygd anlegg for vann og avløp i området. Veger er for eiendommen gnr/bnr 295/1 bygd i samsvar med reguleringsplanen.



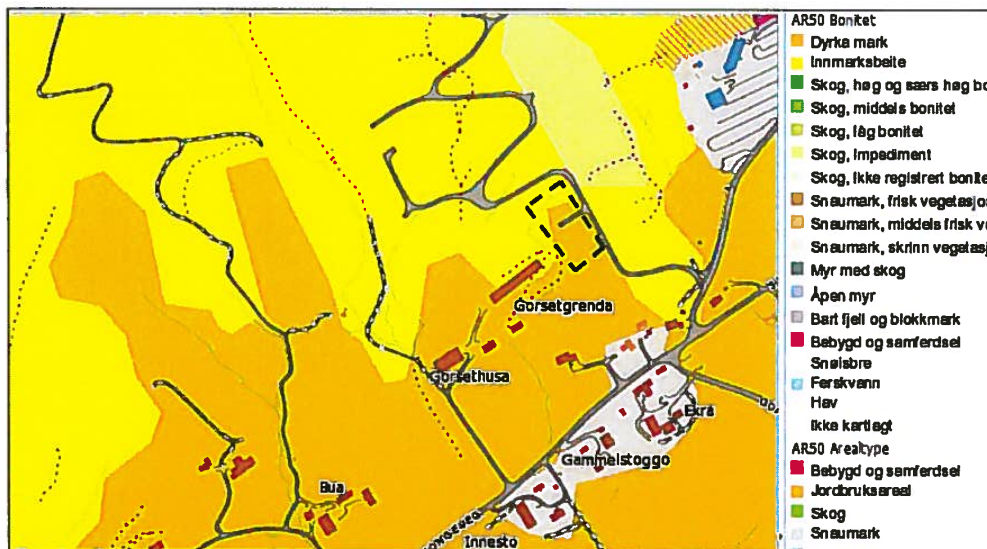
2.5 Grunnforhold

Løsmassekartet viser at det er morenemasser i planområdet (www.skogoglandskap.no). Planområdet ligger over marin grense og det er lite sannsynlig at det finnes kvikkleire i området.



2.6 Eksisterende arealbruk

Planområdet består delvis av dyrka mark og delvis av innmarksbeite. Arealene ble imidlertid omdisponert til fritidsbebyggelse da gjeldende reguleringsplan for Gorsetgrenda hytteområde ble vedtatt.



3. SAMRÅD OG MEDVIRKNING

3.1 Oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Opp den 23.12.11 og på www.oppdal.kommune.no den 22.12.11. Samtidig ble det sendt ut brev til berørte parter og sektormyndigheter hvor de ble oppfordret til å komme med innspill til planarbeidet innen 20.01.12.

3.2 Innspill

Det har kommet inn følgende innspill til oppstartsmeldinga:

3.2.1 Sør-Trøndelag fylkeskommune, 04.01.12:

Arealbruken er så langt vi kan se avklart i kommuneplanen. Sør-Trøndelag fylkeskommune setter ingen vilkår for egengodkjenning, men vi har følgende kommentarer/ faglige råd i fht innholdet i planen.

Området er tidligere regulert med fire tomter med tomtestørrelse på ca 1000 m². Endringen vil innebære 12 mindre tomter på ca 300-400 m² i stedet for 4 større tomter. En tillatt % BYA =35 % innebærer hytter med bebygd areal på 105-140 m² i to etasjer (mønehøyde 9m), dette er mye på et så lite areal. I oversendelsen er det vist hytter på ca 84 m² i 2 etasjer.

Dersom området skal bebygges med enkelthytter bør antallet tomter reduseres (av hensyn til naturgitte og bygde omgivelser). Alternativet at området bebygges med noen færre men større bygninger (med leiligheter). Planbeskrivelsen må uansett illustrere hvordan utbyggingen vil virke på omgivelsene.

Vilkår for egengodkjenning:

Ingen, men antallet tomter bør reduseres noe, av hensyn til omgivelsene. Alternativet at området bebygges med noen færre men større bygninger (med leiligheter). Jfr kommentarene over.

3.2.2 Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, 17.01.12:

Landbruk og bygdeutvikling:

I utgangspunktet er Fylkesmannen positiv til at det legges opp til en høyere arealutnyttelse når området først skal bygges ut. Det vil bidra til å redusere presset mot tilgrensende områder. En høyere utnyttingsgrad må allikevel avveies mot kulturlandskapsinteressene og ivaretagelse av biologisk mangfold i området. Det må synliggjøres i det videre planarbeidet.

Miljøvern:

Jf. merknader fra landbruk vedrørende biologisk mangfold. Fylkesmannen minner om at det i utgangspunktet er planmyndigheten som har ansvar for at hensynet til naturmangfoldloven og at kravene i lovens kapittel II blir ivaretatt i planutformingen og planbehandlingen. Dette innebærer blant annet at data og dokumentasjon om økosystemer, naturtyper og arter, antatte virkninger av planen på naturmangfoldet, alternativ lokalisering, samlet belastning og avbøtende tiltak, i nødvendig grad bør inngå tidlig i planarbeidet. Saken må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12 (jf nml § 7). Det må skriftlig redegjøres for hvordan prinsippene §§ 8-12 er vurdert. Manglende synliggjøring av dette vil regnes som en saksbehandlingsfeil.

Barn og unge, samfunnsikkerhet:

Ingen merknad.

Fylkesmannen vil komme tilbake med en endelig uttalelse når planen legges ut til offentlig ettersyn. Vi tar forebehold om at det da kan foreligge nye momenter som endrer forutsetningene for vår vurdering av planforslaget.

3.2.3 Sametinget, 11.01.12

Kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Minner om aktsomhetsplikten jf kulturminneloven §8, og at samiske kulturminner som er eldre enn 100 år jf kulturminnelovens §4 er automatisk fredet.

3.3 Oppstartsmøte med kommunen

Det er etter avtale med saksbehandler i kommunen ikke avholdt oppstartsmøte i forbindelse med reguleringsendringen. Det var avholdt møte med administrasjonen før søknad om dispensasjon ble fremmet.

3.4 Behandling i bygningsrådet

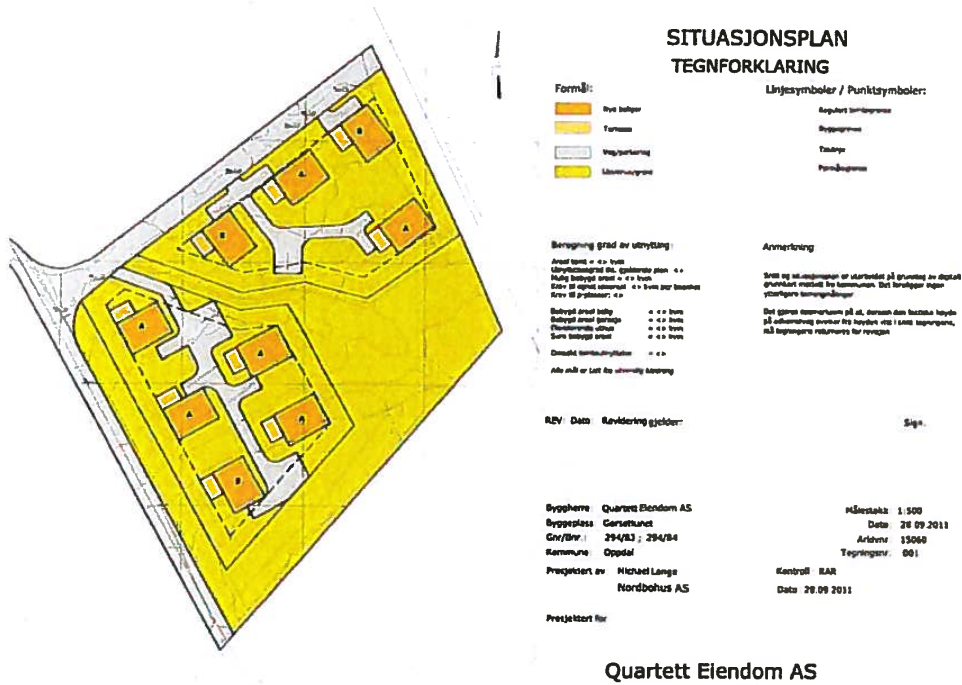
Bygningsrådet behandlet søknad om dispensasjon i møte den 12.12.11. Bygningsrådet vedtok følgende:

Det innvilges ikke dispensasjon for oppføring av 12 "hytter" på tidligere godkjente tomter for oppføring av 4 hytter. På bakgrunn av endringenes omfang og betydning for omgivelsene, samt hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, og til planens bestemmelser slik de fremgår av tidligere vedtatt plan, pkt 2, jfr. særlig hensynet til kravet om "enhetlig preg" og "volumer", samt bygningshøyder, ber

bygningrådet om at endringene det er søkt om, blir behandlet etter reglene om planendringer, jfr. pbl. §12-14.

Det utarbeides ny plan for området, med søknad om oppføring av færre enheter. Dette vil medføre en tomtestørrelse som åpner for bygging av hytter med en mer estetisk utforming enn det som er mulig med tomter på 368 kvadratmeter. Ny Søknad vedlegges detaljerte tegninger av bygg som søkes oppført. Alle bygninger skal ikke være like, men området skal inneha et helhetlig preg.

4.3 Situasjonsplan rammesøknad D7 og D8



Bygningsrådet ga i møte den 23.01.12 rammetillatelse til bebyggelse på områdene D7 og D8 innenfor reguleringsplanen. Situasjonsplanen viser 5 enheter på området D7 (1783 m²) og 4 enheter på området D8 (1630 m²). Dette gir et gjennomsnittlig areal på 380 m² pr enhet innenfor disse to områdene. Da er areal til atkomstveger inkludert.

5. PLANFORSLAG

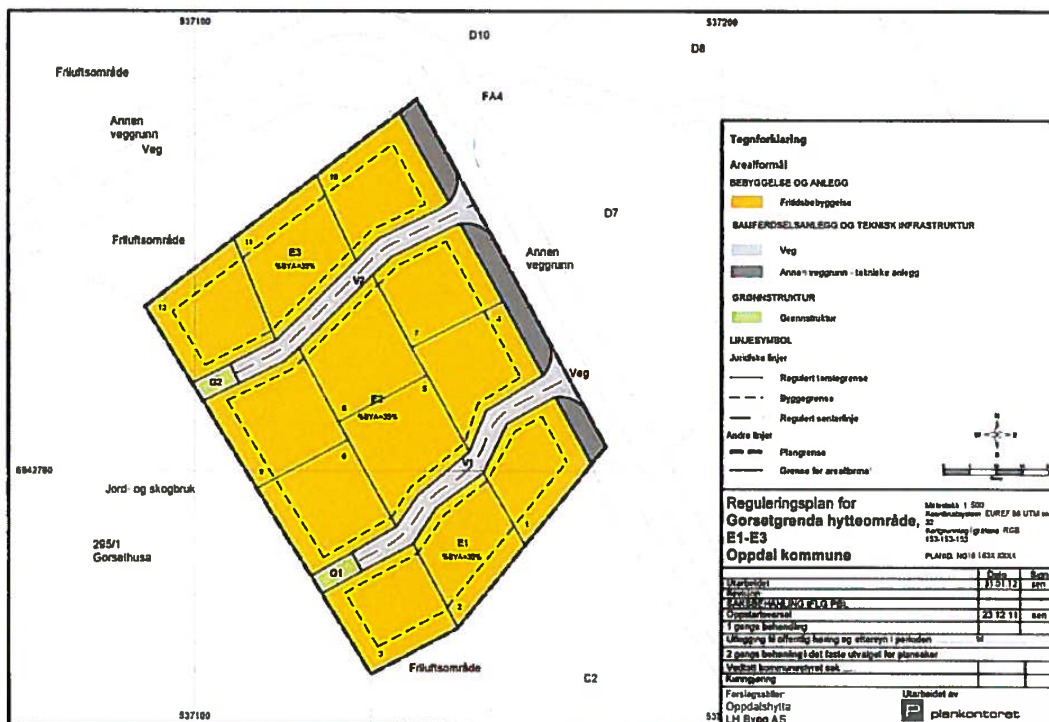
Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser som er juridisk bindende. Plankartet er vist under i punkt 5.2 og bestemmelsene finnes til slutt i dette dokumentet.

5.1 Arealregnskap

Planområdet omfatter ca 5 daa. Tabellen under viser arealbruk i planforslag og i gjeldende plan fordelt på formål:

<i>Kode</i>	<i>Reguleringsformål</i>	<i>Areal – planforslag</i>	<i>Areal – gjeldende plan</i>
1120	Fritidsbebyggelse: E1: 9 88 m ² E2: 2 128 m ² E3: 1 106 m ²	4 222 m ²	4416 m ²
2010	Veg	500 m ²	293 m ²
2018	Annen veggrunn, tekniske anlegg	248 m ²	262 m ²
3001	Grønnstruktur	67 m ²	66 m ²
	<i>SUM</i>	<i>5037 m²</i>	<i>5037 m²</i>

5.2 Plankart



Forslag til plankart med tegnforklaring (Plankartet vist i dette dokumentet er ikke i riktig målestokk)

5.3 Fritidsbebyggelse

Planforslaget viser tre byggeområder for fritidsbebyggelse. Hvert av områdene er inndelt i tomter med størrelse fra 316 til 385 m², til sammen 12 tomter. Gjennomsnittstørrelsen er 352 m². Inkludert areal til atkomstveger er det i gjennomsnitt 394 m² pr enhet (12 enheter på 4725 m²).

Bygningene er organisert langs to interne atkomstveger. Disse er vist til vegformål. Begge vegene har avkjørsel fra privat veg i hytteområdet. Bebyggelsen vil fremstå som relativt kompakt og enhetlig utbygging.

Bebyggelsen er, som situasjonsplanen under viser, lagt med lengde- og møneretning langs kotene, men forskjøvet i forhold til hverandre for å få gode utsikts- og solforhold og for å unngå et for

ensformig preg. Innenfor konseptet kan kjøpere av fritidsboliger velge om de f.eks ønsker bod, balkong, veranda med mer. Individuelle tilpasninger vil gi variasjon, og hovedkonseptet gjør at området vil få et enhetlig preg.



Til høyre vises forslag til situasjonsplan. Bebyggelsen er lagt langs kotene. Tomter hvor det kan anlegges to parkeringsplasser er vist med påskrift P.

Byggegrenser mot tilgrensende områder er vist som i gjeldende plan, fire meter fra formålsgrense.

Området kan etter gjeldende plan bebygges med inntil 35% av tomtearealet (35% BYA). Den planlagte utnyttelsen er i samsvar med dette, og det er ikke foreslått endringer for utnyttelsesgraden. Hver tomt er planlagt bebyggt med hytter med bebyggt areal 88 m², som vist på situasjonsplanen under. Bestemmelsene krever at det settes av 1,5 parkeringsplass pr enhet. Hver parkeringsplass inngår med 18 m² pr plass i bebyggt areal. Tomter som vises med en parkeringsplass får dermed et bebyggt areal på 106 m² og tomter med to parkeringsplasser får 124 m² bebyggt areal. 35 % BYA tilsier at tomter som skal ha to parkeringsplasser må være større enn 355 m². Halvparten av tomtene er store nok til å anlegge to parkeringsplasser.

Tabellen under viser størrelse på tomtene og hvor mange parkeringsplasser som er tillatt på hver tomt.

Tomt nr	Areal m ²	Antall P-plasser	Feltnr
1	316	1	E1
2	327	1	E1
3	345	1	E1
4	339	1	E2
5	361	2	E2
6	366	2	E2
7	324	1	E2
8	352	1	E2
9	385	2	E2
10	360	2	E3
11	377	2	E3
12	368	2	E3

Maksimal mønehøyde er i gjeldende plan satt til 12 m og maksimal gesimshøyde er 9 m. Planlagt bebyggelse er lavere enn dette, og det er foreslått å endre bestemmelsene slik at maksimal mønehøyde blir redusert med 3 m til 9 m og maksimal gesimshøyde blir redusert til 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen er planlagt med mulighet for balkong eller veranda mot sørvest. Bestemmelsene til planen sier at avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 100 cm.

Byggeteknisk fagleksikon, Universitetsforlaget 1980 definerer:

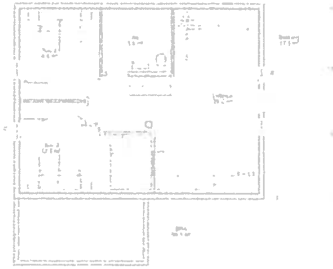
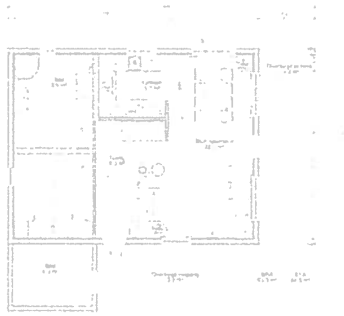
- Balkong: oppholdsplass på husfasade konstruert som et framspring med golv som fortsettelse av golvet i rommet innenfor. Balkongen kan bæres av bjelker som er utkraget fra golvet innenfor eller av konsoller [...]
- Veranda, åpen eller overbygd oppholdsplass som tilbygg til hus. Tak kan være understøttet av stolper, eller verandaen kan være lukket med store vinduer i veggfeltene, glassveranda. Fra verandaen fører som regel dør ned til stue og åpning eller dør og trapp ned til hage.
- terrasse, i forbindelse med bygninger en planert avsats foran fasade. Fra terrassen er det vanligvis inngang til stua (stueterrasse) og trapp til nedenforliggende hage. [...] Takterrasse er oppholdsrom på flatt tak [...]

Norsk språkråd (www.sprakrad.no) definerer terrasse som:

1. (naturlig el. opparbeidet) trappetrinnformet avsats i skrånende terreng
2. avsats framfor en innrykket (øverste) etasje i en større bygning, jf takterrasse

Ut fra definisjonene ovenfor vil planlagt bebyggelse ha veranda eller balkong, og vil dermed være i samsvar med bestemmelsene.

Plan og snitt for planlagt bebyggelse:

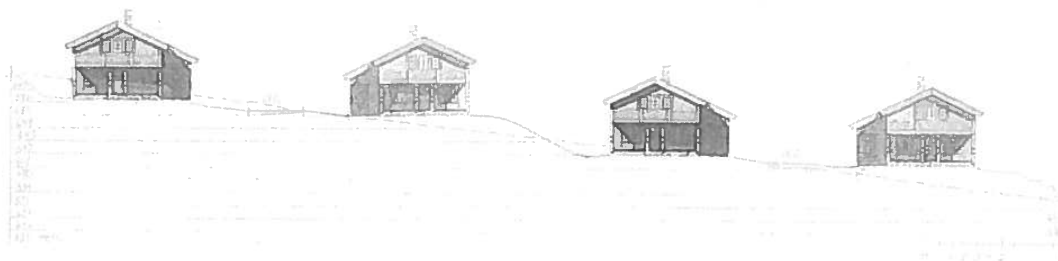


Fasader for planlagt bebyggelse:





Prinsippsnitt/oppriss midterste rekke sett fra vest mot øst



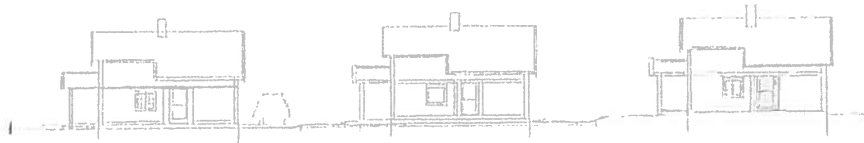
Tomt nr 11

Tomt nr 8

Tomt nr 6

Tomt nr 2

Snitt/oppriss sett mot nord, søndre atkomstveg, V1:



Tomt nr 6

Tomt nr 5

Tomt nr 4

5.4 Veger og annen veggrunn

Bygningene er organisert langs to interne atkomstveger, V1 og V2. Disse er vist til vegformål. Begge vegene har avkjørsel fra privat veg i hytteområdet. Gjeldende reguleringsplan viser en atkomstveg til området. Areal til vegformål er derfor økt ved at forslag til endring viser to atkomstveger. Vegene er lagt langs kotene i terrenget for å få god tilpasning til terrenget. Vegene er vist med annen eieform og vil i bli eid av grunneier. Areal til annen veggrunn langs hovedatkomstvegen i hytteområdet er ikke endret.

5.5 Grønnstruktur

Areal i vestenden av atkomstvegene er, etter samme prinsipp og omfang som i gjeldende plan, vist til grønnstruktur.

6. MILJØ OG SAMFUNN – KONSEKVENSER OG AVBØTENDE TILTAK

6.1 Universell utforming

Det er ikke krav om at hytteområder skal ha universell utforming.

6.2 Barn og unge

Reguleringsendringen medfører ikke negative endringer for barn og unge i forhold til gjeldende reguleringsplan.

6.3 Trafikksikkerhet

Endringen av planen medfører at det bli en avkjørsel til på den interne hovedatkomstvegen i hytteområdet. Dette er en privat veg med lite trafikk. Siktforholdene er gode for begge avkjørslene og forholdet til trafikksikkerhet er ivaretatt.

6.4 Folkehelse og friluftsliv

Det er regulert skiløype gjennom hytteområdet lenger ned/sør i hytteområdet. Reguleringsendringen berører ikke denne løypa.

6.5 Støy

Området vurderes ikke å være utsatt for støykilder som utløser krav om spesiell utredning.

6.6 Landbruk

Landbruksareal er omdisponert gjennom vedtak av gjeldende reguleringsplan. Det er positivt at det i planen legges opp til en høy arealutnyttelse. Det vil bidra til å redusere presset mot tilgrensende områder. Kommuneplanens arealdel har bestemmelse om byggegrense på 20 m til dyrka. Denne bestemmelsen var også gjeldende da reguleringsplanen ble vedtatt i 2009. Denne ble vurdert da og det ble regulert viser byggegrense som ligger 4 m fra formåls grensen mot øst. Dette er videreført i reguleringsendringen. Forslaget til endring medfører således ingen nye negative konsekvenser for landbruket.

6.7 Kulturminner og kulturmiljø

Reguleringsendringen berører ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø, og har dermed ingen negative konsekvenser for kulturminner.

Endringsforslaget berører ikke steinutgarder i området, som er viktige kulturlandskapselementer. Disse er ivaretatt i friluftsområdene i gjeldende plan.

6.8 Terrenginngrep

Det er gitt bestemmelse til planen som skal sikre at bebyggelsen tilpasses terrenget, ikke omvendt. Når det i reguleringsplanen tillates en såpass utnyttning, vil det imidlertid være vanskelig å ta vare på opprinnelig terreng. Det åpnes i samme reguleringsbestemmelse for at bebyggelsen kan legges inn i terreng i overkant og at terrassering kan være aktuelt for plassering av bygningsvolumer på nivå med gårdsplass og terreng. Det synes derfor som om forslaget ivaretar hensynene til terrenginngrep som er forutsatt i gjeldende plan.

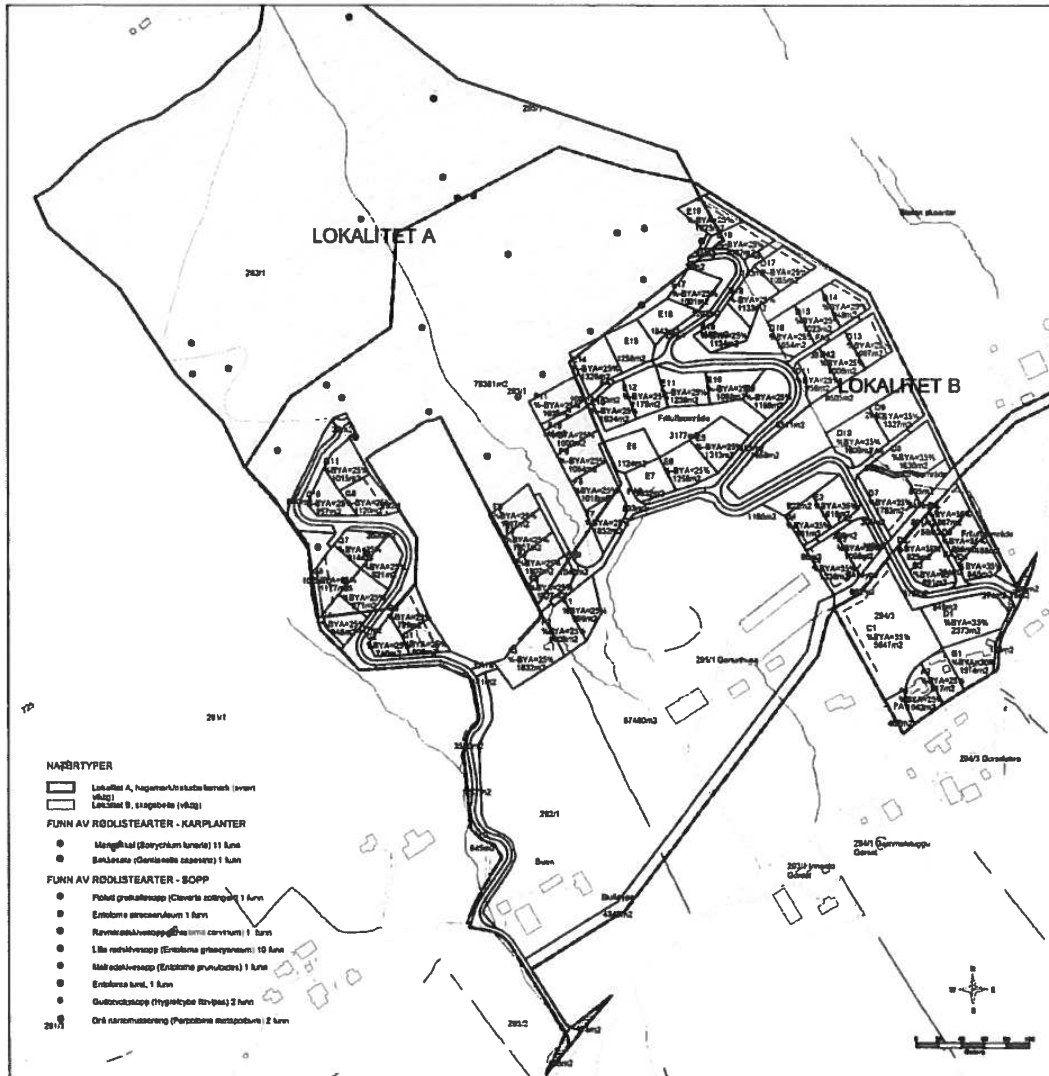
Atkomstvegene er lagt langs terrenget og vil kreve små terrenginngrep.

6.9 Landskap

Planområdet for endringen, er av de nederste delene i Gorsetgrenda hytteområde, og er derfor ikke av de mest eksponerte i landskapet. Endringen medfører at det kan bygges 12 mindre enheter i området, istedenfor 4 store slik som forutsatt i gjeldende plan. Utnyttningen er den samme som er forutsatt i gjeldende plan. For å ivareta landskapet er det foreslått å redusere tillatt byggehøyde i forhold til gjeldende plan for å unngå at mange små, men relativt høye bygninger, virker som tårn. En utbygging med flere, mindre enheter kan være mer skånsom enn en utbygging med færre, store og høyere bygninger.

6.10 Naturmangfold

John Bjarne Jordal utførte i august 2008 naturtypekartlegging av reguleringsområdet for Gorsetgrenda hytteområde på oppdrag fra Oppdal kommune. Det ble i kartleggingen avgrenset to naturtypelokaliteter, en hagemark/naturbeitemark av verdi A (svært viktig) og et skogsbeite verdi B (viktig).



Reguleringsendringen berører ingen av disse lokalitetene. Kartutsnittet over viser kartleggingsresultatene. viser at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet. Eksisterende og tilgjengelig kunnskap er med dette innhentet og kunnskapsgrunnlaget (jif naturmangfoldloven §8) anses som oppfylt Med bakgrunn i dette vurderes det derfor at utbygging i området ikke vil gå på bekostning av viktig naturmangfold.

7. VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET

Det er ikke vist aktsomhet for spesielle farer innen området. Skrednett viser ingen aktsomhetsområder for skred innenfor planområdet. Arealisdata (www.ngu.no) viser ingen aktsomhet for radon.

Tiltakene berører ikke vassdrag på en måte som medfører økt fare for flom. Området er ikke utsatt for flom.

Veger i området er planlagt dimensjonert slik at de er godt framkommelige for utrykningskjøretøy. Området vurderes ikke å være utsatt for risiko fra virksomheter.

Sjekkliste for vurdering av risiko og sårbarhet i samfunnsplanlegginga:

Emne	Er det knytt uakseptabel risiko til følgende forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a Er området utsett for snø- eller steinskred eller større fjellskred?	x	
	b Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?	x	
	c Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	x	
	d Er området utsett for flaum/flaumscred?	x	
	e Er det registrert radon i grunnen?	x	
	f Vil skogbrann/lyngbrann i området vere ein fare for bustader/hus?	x	
	g Er området sårbart for ekstremvær/stormflo?	x	
	h Anna (spesifiser)?		
Omgivnad	a Regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	x	
	b Naturlege terrengformasjonar som utgjere spesiell fare (stup etc.)?	x	
	c Vil drenering kunne føre til oversymjing i lågareliggande område?	x	
	d Anna (spesifiser)?		
Verksemdsrisiko	a Omfattar området spesielt farlege anlegg?	x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?	x	
Brann-/ulykkesberedskap	a Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)?		x
	b Har området gode tilkomstruter for utrykningskjøretøy?		x
Infrastruktur	a Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	x	
	b Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	x	
	c Er det spesiell risiko knytt til bruk av transportnett i området: - til skole/barnehage? - til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	x	
	d Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	x	

Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenliner?	x	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenmaster?	x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	x	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: -elektrisitet? -teletenester? -vassforsyning? -renovasjon/spillvatn?	x	
	b	Er det vassforsyning/drikkevatt i området	x	
	c	Er det spesielle brannobjekt i området?	x	
	d	Er det omsorgs- og oppvekstinstitusjonar i området?	x	
Er området påverka/forureina frå tidligare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippar etc.?	x	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	x	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	x	
	d	Anna (spesifiser)?	x	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv et sabotasje-/terrormål?	x	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	x	

Sjekklista er gjennomgått den 31/01 -12 av sign:

Sissel Enødd

Til berørte rettighetshavere og naboer

Vedtatt detaljreguleringsplan for del av Gorsetgrenda hytteområde, gnr.295 bnr.1 - Orientering om adgang til klage og krav om erstatning

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 har Bygningsrådet i møte 18.6.2012, sak 12/74, vedtatt detaljreguleringsplan for del av Gorsetgrenda hytteområde, gnr.295 bnr.1.

Planområdet ligger nordøst for Oppdal sentrum, rett sørvest for Stølen skisenter. Planen legger til rette for et høyere antall tomter med mindre areal pr. tomt, samt nødvendige endringer av atkomstveier.

Plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og utskrift av Bygningsrådets sluttbehandling blir lagt ut på kommunens hjemmesider, www.oppdal.kommune.no, under Høringer – Planer, og på servicetorget i Oppdal Rådhus fra 6.7.2012.

Eventuell klage må framsettes skriftlig innen 3 uker. Krav om erstatning etter plan- og bygningslovens § 15-3 må framsettes innen 3 år. **Tidsfristene gjelder fra dato for kunngjøringen, 6.7.2012**, på kommunens hjemmesider og i servicetorget.

Klage/krav fremmes til:

Oppdal kommune, Inge Krokanns veg 2, 7340 Oppdal
eller E-post: post@oppdal.kommune.no

Med hilsen



Jostein Kongsvik
saksbehandler plansak

Kopi til:

Plankontoret Myrvegen 1 7391 RENNEBU

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GORSETGRENDA HYTTEOMRÅDE, OMRÅDENE E1-E3

Vedtatt bygningsrådet 18.06.12

1. Fellesbestemmelser

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eventuelle overskuddsmasser etter inngrep henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Trasèer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig. Tomteeierne har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

Langs vegene skal det være anledning til snøopplag, også på privat grunn. Skråningsutslag for alle veger tillates lagt på privat tomtegrunn.

Det tillates ikke oppført luftkabler for f.eks fremføring av elektrisk kraft el.

Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates ikke.

Vann og avløp for alle nye tomter i planområdet skal tilknyttes kommunalt nett.

Alle nye tomter i planområdet skal knyttes til kommunens renovasjonsordning for fritidsboliger.

2. Byggeområder for fritidsbebyggelse og boliger

Ved byggesøknad skal det følge:

- situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass
- profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng

Bebyggelsen skal utformes slik at stedet framstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volumer, materialbruk og farger. Hovedmøneretning skal ligge langs den lengste delen av bygget, og skal ligge langs terrengkotene. Takvinkel skal ikke være større enn 30 grader. Flaggstenger o.l. installasjoner tillates ikke oppført.

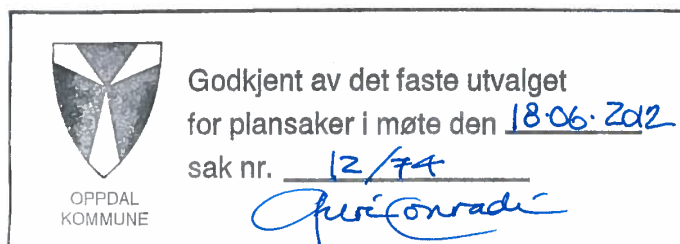
Taktekking skal utføres med torv, skifer eller tre som gir en mørk og matt fargevirkning. Det skal benyttes mørke og matte jordfarger på fasadene. Garasjer, uthus og anneks skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder form, materialbruk og farge.

Bebyggelsen skal i størst mulig grad ligge på terrengnivå. Bebyggelsen kan legges inn i terreng i overkant, og terrassering kan være aktuelt for plassering av bygningsvolumer på nivå med gårdplass og terreng.

Avstand mellom terrasse og terreng skal maksimalt være 100 cm. Ved pilarløsninger skal alle åpninger fra undergulv til terreng tettes. Forstøtningsmurer skal oppføres som tørrmur av naturstein.

Områder	Max gesimshøgde	Max mønehøgde	Tillatt %BYA	Krav til P-areal pr fritids- / bolig enhet
E1-E3	8 m	9 m	%BYA = 35 %	1,5 bilplasser
Garasjer og uthus i alle områder	3,5 m			

I beregningen av bebygd areal på tomte (%BYA) inngår areal av alle bygninger, konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og biloppstillingsplasser. Parkeringsarealet inngår med 18m² pr. plass i BYA.



VEDTEKTER FOR GORSETGRENDA VEILAG OG HYTTEFORENING SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak og dets foretaksnavn er Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Oppdal Kommune.

3. Virksomhet

Foretaket skal ivareta den daglige driften av de veiene som er tegnet inn på vedlagte kart. Foretaket skal sørge for at veiene er i forsvarlig og brukelig stand, sørge for vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veiene.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Grunneier og alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller fritidsbolig med adkomst via veiene er medlemmer av foretaket/veilaget, jf. veiloven § 55. Hver boenhet/husstand ansees som ett medlem. Medlemskapet følger bruksretten til veien. Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foretaket.

Hvert medlem skal betale kr. 10.000,- i andelsinnskudd.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter foretaket har hatt eller vil ha til forvaltning av veiene, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer el.l. og til administrasjon av foretaket.

Medlemmer som ikke bruker veiene eller som av andre grunner ikke har grunn til å betale full avgift til veilaget kan søke styret om reduksjon eller fritak fra betalingsplikten. Søknad behandles og avgjøres av styret. Reduksjon og fritak kan maksimalt gis for to år av gangen. Dersom det er saklig grunn til det, f. eks at medlemmet har tatt i bruk veien, kan styret oppheve reduksjonen eller fritaket før dispensasjonsperioden er utløpt. Dersom et medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene eller i strid med pålegg fra årsmøtet eller fra styret, kan styret gi dispensasjon til slik bruk med en særlig avgift.

Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeloven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd, jf. samvirkeloven § 30.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

6. Styre og daglig leder

Foretaket skal ha et styre med 3-5 medlemmer. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene. Styreleder står til valg hvert år. De øvrige styremedlemmene blir valgt for to år av gangen. Etter første året er ett av styremedlemmene på valg. Dersom ikke ett av styremedlemmene stiller på valg frivillig, treffes avgjørelse ved loddtrekning.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets bestemmelser.
2. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
3. Administrere og føre nødvendig kontroll med foretakets økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
4. Representere foretaket utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Det skal føres protokoll fra styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for alle medlemmer i veilaget.

Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

7. Ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Velge ordstyrer og protokollfører
2. Godkjenne innkallingen og sakslisten
3. Velge to personer som sammen med styrets leder skal signere protokollen
4. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av et eventuelt årsoverskudd
5. Velge styreleder, styremedlemmer og eventuelle vararepresentanter som står på valg
6. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst 1 måneds varsel, direkte til medlemmene og/eller ved kunngjøring i pressen. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest 2 uker før årsmøtet. Fullstendig saksliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.

Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Ingen har mer enn én stemme, og stemmegivning kan ikke skje ved fullmakt. For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har én stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Avstemming skal skje skriftlig dersom et av de fremmøtte medlemmene krever det. Ved skriftlige valg anses blanke stemmer som ikke avgitte stemmer.

Årsmøtet kan bare behandle forslag om vedtektsendring som er oppført på sakslisten senest 1 uke før årsmøtet. Andre saker kan behandles og avgjøres når 2/3 av de fremmøtte krever det.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal signeres av styrelederen og to av medlemmene som er valgt på møtet.

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det. Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 14 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

8. Grunneiers rettigheter og plikter

Grunneiere som eier og har stilt grunn til felles vei i hyttefeltet har følgende rettigheter og plikter i forhold til veilaget:

- Grunneier skal ha rett til å bruke veien
- Grunneier skal ha rett til å knytte nye tomter til veien mot å dekke nødvendige investeringer i forbindelse med dette. Veilaget kan ikke kreve vederlag av nye tomteeiere for tilkobling til veien
- Grunneier plikter å dekke skader på veien i forbindelse med egen næringsvirksomhet

9. Veiavgift for tredjemenns bruk av veiene

Andre enn veilagets medlemmer kan pålegges en avgift for bruk av veiene. Årsmøtet kan gi styret fullmakt til å opprette og gjennomføre en slik ordning. Samtykke fra kommunen må innhentes, jf. veiloven § 56.

10. Ansvar for skader på veiene

Medlemmer og andre som bruker veiene og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlige for skader de slik påfører veiene. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

11. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd.

Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste 3 årene.

Nabolagsprofil

Øvre Gorsetråket 37

Høyde over havet

647 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	6 min	🚗 3.8 km
🚝 Tågvollan Linje 480	16 min	🚶 1.3 km
🚝 Stølen Linje 480	18 min	🚶 1.4 km

Avstand til byer

Orkanger	1 t 39 min	🚗
Trondheim	1 t 42 min	🚗

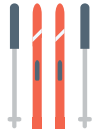
Ladepunkt for el-bil

🚗 Burger King Oppdal	5 min	🚗
🚗 Recharge Postgården Oppdal	6 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 124 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

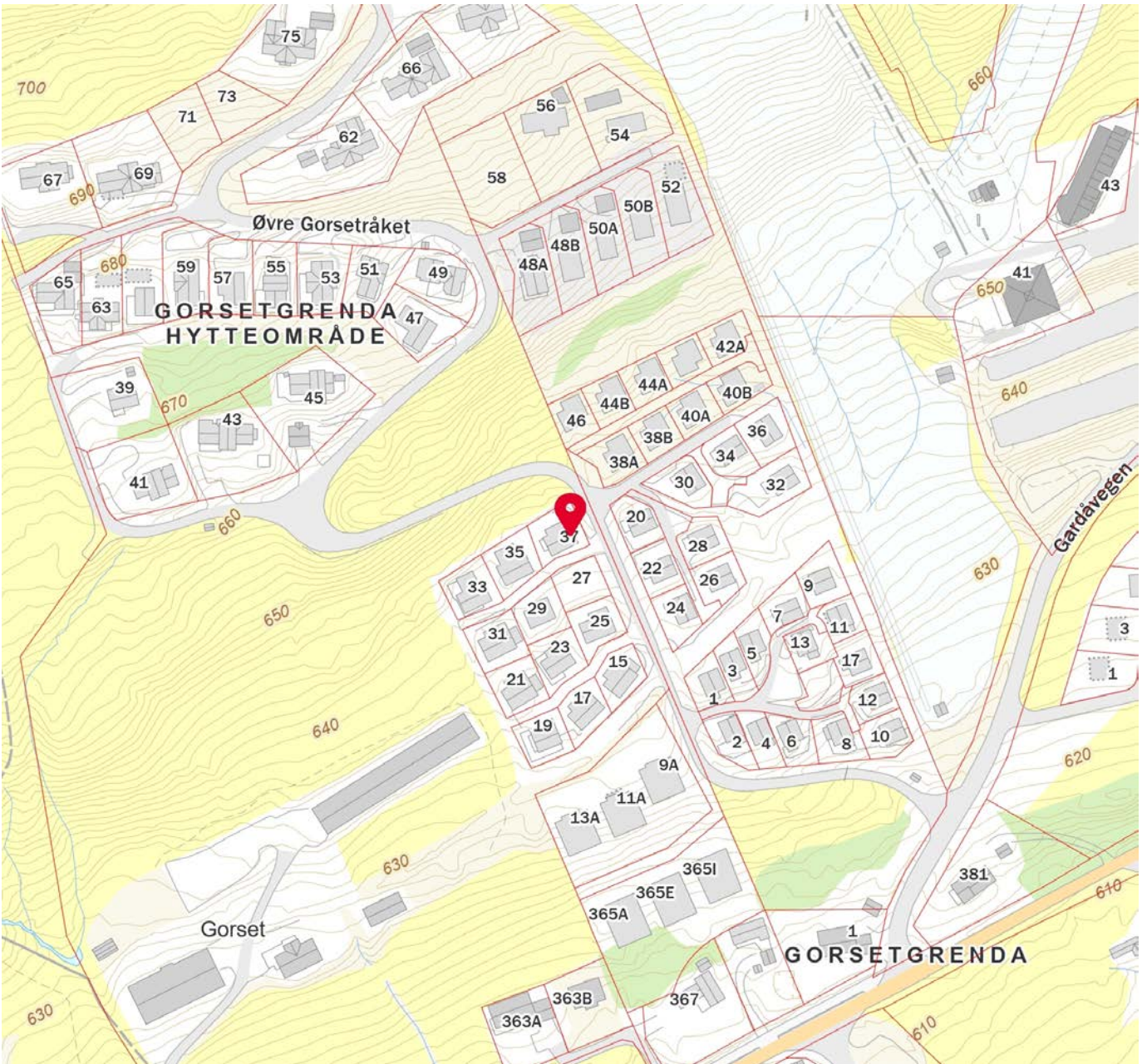
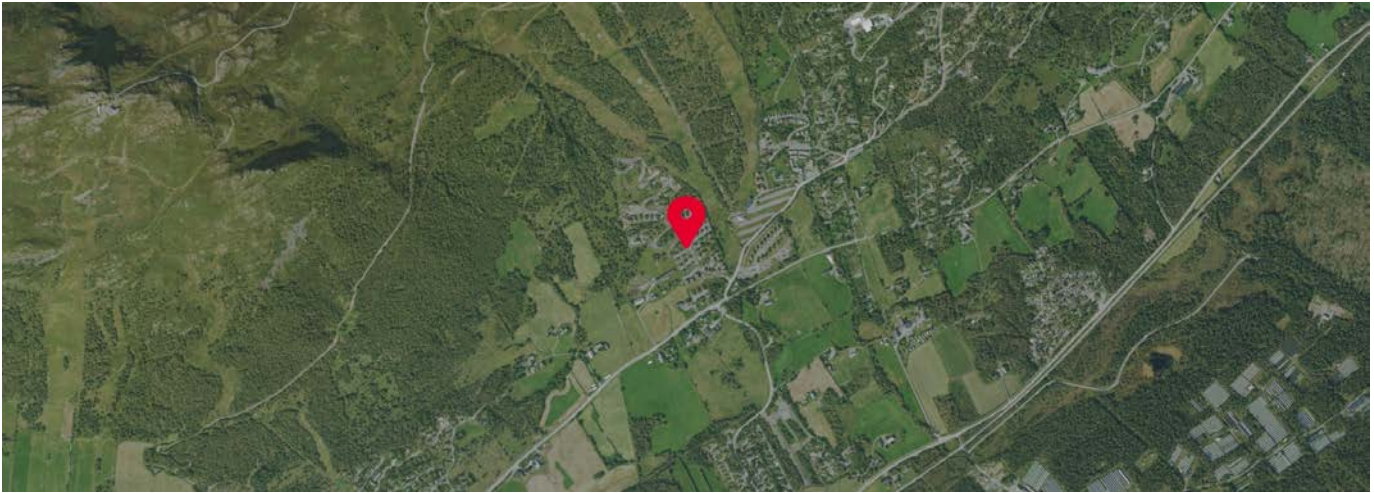
Gondolen	5 min	🚗
Oppdal Golfklubb	5 min	🚗
Oppdal Kulturhus	6 min	🚗
Oppdal Bowling	7 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	14 min	🚗

Sport

🏹 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	6 min	🚗 4 km
🏹 Krux Klatring Klatring	7 min	🚗 4.1 km
🏊 Oppdal Treningscenter	7 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	5 min	🚗 3.6 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	6 min	🚗 3.9 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



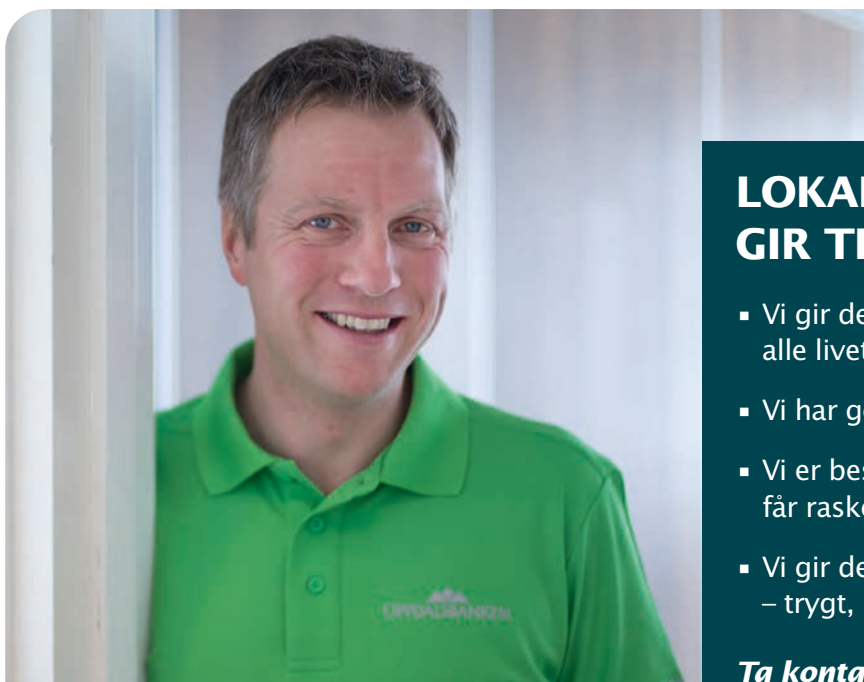
Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 924 66 699
e-post: jg@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Gorsetråket 37
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 19 300
E-post: bjarne.brattbakk@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:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre