

# aktiv.



Usjenert hytte med uthus og  
over to mål tomt i Bjørklia

Gamle Kongeveg 767  
7340 Oppdal









Jon Ivar Jamtøy

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 93 42 68 96

Email jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: Kr 1 800 000,- + omk.

Omkostninger: Kr 61 142,- \*

Totalt inkl.

omkostninger: Kr 1 861 142,-

Selger: Bård Egil Skjervold

Boligtype: Hytte

Eierform: Selveier

Byggeår: 1975

Bra/P-rom: 61 m<sup>2</sup>/57 m<sup>2</sup>

Gnr./bnr.: 305/20

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: 2016 m<sup>2</sup>

Oppdragsnr.: 1703230012

\* Regnet ut fra prisantydning.



## Kort om eiendommen

### "Furrulia" - Sentral og rolig beliggenhet nært skiløype

Denne eiendommen ligger usjenert til i Bjørklia på oversiden av Gamle Kongeveg, ca. 7 km nord for Oppdal sentrum. Området har store tomter og fint terrassert terreng med god avstand mellom hyttene. Omgivelsene inviterer til allsidig helårs friluftsliv med "ski in" fra toppheisen i Stølen, oppkjørt skiløype like ved og flotte forhold for både fotturer og sykling i nærheten. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud snaue 10 minutters kjøretur unna.

Eiendommen er bebygget med hytte og uthus. Hytta inneholder vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad, gang, toalettrom og hems. Innlagt strøm og vann. Forbrenningstolett og mulddo.

Tomt på over to mål som i hovedsak består av naturtomt.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen  
Jon Ivar Jamtøy

# Innhold

Velkommen .....	1
Innhold .....	3
Standard .....	3
Beliggenhet .....	4
Beskrivelse av eiendommen .....	4
Planskisse .....	12
Offentlige forhold .....	13
Prisantydning inkl. omkostninger .....	14
Øvrige kjøpsforhold .....	14
Selgers egenerklæring .....	19
Tilstandsrapport .....	23
Godkjente bygningstegninger .....	43
Energiattest .....	45
Skylddelingsforretning og eiendomskart .....	52
Oversiktskart, grunnkart, ledningskart og veistatuskart .....	58
Flyfotorapport .....	62
Reguleringskart og -plan med bestemmelser .....	66
Kommuneplankart .....	89
Tinglyst erklæring (skjøte) .....	91
Nabolagsprofil og kart .....	94
Løsøre og tilbehør .....	100
Boligkjøperforsikring .....	102
Budskjema .....	107
Forbrukerinformasjon om budgiving .....	108





## Hytte på stor og usjenert tomt

# Gamle Kongeveg 767

### INNHold

Hytte med vindfang, stue, kjøkken, to soverom, bad, gang, toalettrom og hems.

Frittstående uthus.

### STANDARD

Vindfang:  
Flislagt gulv med varmekabler, panelvegger, panelhimling.  
Ribberørsovn.

#### Stue:

Heltregulv, panel-/tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Jøtul peisovn. Utgang til takoverbygd terrasse. Panelovn.

#### Kjøkken:

Heltregulv, panel-/tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Kjøkkeninnredning i malt finér og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på vegg mellom benk og overskap. Hybelkomfyr. Kombiskap (kjøl/frys). Avtrekksvifte. Panelovn. Stige til hems. Plassbygd skap. Luke i gulv.

#### Soverom 1:

Heltregulv, panel-/tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Plassbygd skap.

#### Soverom 2:

Heltregulv, panel-/tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Panelovn.

#### Bad:

Heltregulv, panel-/tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser. Servant og dusjkabinett. Incinolet for brennings-toalett. Plassbygd skap. Panelovn.





**Velkommen inn!**  
**Vindfang med inngang til bod og toalettrom**

#### Gang:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling.

#### Toalettrom:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Sikringskap. Mulddo.

#### Hems:

Heltregulv, panel-/tømmervegger, mønt panelhimling med åpne tømmeråser.

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

### BELIGGENHET

Denne eiendommen ligger usjenert til i Bjørklia på oversiden av Gamle Kongeveg, ca. 7 km nord for Oppdal sentrum. Området har store tomter og fint terrassert terreng med god avstand mellom hyttene. Omgivelsene inviterer til allsidig helårs friluftsliv med "ski in" fra toppheisen i Stølen, oppkjørt skiløype like ved og flotte forhold for både fotturer og sykling i nærheten. Om de mer urbane behov skulle melde seg, er sentrum med alpinanlegg og et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud snau 10 minutters kjøretur unna.

### Bebyggelse

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse.

### Adkomst

Fra Oppdal sentrum: Kjør E6 ca 5,7 km nordover. Ta av til venstre ved skilt til Bjørklia og kjør Liavegen opp til Gamle Kongeveg. Ta til høyre og følg veien ca 900 meter. Du vil da ha eiendommen på venstre side med parkering ved veien. Det er ca. 80 meter fra veien og opp til hytta (ca. 30 meter til eiendommen).

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



Fra vindfanget  
kommer en videre inn  
i den trivelige stua



## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Byggemåte

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på en ringmur av leca. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk bortsett fra øvre del av vegg mot øst som er i tømmer. Den del som er i bindingsverk er utvendig kledd med stående tømmermannspanel samt stående panel ved inngangsparti/bod. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer har i hovedsak koblede glass/tolags glass oppe mot møne på stue.

Uthuset er oppsatt i stavlaft, etablert på punkt av naturstein. Oppsatt i enkelt trevirke, med enkel stående bordkledning. Taket er et saltak tekket med papp. Det er tregulv inne i uthuset. Man må påregne oppgradering av taktekkning, da denne er slitt. Areal er ca. 9 m<sup>2</sup>. Bygningen er ikke vurdert utover dette.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 19.10.2022 utført av Terje Sandhaugen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Ingen bygningsdeler er gitt TG3.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

- Kryp Kjeller
- Radonsikring
- Balkong/terrasse
- Vinduer/dører
- Renner og nedløp
- Taktekking og beslag
- Kjøkken
- Avløpsrør
- Elektrisk
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Soverom benyttet som vaskerom/bad

Følgende bygningsdeler er gitt TG-IU:

- Drenering

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.





#### Areal

Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Bruksareal: ca. 61 m<sup>2</sup>  
Primærom: ca. 57 m<sup>2</sup>

Følgende rom inngår i primærareal: Vindfang, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Hems er ikke medregnet i arealene grunnet lav takhøyde (under 190 cm.)

Frittstående uthus på ca. 9 m<sup>2</sup> BRA kommer i tillegg til arealene oppgitt over.

#### Utstyr

Se punktet om standard samt løsøre- og tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Oppvarming

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

Siste feiing ble utført 21.07.2017.

Det er ikke registrert avvik på fyringsanlegget iht. opplysninger fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieravdelingen.

Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 4 år.

#### Tomten

Eiet tomt på ca. 2016 m<sup>2</sup> iht. skylddelingsforretning tinglyst 31.10.1974.

Iht. eiendomskart mottatt fra kommunen er tomten 2031,3 m<sup>2</sup>.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt og at tomtearealet således må betraktes som omtrentlig. Dersom tomtearealene ved en senere oppmåling av eiendommene skulle avvike fra oppgitte areal har partene intet å kreve ovenfor hverandre.

Det gjøres oppmerksom på at deler av uthuset ligger utenfor tomten iht. kartet.

Tomten er terrassert/hellende mot sør og består i hovedsak av gressbakke, lyng og naturtomt med stedlig vegetasjon.

#### Parkering

Parkering ved Gamle Kongeveg ca. 30 meter fra eiendommen (ca. 80 meter fra hytta). Tinglyst rett til parkeringsplass for to biler ved nærmeste offentlige vei iht. skjøte tinglyst 17.03.1975.

#### Vei/vann/avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Det er ikke opparbeidet vei inn til eiendommen, men det er tinglyst rett til adkomstvei over selgers eiendom iht. skjøte tinglyst 17.03.1975.

Eiendommen har privat vannforsyning. Vann fra oppkomme. Etablert pumpehus med elvestadrør opp til hytta.

Eiendommen har avløp direkte til terreng. Det er ikke søkt om utslippstillatelse eller etablert avløpsanlegg i forbindelse med innlegging av vann i hytta. Kjøper anbefales oppgradering av avløpsanlegg for gråvann og nødvendige godkjenninger knyttet til dette.









Venstre:  
Stue på hele 27 m<sup>2</sup> med moderne peisovn  
Stua har åpen løsning mot kjøkkenet

Høyre:  
Kjøkkenet med enkel innredning fra byggeår  
Fra kjøkkenet har en inngang til to soverom og  
bad samt oppgang til hems





Hytta har to soverom, ett innredet med dobbelseng og ett med familiekøye







Over:  
Hytta hadde opprinnelig  
tre soverom.

Det ene rommet er gjort  
om til bad med servant,  
dusjkabinett og  
forbrenningstolett.

Høyre:  
Hems med begrenset  
takhøyde, men et yndet  
"lekerom" for barna.

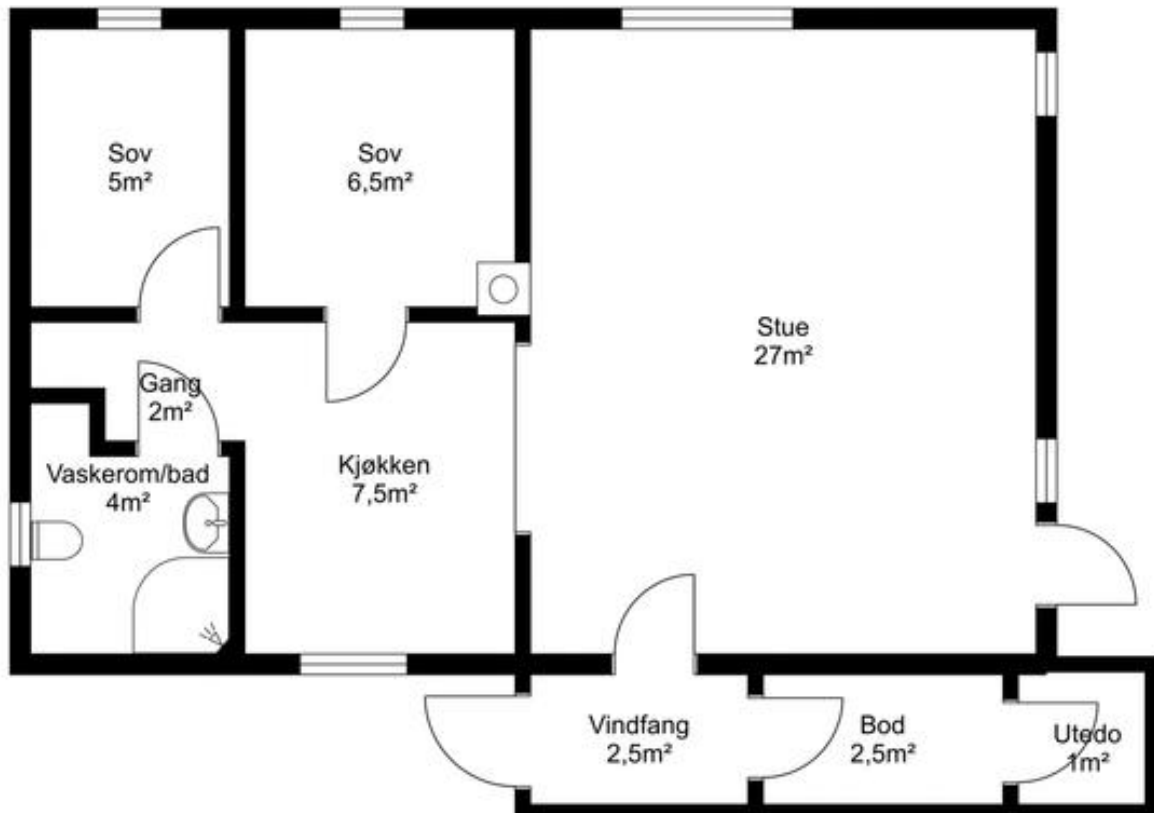
Rekkverk bør etableres.





# Gamle Kongeveg 767

## Fritidsbolig





# Verdt å vite

## Formuesverdi

Kr 151 685,- pr. 31.12.2020

## Offentlige/kommunale avgifter

Kr 5 070,- pr. år

Kommunale avgifter dekker eiendomskatt, fritidsrenovasjon samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon driftes og faktureres av Remidt.

## Faste løpende kostnader

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avg.: ca. kr 5 100,-
- Forsikring: ca. kr 2 500,-
- Strøm: ca. kr 8 000,-

Totalt: ca. kr 15 600,-

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.

## Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

I følge Oppdal kommune foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført. Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig å foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger. Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.

## Utleie

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

## Konsesjon

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

## Diverse

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 305, bnr. 20 i Oppdal kommune

Eiendommen har tinglyst bruksnavn "Furrulia".

### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommens grunnbokblad under rettigheter på andre eiendommer:

1975/1330-2/64 - 17.03.1975  
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE  
Rettighetshaver:Knr:5021 Gnr:305  
Bnr:20

Bestemmelse om adkomstrett  
Rett til el. ledning og vannledning,  
parkering samt hugst

Kopi av ovennevnte dokument  
følger vedlagt salgsoppgaven.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Eiendommen selges for øvrig fri for pengeheftelser.

### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritidsformål.

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde gnr/bnr 305/1 og 305/3, godkjent 19.03.2012 med sak nr, 12/31, er gjeldende. Her er ca. 1/4-del av eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse og ca. 3/4-del av eiendommen avsatt til landbruksformål. I kommuneplanens arealdel er imidlertid hele eiendommen avsatt til fritidsformål.

For mer informasjon se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på to ubebygde tomter mot nordvest.



## PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Kr 1 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Kr 45 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 1 800 000,-))

Kr 172,- (Pantebrev kjøper)

Kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 61 142,- (Omkostninger totalt)

Kr 1 861 142,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

### Oppgjør

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.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Kjøpekontrakt

Partene skal signere kjøpekontrakt etter aksept av bud.

### Overtakelse

Etter nærmere avtale.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300,-/2 700,-/2 600,- i kostnads-godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av PLUSS.

### Energimerking

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

## Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud skal inngis skriftlig til megler.

Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Fremgangsmåte ved budgivning: Benytt "Gi bud"-knappen for å logge inn med BankID. Din elektroniske identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Bekreft at innholdet i bud er korrekt ved å signere elektronisk. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert.

Budforhøyelser kan gjøres enten ved å logge inn på nytt med BankID eller du kan sende svar til SMS-kvitteringen. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.



For bud som inngis skriftlig ved hjelp av budskjema, må budgiver ha legitimert seg overfor megler. Legitimeringen bør ikke skje ved oversendelse av kopi av bankkort. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Alle bud bør derfor ha en akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt salgsoppgaven.

### **Løsøre og tilbehør**

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### **Lov om hvitvasking**

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

### **Vilkår ved salg**

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.

### **Finansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, markedsføring kr 12 900,- og visninger kr 1 750,-. 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.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 20.03.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Tinglysing av hjemmel**

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

### **Informasjon om meglerforetaket**

Oppdal Eiendomsmegling AS  
Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal  
Organisasjonsnummer: 913368002

Jon Ivar Jamtøy  
Eiendomsmegler MNEF  
Tlf: 93 42 68 96  
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no











# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
62220085	
Selger 1 navn	
Bård Egil Skjervold	
Gateadresse	
Gamle Kongeveg 767	
Poststed	Postnr
Oppdal	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	tryg
Polise/avtalenr.	6490394

Document reference: 62220085

## 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

Initialer selger: BES

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja

Document reference: 62220085



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

2 tomter lagt ut vest for eiendom. Veg planlagt til disse

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ingen skader

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

Nei  Ja

Document reference: 62220085



## Tilleggskommentar

Egen liste med utfyllende opplysninger leveres takstmann

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 (akjselboliger), og om forsikringsselskapets ansvar som 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 forsikringsselskapet 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 (aksjelboliger).

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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 62220085



# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

- Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

**Fritidsbolig**

ADRESSE

Gamle Kongeveg 767  
7340 OPPDAL

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Takst-Forum Trøndelag**  
**Terje Sandhaugen**

Vestre Rosten 69 7072  
Heimdalen

terje.sandhaugen@tft.no  
73321330



<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



## RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

#### KRYPKJELLER

**Totalvurdering:**

Største del av krypkjeller har ikke adkomst og er ikke vurdert. Her anbefales det at man etablerer tilgang for mulighet å inspisere regelmessig. Det anbefales at det blir etablert plast ned mot bakkenivå, dette for å hindre fukt i å stige opp i kryprommet. TG 2 er satt pga nevnte forhold med mangelfull mulighet for kontroll av kryprommet. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

**Anbefalte tiltak:**

Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller der dette mangler for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak. Fuktsperre på bakken i krypkjeller anbefales etablert for å redusere tilsig av jordfuktighet.

#### RADONSIKRING

**Totalvurdering:**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

#### BALKONG/ TERRASSE

**Totalvurdering:**

Plattingen har høy slitasjegrad. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

**Anbefalte tiltak:**

Overflatebehandling må påregnes

#### VINDUER/DØRER

**Totalvurdering:**

Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Man må påregne noe justering/overflatebehandling av overflater på vinduer. Tettpakninger mangler i vinduer, og er harde på ytterdører.

**Anbefalte tiltak:**

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

#### RENNER OG NEDLØP

**Totalvurdering:**

Takrenner ble vurdert være i dårlig forfatning. Her anbefales det å oppgradere disse, og da med nedløpsrør til terreng. Det anbefales i tillegg å føre vann fra nedløpsrør vekk fra ringmur.



**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales at det etableres nye takrenner og nedløpsrør, samt fører vann fra disse vekk fra ringmur.

### TAKTEKKING OG BESLAG

**Totalvurdering:**

Taktekkingen begynner å få høy slitasjegrad, en god del mose på den ene siden. Ny tekking anbefales etablert.

**Anbefalte tiltak:**

Utskifting av taktekking må påregnes.

### KJØKKEN

**Totalvurdering:**

Innredningen er en eldre original kjøkkeninnredning i laminat og plater, malt. Benkeplate i laminat. Det er flis etablert over benkeplate på vegg. Innredningen bærer preg av alder og er noe slitt.

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales å etablere avtrekk over stekesone, da nåværende vifte er både aldrene og har begrenset effekt ved matlaging. Innredningen med normal bruksslittasje alder tatt i betraktning.

### AVLØPSRØR

**Totalvurdering:**

Avløp i bygget er direkte til terreng. Dvs ikke godkjent avløp. TG 2 er satt, grunnet nevnte forhold.

**Anbefalte tiltak:**

Avløpsanlegg bør oppgraderes, det anbefales søkt om godkjent avløp av gråvann.

### ELEKTRISK

**Totalvurdering:**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

**Anbefalte tiltak:**

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

### VANNLEDNINGER

**Totalvurdering:**

Eldre anlegg/element, men uten symptomer på lekkasjer.

**Anbefalte tiltak:**

Vanntrykk ble ikke testet ved befaring, da dette var avslått. Ifølge selger fungerer pumpe og anlegg som tiltenkt.

### VARMTVANNBEREDER

**Totalvurdering:**

Bereder er snart 20 år gammel. TG 2 pga alder.

**Anbefalte tiltak:**

Man bør være oppmerksom på alder på bereder.

### SOVEROM BENYTTET SOM VASKEROM/BAD.

**Totalvurdering:**

Det er tregulv og panel på vegger. Av innredning er det lukket dusjkabinett, servant på vegg og elektrisk forbrennings toalett. Rommet er naturlig luftet men mangler tilluft. Rommet er ikke å regne som et bad, da overflater på gulv er vanlig tregulv og vegger er med panel. Det betyr at overflater på rommet ikke tåler direkte fuktbelastning. Det er ikke etablert fall på gulvet og det mangler sluk. Avløp fra dusjkabinett er ført direkte gjennom tregulv. Men bruk av fuktindikator ble det ikke målt fukt på rommet, verken i gulv, eller bunnsvill gulv/vegg. TG 2 er satt da løsningen som bruk, er som på et bad, men mangler tette overflater samt fallforhold og sluk. Utover nevnte forhold ble det ikke observert spesielle negative forhold.



Anbefalte tiltak:  
Man bør vurdere tett overflate på gulv og etablering av sluk, samt etablere tilluft for å bedre gjennomlufting av rommet.

## BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

### DRENERING

Totalvurdering:  
Sannsynlig er det ikke etablert noen form for drenering rundt bygningen. TG er derfor ikke satt.

Anbefalte tiltak:  
Ja settes, da ved en oppgradering av takrenner, anbefales det å føre overvann fra nedløpsrør vekk fra ringmur på bygningen.



### VÆR OPPMERKSOM PÅ:

### DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

*Nei er satt, sa et soverom i dag er benyttet som vaskerom/bad.*

### DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

### DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

*Brannslukningsapparat er over 10 år. Røykvarslere bør oppgraderes med nye.*

### TOTALVURDERING LOVLIGHET:

*Det anbefales oppgradering av brannslukningsapparat samt nye røykvarslere.*

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

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

#### **STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

#### **TAKSTRAPPORTEN**

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/633bf6b446e0fb0001e3d85c>

#### **DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:**

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

#### **HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:**

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



<b>3</b>	<b>INFORMASJON OM OPPDRAGET</b>
----------	---------------------------------

<b>Oppdrag opprettet:</b> 04.10.2022	<b>Befaringsdato:</b> 11.10.2022	<b>Rapportdato:</b> 19.10.2022
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Aktiv Eiendomsmegling avd. Oppdal v/ Jon Ivar Jamtøy.		

<b>HJEMMELSHAVERE</b>	
<b>Navn:</b> Bård Egil Skjervold	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Ja
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Ja	

<b>4</b>	<b>INFORMASJON OM TAKSTMANNEN</b>
----------	-----------------------------------

<b>Navn:</b> Terje Sandhaugen	<b>Firma:</b> Takst-Forum Trøndelag
<b>Adresse:</b> Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	
<b>Telefon:</b> 73321330	<b>E-post:</b> terje.sandhaugen@tft.no
<b>Dato:</b> 19.10.2022	<b>Sted:</b> Heimdal

<b>5</b>	<b>BOLIGINFORMASJON</b>
----------	-------------------------

<b>Adresse:</b> Gamle Kongeveg 767, 7340 OPPDAL		
<b>Gårdsnummer:</b> 305	<b>Bruksnummer:</b> 20	<b>Seksjonsnummer:</b> 0
<b>Kommunenummer:</b> 5021	<b>Festenummer:</b> 0	
<b>Boligtype:</b> Fritidsbolig	<b>Byggeår:</b> 1975	
<p><b>Generell beskrivelse av boligen</b></p> <p>Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på en ringmur av leca. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk bortsett fra øvre del av vegg mot øst som er i tømmer. Den del som er i bindingsverk er utvendig kledd med stående tømmermanns panel samt stående panel ved inngangsparti/bod. Taket er et saltak tekket med papp shingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer i i hovedsak koblavinduer samt med 2-lags glass oppe mot møne på stue.</p> <p>Uthuset er oppsatt i stavlaft, etablert på punkt av naturstein. Oppsatt i enkelt trevirke, med enkel stående bordkledning. Taket er et saltak som er tekket med papp. Det er tregulv inne i uthuset.</p> <p>Man må påregne oppgradering av taktekking, da denne er slitt. Areal er ca. 9m<sup>2</sup>.</p> <p>Bygningen er ikke vurdert utover dette.</p>		

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for taksmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

FRITIDSBOLIG		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 61	<b>Primærrom</b> 57	<b>SekundærRom</b> 4
<b>Beskrivelse primærrom</b> Stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom(brukt som bad) og vindfang.		<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Bod ved inngang samt utedo/mulldo.
TOTALT		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 61	<b>Primærrom</b> 57	<b>SekundærRom</b> 4
<b>Beskrivelse av areal</b> Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.		

#### ØVRIGE BYGG

UTHUS		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 9	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 9
<b>Beskrivelse primærrom</b> Uthus		<b>Beskrivelse sekundærrom</b>



7

## DRENERING

TG-IU

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

**Kommentarer**

Hvis ddet ved bygging ble etablert drenering/utvendig fuksikring, så er denne fra opprinnelig byggeår.

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

**Kommentarer**

Tilnærmet flatt på øverside, mulig lett fall inn mot ringmur, hellende på utside av bygningen.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

**Totalvurdering av drenering**

Sannsynlig er det ikke etablert noen form for drenering rundt bygningen. TG er derfor ikke satt.

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Ja settes, da ved en oppgradering av takrenner, anbefales det å føre overvann fra nedløpsrør vekk fra ringmur på bygningen.

8

## GRUNN / FUNDAMENT

TG-1

*Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.*

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

**Kommentarer**

Grunnforholdene er ukjente, men det kunne observeres mye stor stein i området rundt bygget.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

**Kommentarer**

Det ble kun observert en liten sprekk på øverside utenfor bod, der denne er pusset igjen. Forøvrig kun noen mindre riss.

**Totalvurdering av grunn/fundament**

Utover nevnte igjen pusset sprekk på øverside, viser ringmur ingen tegn til sprekker eller skader.

9

## KRYPKJELLER

TG-2

*Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuksikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.*

**Er det krypkjeller i boligen? Ja**

**Kommentarer**

Det er krypkjeller under hele bygget. Det er en luke på kjøkkengulv, men ringmuren er murt igjen i samme område som vegger til kjøkken. Dette betyr at det ikke er mulig å kontrollere øvrig del av krypkjelleren. Det er ikke etablert plast ned mot bakkenivå, der det var mulig med inspeksjon.

**Er krypkjeller inspisert? Ja**

**Kommentarer**

Kun den del som har tilgjengelighet fra luke i gulv kjøkken. Det er ikke mulighet for kontroll av øvrig krypkjeller. Det anbefales at man får laget en inspeksjonsmulighet, slik at hele kryprommet kan kontrolleres.

**Er det foretatt fuktsikring mot grunnen? Nei**

**Er det synlig fukt eller vann? Nei**

**Kommentarer**

Ved befaring ble det ikke observert forhold i rom under kjøkken som tyder på fukttilsig. Det ble foretatt fuktprøvemåling oppe i stubbgulv, uten at det her ble indikert fuktproblem. Det kunne observeres godt med ventilert rundt på ringmuren.

**Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei**

**Kommentarer**

Ikke observert under kjøkken.

**Er det ventilert i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja**

**Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet**

Det ble ikke indikert fukt i stubbgulv under kjøkken gulv.

**Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja**

**Kommentarer**

Ja settes, da største del av krypkjeller sannsynlig har større høyde enn 50 cm.

**Totalvurdering av krypkjeller**

Største del av krypkjeller har ikke adgang og er ikke vurdert. Her anbefales det at man etablerer adgang for mulighet å inspisere regelmessig. Det anbefales at det blir etablert plast ned mot bakkenivå, dette for å hindre fukt i å stige opp i kryprommet. TG 2 er satt pga nevnte forhold med mangelfull mulighet for kontroll av kryprommet.

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adgang til krypkjeller der dette mangler for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak. Fuktsperre på bakken i krypkjeller anbefales etablert for å redusere tilsig av jordfuktighet.

**10**

**FORSTØTNINGSMURER**

Finnes ikke/ikke relevant

**11**

**RADONSIKRING**

**TG-2**

*Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.*

**Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei**



**Totalvurdering**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

**12****ROM UNDER TERRENG**

Finnes ikke/ikke relevant

**13****BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

*Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.*

**Type** Platting**Kommentarer**

Det er en liten platting etablert direkte ned mot bakkenivå, utenfor stue mot vest.

**Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt?** Nei

**Kommentarer**

Slitte overflater, rengjøring og overflatebehandling anbefales.

**Er det krav til rekkverk?** Nei

**Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?** Nei

**Er det krav til fall/avrenning?** Nei

**Totalvurdering**

Plattingen har høy slitasjegrad. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Overflatebehandling må påregnes

**14****VINDUER/DØRER****TG-2**

*Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.*

<p><b>Type</b> Vinduer i hovedsak med koblede glass. Det er tre 2-lags vinduer oppe mot tak/møne på stue. Ytterdør og balkongdør i tre.</p> <p><b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Vinduer og dører er fra byggeår, og vurdert noe eldre.</p> <p><b>Punkterte glass Nei</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Det ble ikke observert at vinduer har punkterte glass (2-lags), men pga alder kan disse har økt mulighet for dette.</p>
---

<p><b>Totalvurdering</b> Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Man må påregne noe justering/overflatebehandling av overflater på vinduer. Tettepakninger mangler i vinduer, og er harde på ytterdører.</p>
<p><b>Tiltak Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.</p>

<b>15</b>	<b>YTTERVEGGER</b>	<b>TG-1</b>
-----------	--------------------	-------------

*Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.*

<p><b>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Fasadene ble overflatebehandlet siste gang 2017.</p> <p><b>Fasade Stående kledning</b></p> <p><b>Kommentarer</b> I hovedsak er utvendig kledning med stående tømmermanns panel, stående panel på vindfang/bod.</p> <p><b>Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Ja settes, men dette er i hovedsak pga av noe soltørking i nedre del av kledning.</p> <p><b>Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei</b></p> <p><b>Musetetting Ja</b></p> <p><b>Lufting av kledning Nei</b></p> <p><b>Kommentarer</b> Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Det registreres likevel ingen tegn på utilstrekkelig lufting.</p>
--

<p><b>Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon</b> Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>
---

<b>16</b>	<b>LOFT</b>
-----------	-------------

Finnes ikke/ikke relevant



17

**RENNER OG NEDLØP**

TG-2

*Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.*

**Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja**

**Kommentarer**

Takrenner av tre med kjetting ned til terreng.

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Takrenner ble vurdert være i dårlig forfatning. Her anbefales det å oppgradere disse, og da med nedløpsrør til terreng. Det anbefales i tillegg å føre vann fra nedløpsrør vekk fra ringmur.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales at det etableres nye takrenner og nedløpsrør, samt fører vann fra disse vekk fra ringmur.

18

**TAKKONSTRUKSJON**

TG-1

*Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.*

**Inspisert fra Fra bakken**

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

**Takkonstruksjon Saltak**

**Kommentarer**

Tak konstruksjonen er et saltak, med runde tømmeråser som bæring i tillegg til sperrer og taktro. Taket er en skrådd lukket takkonstruksjon.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei**

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei**

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

19

**TAKTEKKING OG BESLAG**

TG-2

*Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Taktekking er skiftet ca 2000.

**Inspisert fra** Fra bakken

**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

**Type tekking** Shingel

**Kommentarer**

Papp shingel, en del mose på tak side mot nord.(øverside)

**Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja**

**Kommentarer**

Normalt intervall for skifte av shingel ligger på ca 20-25 år. Her er det en del mose på deler av taktekkningen, noe som gjør at levetid forringes en del. Det anbefales derfor å vurdere en oppgradering av taktekking.

**Totalvurdering av taktekking og beslag**

Taktekkingen begynner å få høy slitasjegrad, en god del mose på den ene siden. Ny tekking anbefales etablert.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utskifting av taktekking må påregnes.

20

ETASJESKILLE

TG-1

*Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.*

**Type** Tre/bjelkelag

**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbgulv i tre mot krypkjeller.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Nei

**Kommentarer**

Etasjeskiller har kun mindre skjevheter/ retningsavvik.

**Totalvurdering**

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

21

ILDSTED

TG-1



**Type pipe Element****Kommentarer**

Elementpipe og peisovn på stue.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Ja**

**Vurdering og beskrivelse**

Selger har fremlagt siste rapport fra brann/feiervesen datert 21.07.2017

**Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret? Nei**

**Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja**

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Ja**

**Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken**

**Kommentarer**

Pipa har heldekkende beslag over tak.

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei**

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja**

**Totalvurdering**

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

**22****KJØKKEN****TG-2**

*Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.*

**Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Nei**

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer, kun eldre bruksmerker.

**Fungerer avtrekk over stekesonen ? Nei**

**Vurdering og beskrivelse**

Det er ikke etablert vifte over stekesone. På vegg er det en eldre vifte, sannsynlig fra byggeår.

**Totalvurdering av kjøkken**

Innredningen er en eldre original kjøkkeninnredning i laminat og plater, malt. Benkeplate i laminat. Det er flis etablert over benkeplate på vegg. Innredningen bærer preg av alder og er noe slitt.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Det anbefales å etablere avtrekk over stekesone, da nåværende vifte er både aldrene og har begrenset effekt ved matlaging. Innredningen med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

**23****LOVLIGHET**

*Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.*

**Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?** Nei

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Nei

**Kommentarer**

Nei er satt, så et soverom i dag er benyttet som vaskerom/bad.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Nei

**Kommentarer**

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

**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?** Nei

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

**Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift?** Ja

**Kommentarer**

Det er etablert brannslukkings utstyr, men disse er aldrene og må oppgraderes.

**Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?** Ja

**Kommentarer**

Brannslukkingsapparat er over 10 år. Røykvarslere bør oppgraderes med nye.

**Totalvurdering**

Det anbefales oppgradering av brannslukkingsapparat samt nye røykvarslere.

24

**TOALETTROM**

Finnes ikke/ikke relevant

25

**TRAPP**

Finnes ikke/ikke relevant

26

**AVLØPSRØR**

**TG-2**

*Her vurderes: Innvendige avløpsrør*



**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ukjent

**Type** Plast

**Kommentarer**

Det er plastrør på avløp. NB: Ikke godkjent avløp, dette går direkte til terreng.

**Er avløpssystemet luftet over tak?** Nei

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr?** Nei

**Kommentarer**

Det er ikke sluk.

**Er stakeluke tilgjengelig?** Nei

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested?** Nei

**Kommentarer**

Nei settes da det ikke var påkoblet vann ved befaring. Alt gråvann går direkte til terreng utenfor hytta.

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder?** Ukjent

**Totalvurdering**

Avløp i bygget er direkte til terreng. Dvs ikke godkjent avløp. TG 2 er satt, grunnet nevnte forhold.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Avløpsanlegg bør oppgraderes, det anbefales søkt om godkjent avløp av gråvann.

27

ELEKTRISK

TG-2

*For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.*

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det har vært gjort utbedring/etablering av strøm til Elvestadrør i 2003. Kontroll ifølge selger i 2013, ikke dokumentert.

**Foreligger det samsvarserklæring? Nei**

**Type sikringer** Skrusikring, Automatsikring

**Kommentarer**

I hovedsak skrusikringer, 2 automater fra 2003.

**Type anlegg** Åpent

**Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei**

**Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja**

**Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei**

**Er kabler tilstrekkelig festet? Ja**

**Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Ja**

**Kommentarer**

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

**Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei**

**Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei**

**Totalvurdering av elektrisk anlegg**

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

28

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger



**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det er vannoppkomme nedenfor hytta. Det er etablert et pumpehus ved oppkomme og ført Elvestadrør derfra og opp i hytta.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei**

**Kommentarer**

Nei er satt, dette ikke fordi det er feil ved anlegget, men dette var tappet ned ved befarings og ikke koblet på.

**Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja**

**Kommentarer**

Ikke hovedstoppekran, da vann kommer fra pumpe nedenfor hytte mot Gamle Kongeveg.

**Er stoppekran funksjonstestet? Nei**

**Type** Kobberrør, Plastrør

**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei**

**Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ukjent**

**Totalvurdering**

Eldre anlegg/element, men uten symptomer på lekkasjer.

30

**VARMESENTRAL**

Finnes ikke/ikke relevant

31

**VARMTVANNBEREDER**

TG-2

*Her vurderes: Varmtvannsbereider*

**Plassering og fundament** Kjøkken benk.

**Årstall** ca. 2003/04

**Størrelse** 30 liter.

**Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon? Ja**

**Er berederen plassert i rom med sluk? Nei**

**Er berederen lekkasjesikret? Ja**

**Kommentarer**

Det går slange fra overtrykksventil og enten til avløp, eller til krypkjeller.

**Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? Nei**

**Er berederen over 20 år? Nei**

**Totalvurdering**

Bereider er snart 20 år gammel. TG 2 pga alder.

32

**VENTILASJON**

Finnes ikke/ikke relevant

33

VÅTROM

Finnes ikke/ikke relevant

34

SOVEROM BENYTTET SOM VASKEROM/BAD.

TG-2

**Beskriv**

Det blir benyttet er soverom som vaskerom/bad.

**Totalvurdering**

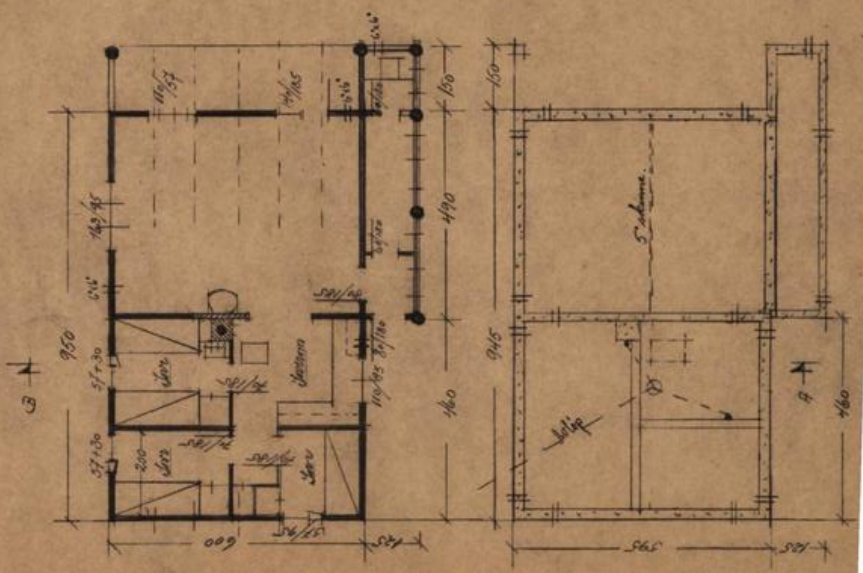
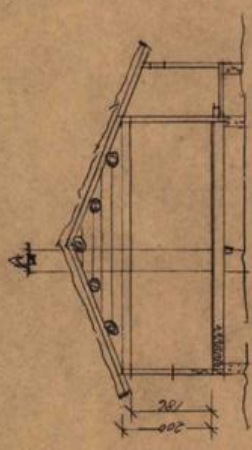
Det er tregulv og panel på vegger. Av innredning er det lukket dusjkabinett, servant på vegg og elektrisk forbrennings toalett. Rommet er naturlig luftet men mangler tilluft.  
Rommet er ikke å regne som et bad, da overflater på gulv er vanlig tregulv og vegger er med panel. Det betyr at overflater på rommet ikke tåler direkte fuktbelastning.  
Det er ikke etablert fall på gulvet og det mangler sluk. Avløp fra dusjkabinett er ført direkte gjennom tregulv.  
Men bruk av fuktindikator ble det ikke målt fukt på rommet, verken i gulv, eller bunnsvill gulv/vegg.  
TG 2 er satt da løsningen som bruk, er som på et bad, men mangler tette overflater samt fallforhold og sluk.  
Utover nevnte forhold ble det ikke observert spesielle negative forhold.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Man bør vurdere tett overflate på gulv og etablering av sluk, samt etablere tilluft for å bedre gjennomlufting av rommet.



30/1/14  
Oppdal bygningstid



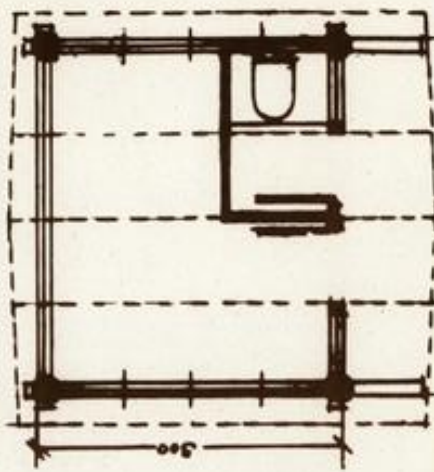
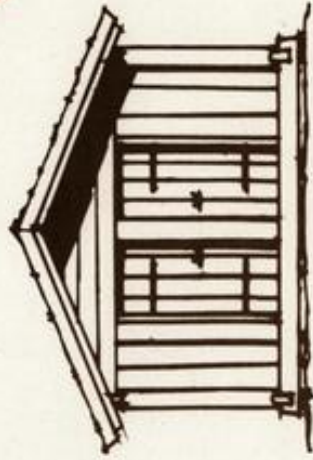
Byggetid 65 m<sup>2</sup>  
for Arne og Opas, Nordhus  
Oppdal, bygningstid  
1:100  
Plan, snitt  
Fasade

125  
01

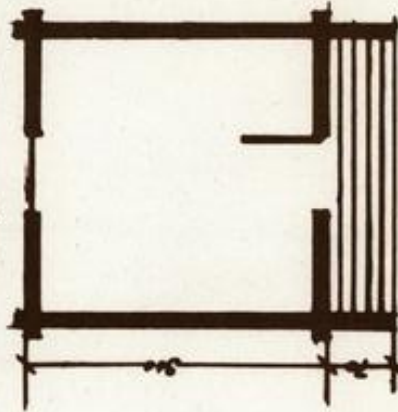
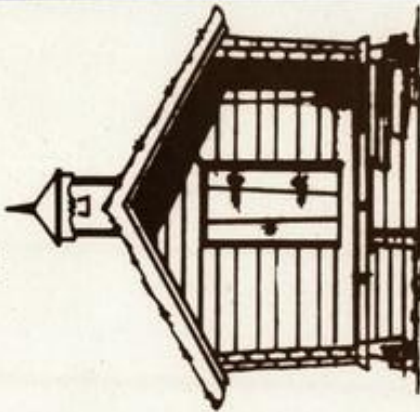
SOLBERG  
HYTTER



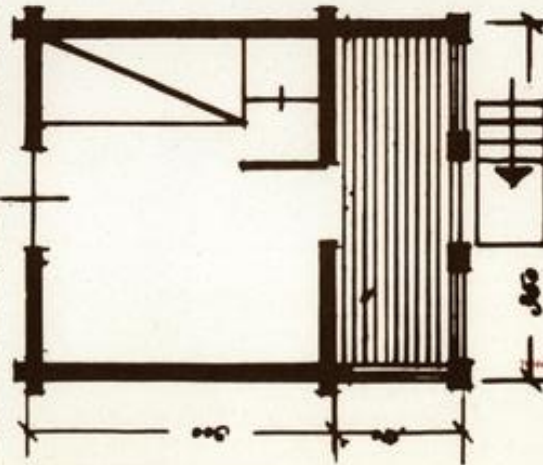
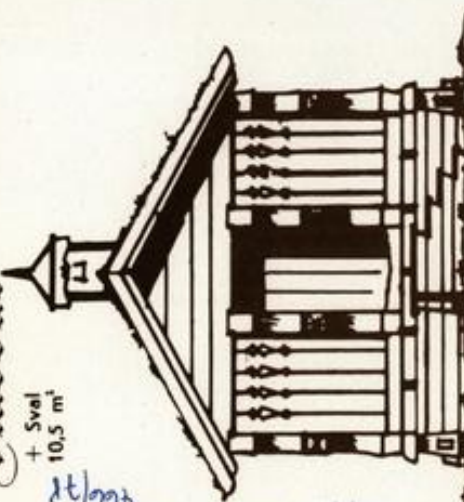
Bedbod/BB  
10,5 m<sup>2</sup>



Stabbur  
9 m<sup>2</sup>



Stabbur  
+ Sval  
10,5 m<sup>2</sup>



Oppdal bygningsråd  
4/6/78

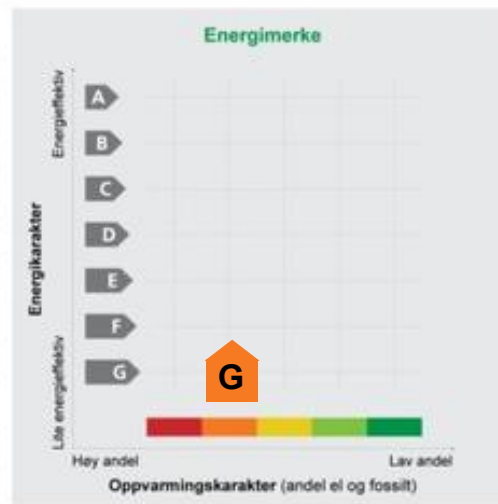
PRODUSENT: Solberghus A.s - Oppdal

TELEFON 074/21 749



Adresse	Gamle Kongeveg 767
Postnr	7340
Sted	OPPDAL
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	305
Bnr.	20
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	183830252
Bolignr.	H0101
Merkenr.	d8471303-2773-4655-8733-4f59a6af4ff2
Dato.	28 Oct 2022

Innmeldt av \*\*\*\*\*



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

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

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

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

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

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Redusér innnetemperaturen

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



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus  
Bygningstype: Fritidsbolig  
Byggeår: 1975  
Bygningsmateriale: Tre  
BRA: 61  
Ant. etg. med oppv. BRA: 1  
Detaljert vegger: Nei  
Detaljert vindu: Nei

#### Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk  
Ved  
Ventilasjon: Periodisk avtrekk





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

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

Adresse: Gamle Kongeveg 767

Postnr/Sted: 7340 OPPDAL

Bolignr: H0101

Dato: 28.10.2022 13:44:03

Energimerkenr: d8471303-2773-4655-8733-4f59a6af4ff2

Ansvarlig for energiattesten: \*\*\*\*\*

Energimerking er utført av: \*\*\*\*\*

Gårdsnr: 305

Bruksnr: 20

Seksjonsnr: 0

Festenr: 0

Bygningsnr: 183830252

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

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

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

### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: 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 23: 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.



Avskrift av/Vedlegg-til:  
Dagboknr. 6064 dbf. 31/10 1974  
Orkdal sorenskriverembete

## Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 20/8 1974 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Øverlien g.-nr. 305 br.-nr. 3 av skyld mark 0,47 i Oppdal kommune. Forretningen er forlangt av Sven Myran

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:

Av partene:<sup>3)</sup> Sven Myran og kjøperene Aud og Einar Skjærvold

Av naboer:<sup>4)</sup> Sig. Stenlökk.

Mennene valte til formann Arnt Tilstet

Over dñ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, natulig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 2,016 dekar. I alt 2,016 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

Den parsellen som er skilt ut ligg på kartblad CF 108-5-1

Aunsetra på økonomisk kartverk. Parsellen ligg 29 m nord-

vest for Gamle kongeveg og 37 m nordaust for Sig. Stenlökk's

skogteig. Parsellen grenser til hovudbruket på alle kantar.

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

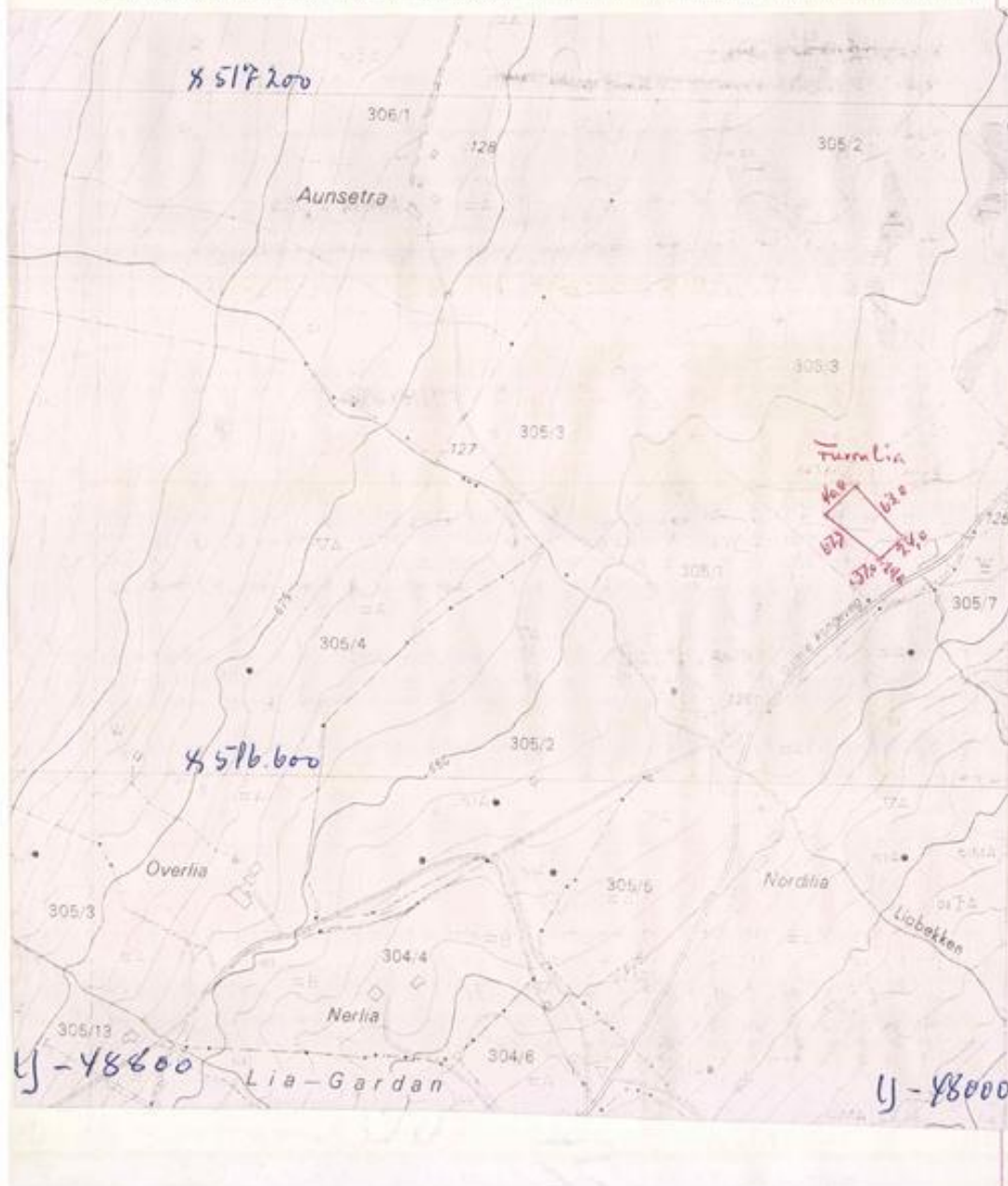
<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Mot nordvest i ei lengde på 40,0 m. Mot nord-  
aust i ei lengde på 63,0 m. Mot søraust i ei lengde på 24,0m.  
Mot sørvest i ei lengde på 65,0 m .

Parsellen er 2016 m<sup>2</sup> stor.

Det blei slege ned merkepilar i alle hyrner.

Sjå målsett skisse på utsnitt av økonomisk kartverk nedanfor.





1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>

Ja

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> Ja

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Ingen

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

kan nyttes i fellesskap av

~~der vi har funnet videregående deling uterlig<sup>4)</sup>~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 20 dekar, annet areal 248

dekar. I alt 268 dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Furrulia

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

kjøperne

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at formannen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Arnt Tilst John Wickström Ole Holder

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).  
<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).  
<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.  
<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.



838

Går til Oppdal jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Det bekreftes at tomten er plassert som anvist på skissen som følger saken.

OPPDAL JORDSTYRE

Oppdal, den 28/10 1974

*Ley Norm*  
formann.

sekretær.

X.I.I.F.

Går til \_\_\_\_\_ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Godkjent av fylkeslandbrukstyret 30.10.1973.

Godkjent av Oppdal bygningsråd 12.9.1974.

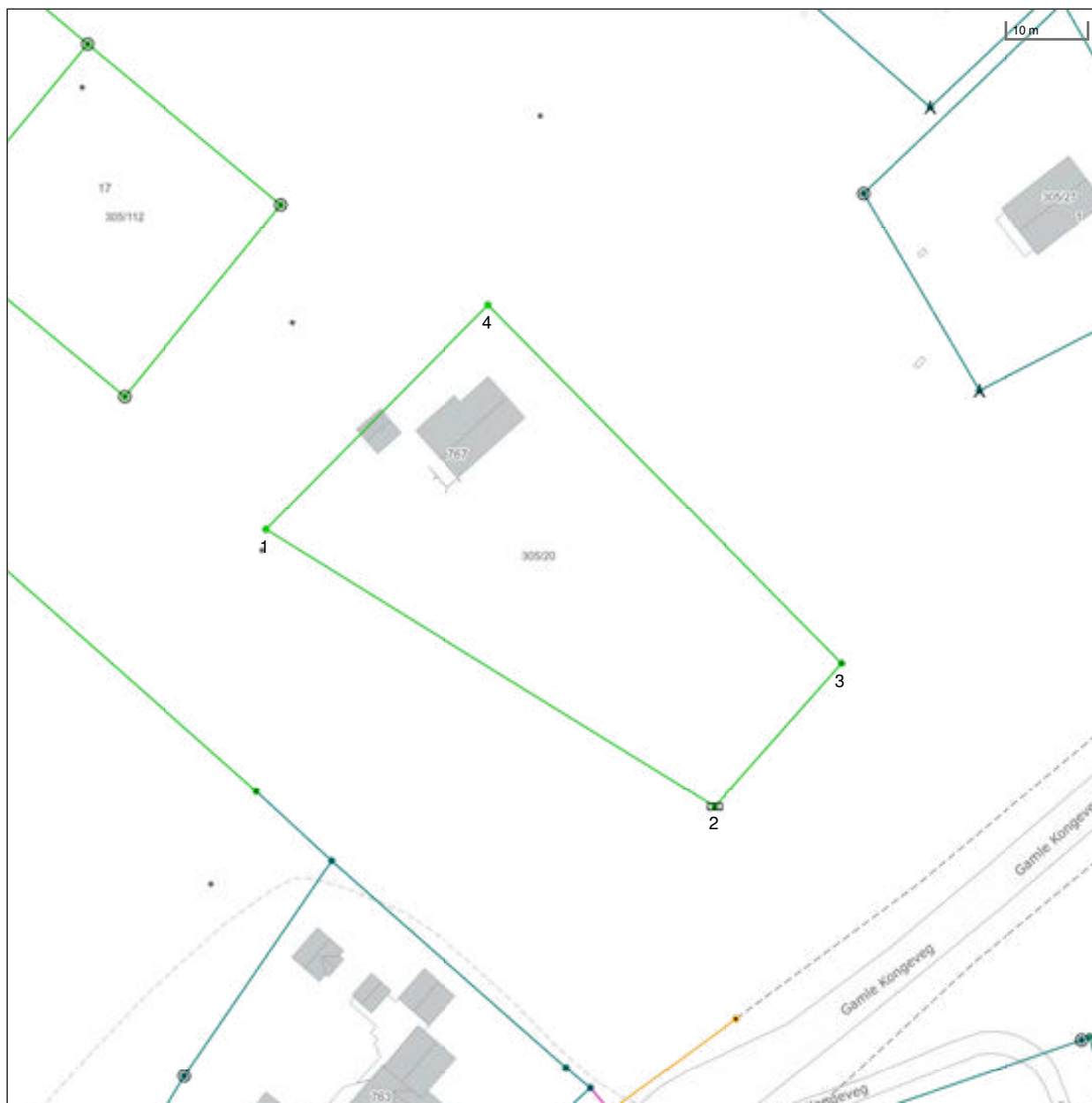
den \_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_

formann.

fylkeslandbruksjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 305 b.nr. 20

# Eiendomskart for eiendom 5021 - 305/20//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - ombivstet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rar
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - usvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

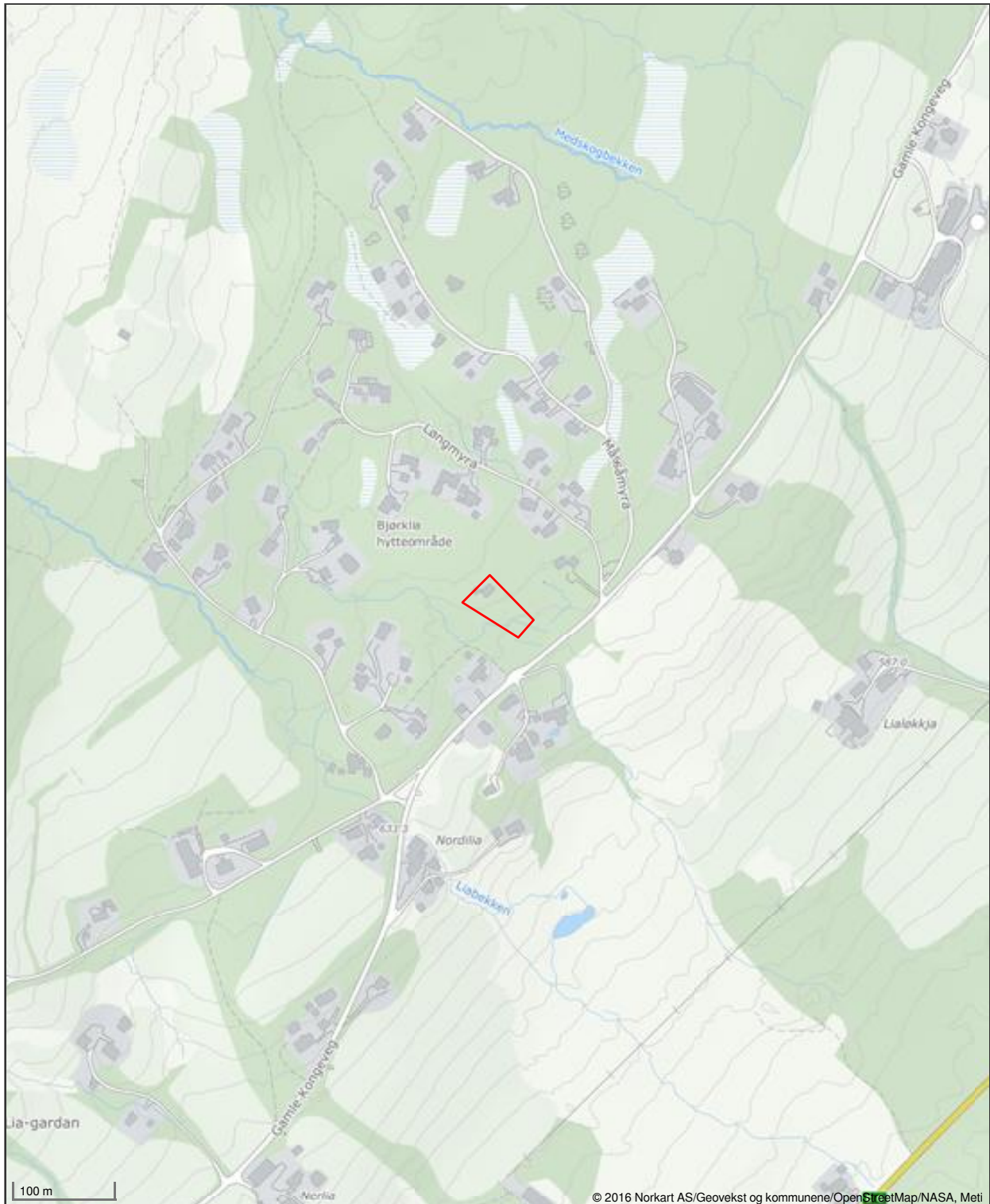
## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 031,30 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6945353,89	<b>Øst</b> 539958,62

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6945340,79	539935,44	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	39,61	
2	6945306,75	539992,21	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	66,19	
3	6945324,89	540007,91	10 cm	Jord (JO)	Annet grensemerke (66)	23,99	
4	6945369,21	539963,03	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)	63,08	



# Oversiktskart for eiendom 5021 - 305/20//





Opdal kommune

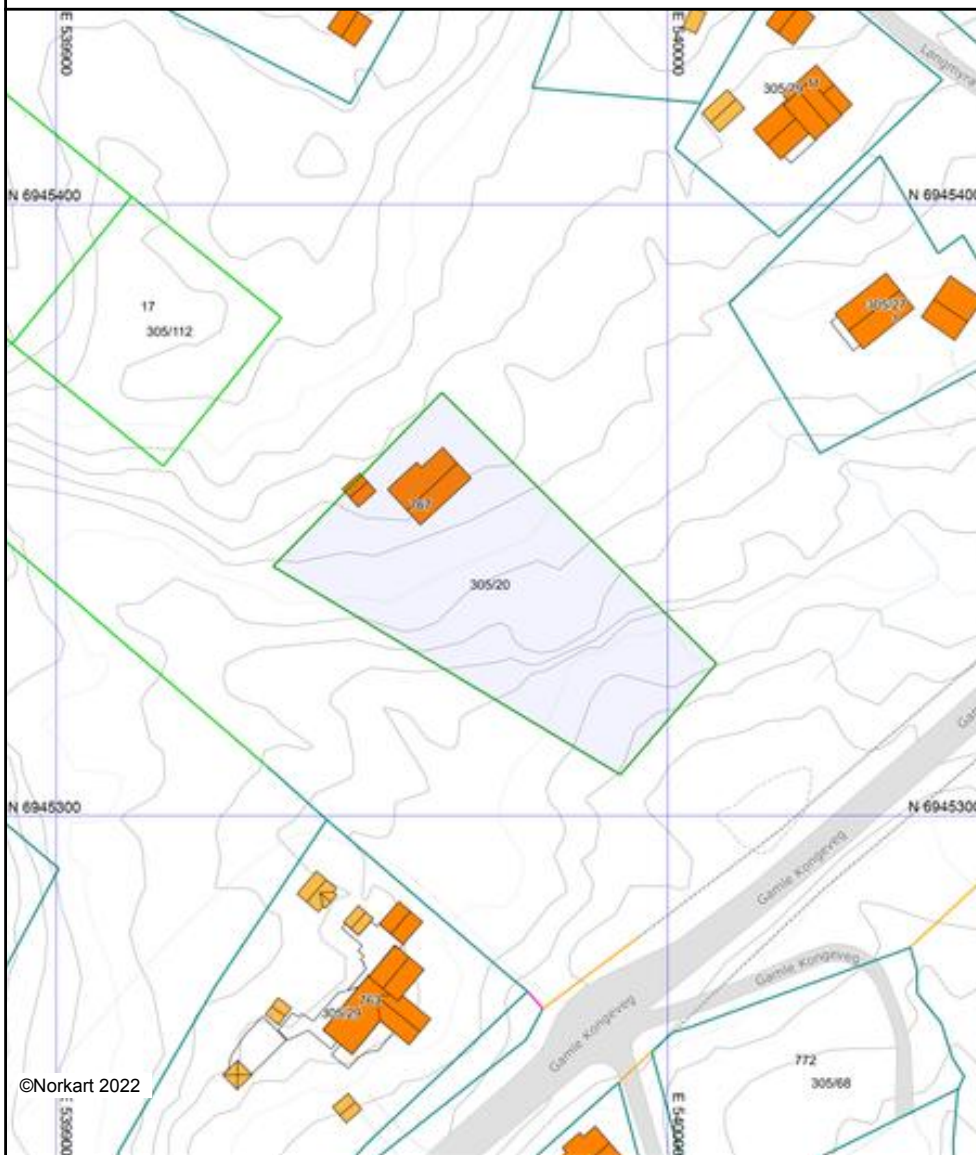
# Grunnkart

Eiendom: 305/20  
Adresse: Gamle Kongeveg 767  
Dato: 03.10.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Oppdal kommune

# Ledningskart

Eiendom: 305/20  
Adresse: Gamle Kongeveg 767  
Dato: 03.10.2022  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

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



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

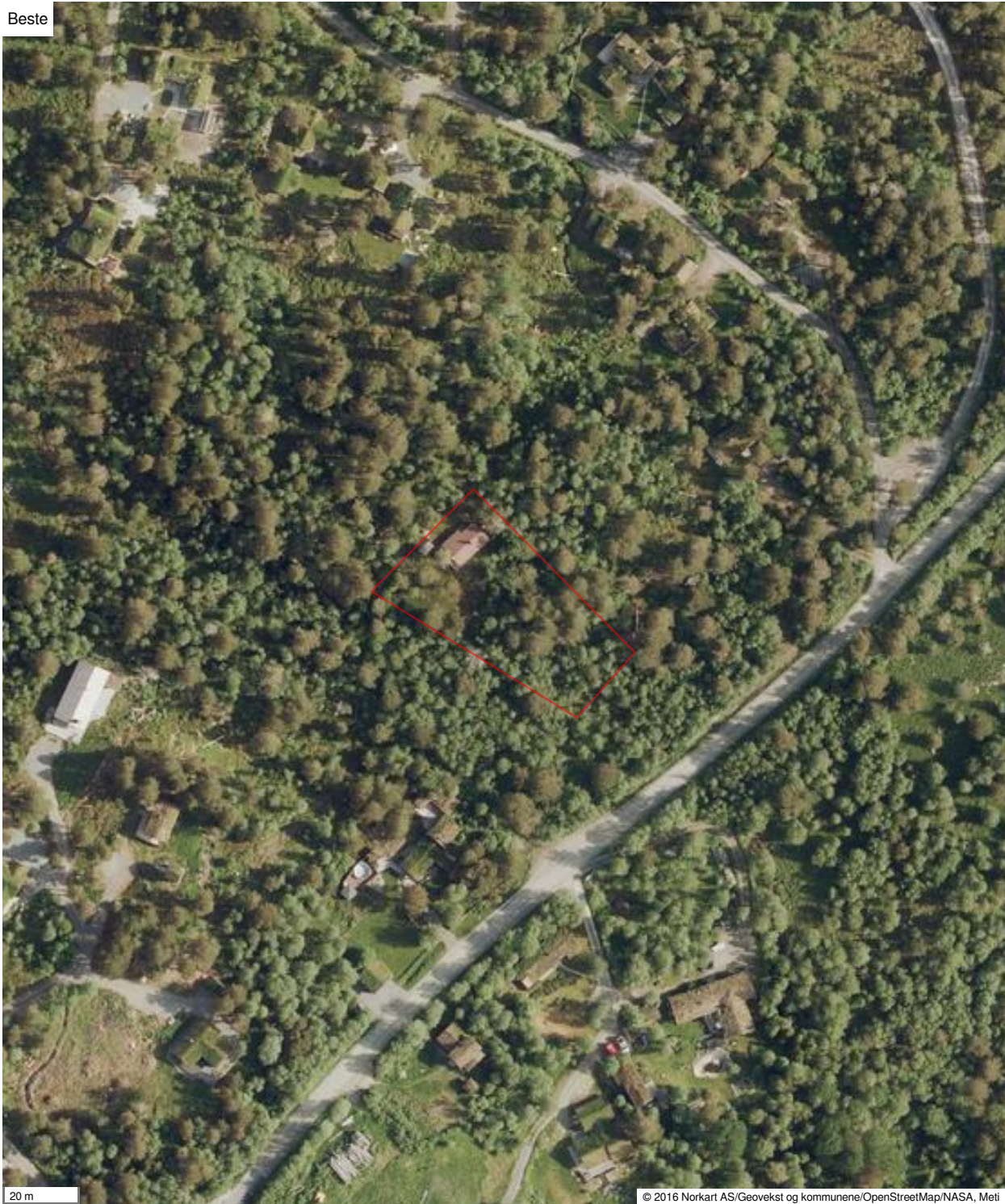




# Ortofotorapport for eiendom 5021 - 305/20//



Beste





2019



2014



2014



2009





2008



2008



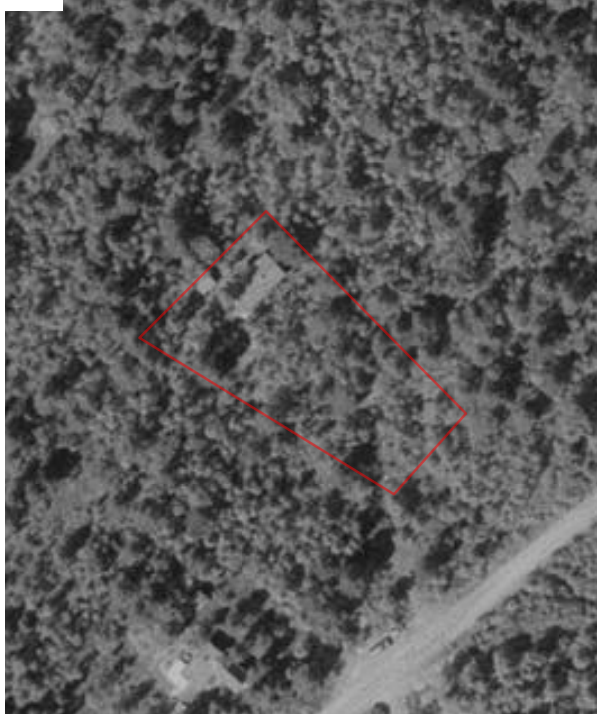
2002



2002



1987



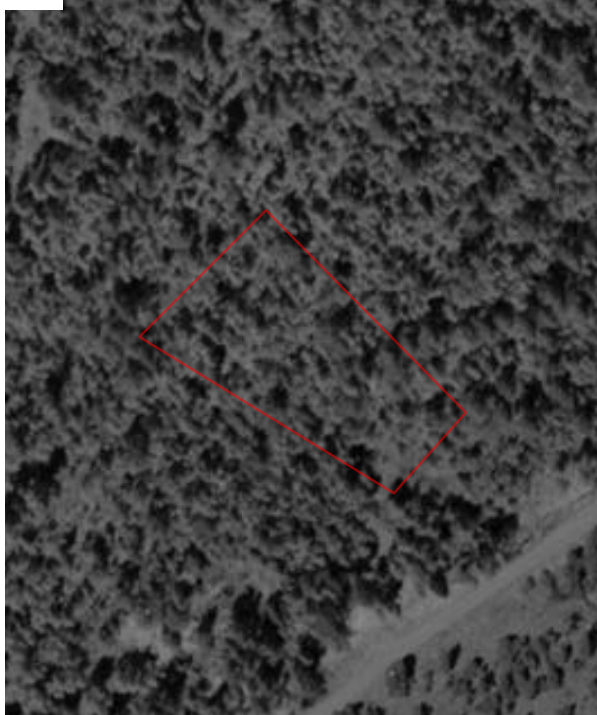
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



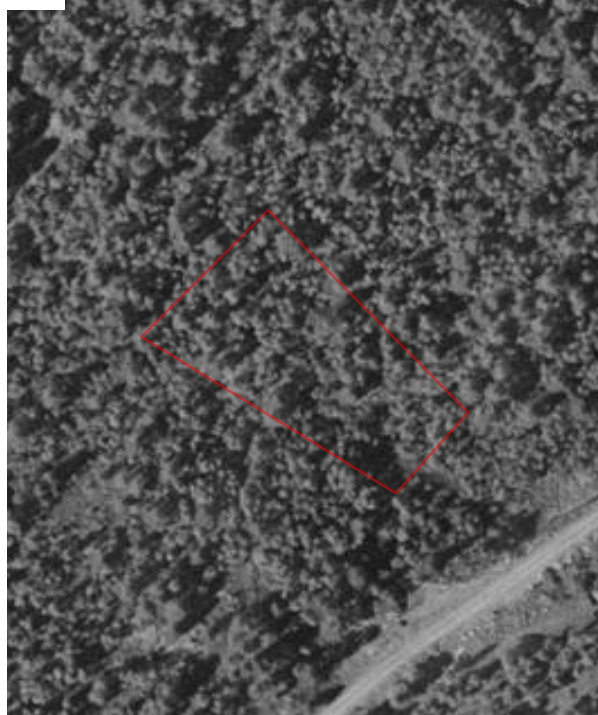
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1963



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

1958



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





Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 305/20  
Adresse: Gamle Kongeveg 767  
Utskriftsdato: 03.10.2022  
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 § 1)
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 1)
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 1)
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 1)
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
	Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluft
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# TEGNFORKLARING

## Linjetyper

- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert formålsgrense
- Grense for sikringszone

## Symboler

- ↔ Avtjersel – både inn og utfjøring
- ☐ Borebrenn

## Reguleringsbestemmelser

### Planområde

- Planområde

### a.1) Sikringssoner

- Frisikt

### 1. Bebyggelse og anlegg

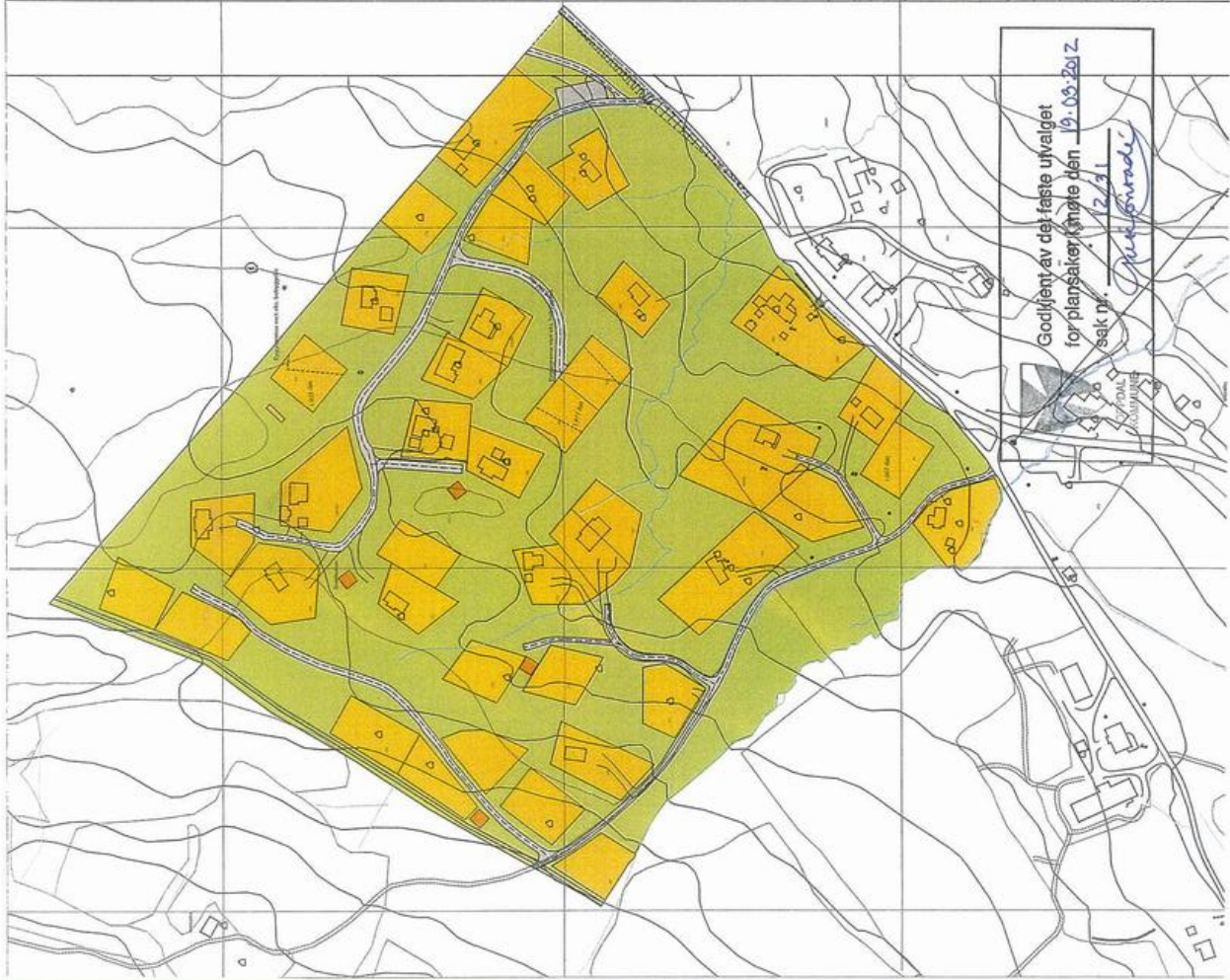
- Fritidsbebyggelse
- Turvei/øyde
- VA-anlegg, RA/infiltrasjon og borebrenner

### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Parkeringsplasser (på grunnen)

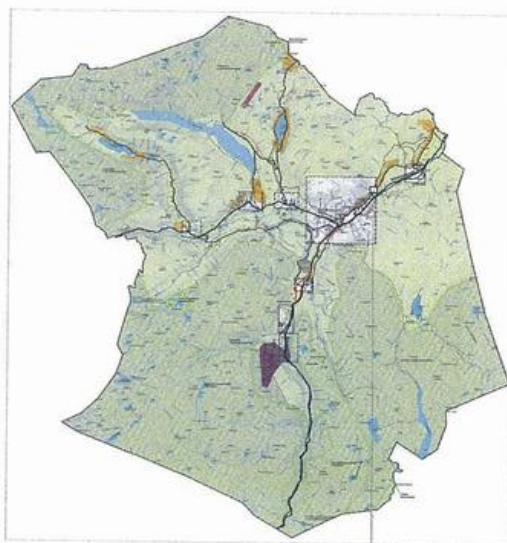
### 3. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift

- Landbruk-, natur- og friluftsområde



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet 21.11.2011	24.11.2011	11/166	OF
<b>Detaljreguleringsplan for BØRKLIA HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr 305/1 og 3</b>			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	21.11.2011	11/166	TOS/E
Vedtatt om utleggelse til offentlig ettersyn	01.12.2011 - 13.01.2012	11/166	TOS/E
Offentlig utleggelse	19.03.2012	12/31	GUCCO
Sluttvedtak i bygningsrådet			Saksbehandler
			Tegningsnummer

Siv. Aric **Ola Fjøsne**  
7340 Oppdal



Gnr/bnr.305/1 og 3

*Detaljreguleringsplan for  
Bjørklia hytteområde del av  
gnr. 305, bnr. 1. og gnr. 305, bnr.3  
i Oppdal kommune.*

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal



Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

**Detaljreguleringsplan for  
parseller i Bjørklia deler av gnr/bnr. 305/1 og 305/3**  
Oppdal kommune  
10.april 2011

## **1. INNLEDNING**

### **1.1 Forslagstiller**

### **1.2 Eiendoms - og eierforhold**

### **1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning**

### **1.4 Hensikten med planen**

### **1.5 Gjeldende reguleringsplan, overordnede planer og ev. andre juridiske forhold**

## **2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD**

### **2.1 Beliggenhet og størrelse**

### **2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene**

### **2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og verneverdig bebyggelse**

### **2.4 Administrasjon/forretninger**

### **2.5 Topografi og vegetasjon – Klimavern**

### **2.6 Støy - veitrafikk, fly og andre**

### **2.7 Atkomstforhold og veier/gater innen planområdet**

### **2.8 Grunnforhold**

### **2.9 Vann, avløp etc.**

### **2.10 Risiko- og sårbarhet**

### **2.11 Naturmangfold**

### **2.12 Kulturminner**

### **2.13 Natur og friluftsliv**

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

### **3. PLANPROSESSEN**

#### **3.1 Deltakere i planprosessen**

#### **3.2 Planprosessens framdrift**

#### **3.3 Kunngjøring av igangsatt planarbeid**

#### **3.4 Innspill til planarbeidet / merknader til plan**

### **4. PLANFØRSLAGET**

#### **4.0 Planens innvirkning på omgivelsene**

#### **4.1 Avgrensning av planområdet**

#### **4.2 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål**

##### **4.2.1 Arealoppgave**

##### **4.2.2 Bebyggelse og anlegg**

##### **4.2.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

##### **4.2.4 Landbruks,- natur- og friluftsmål**

##### **4.2.6 Sikringssoner**

#### **4.3 Utnyttelsesgrad, struktur og høyder**

### **5. RISIKO- OG SÅRBARHETVURDERING**

### **6. PLANKART**

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

### ***1.1 Forslagstillere***

Forslagstillere er Stein Terje Myran (305/3) og Arne Inge Stenløkk (305/1)

Planforslaget fremmes etter plan- og bygningsloven (Pbl. § 12 nr.3), "Utarbeiding av detaljreguleringsplan".

### ***1.2 Eiendoms - og eierforhold***

Eiendommene som omfattes av reguleringen er deler av gnr/bnr 305/1 og 305/3 i Bjørklia som eies av Stein Terje Myran og Arne Inge Stenløkk.

### ***1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning***

Planforslaget er utarbeidet av Ola Fjøsne.

Kontaktpersoner i Oppdal kommune har vært Guri Conradi, Eli Grete Nisja og Tor Sæther.

### ***1.4 Hensikten med planen***

Hensikten med ny detaljreguleringsplan er å fortette eksisterende fritidsområde med 4 nye hyttetomter med tilhørende atkomster.

### ***1.5 Gjeldende reguleringsplan, planforslag, overordnede planer og ev. andre juridiske forhold***

Planen er i samsvar med gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er området vist som byggeområde fritid.

Bebyggelsesplan/endring for hytteområdet del av gnr 305/1 og 3, rev. i h.h.t. vedtak i bygningsrådsak 07/142, dato 08.10.07 er i dag gjeldende for området. En evt. godkjenning av nytt planforslag vil erstatte gjeldende bebyggelsesplan.

Planforslaget inneholder områder for:

1. **BEBYGGELSE OG ANLEGG**  
Fritidsbebyggelse – frittliggende.  
Turvei/løype  
VA- anlegg (RA/infiltrasjon og borebrønner)
2. **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
Kjøreveg.  
Parkering
3. **LANDBRUKS-, NATUR- OG OMRÅDE FOR FRILUFTSLIV**  
Landbruk.

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

4



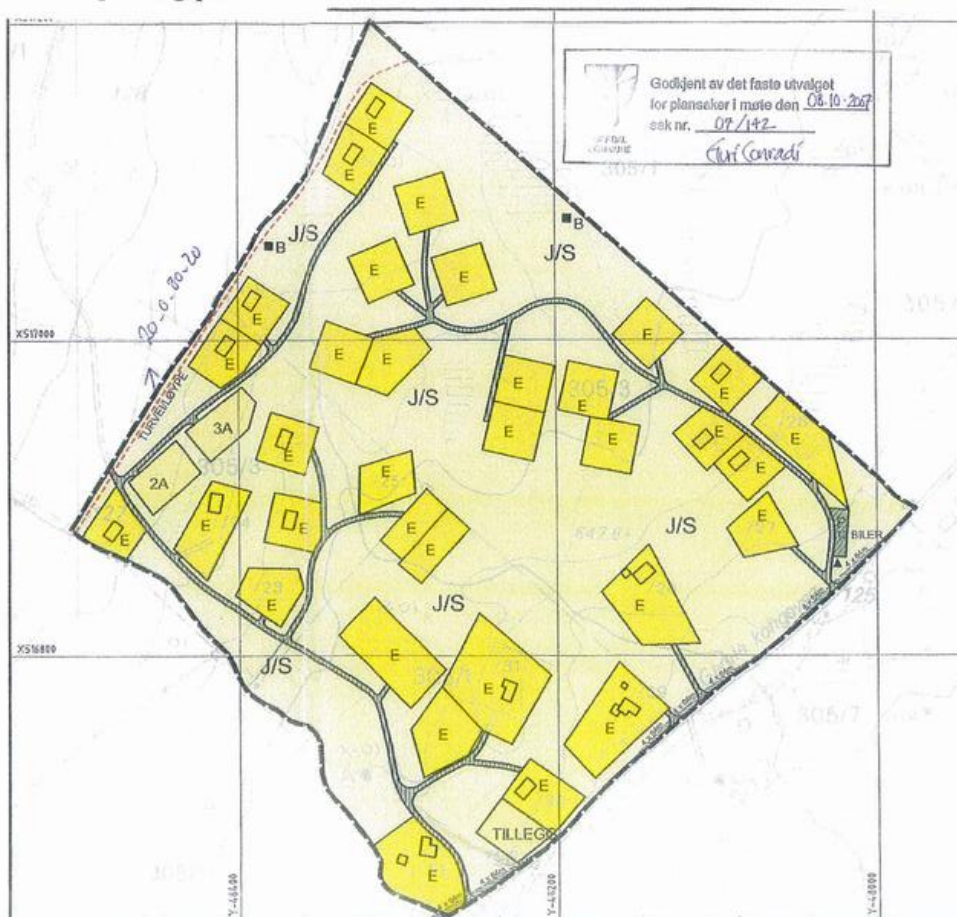
4 SIKRINGSSONE  
Frisikt.

2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger i Bjørklia på nordsiden av Gamle Kongeveg ca 6 km nordøst for Oppdal sentrum og er på ca. 150 da.

Gjeldende reguleringsplan



2.2 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

Gjeldende bebyggelsesplan er regulert til fritidsbebyggelse og inneholder i dag 37 fritidstomter. Området er generelt lite eksponert i forhold til sine omgivelser dette først og fremst på grunn av topografi og vegetasjon.

Området grenser i nordvest mot grunneiendom gnr/bnr 306/1, i nordøst mot Oppdalslia hytteområde, i sørøst mot Gamle Kongeveg og mot sørvest egen eiendom gnr/bnr 305/1. I øvre del av området er det innregulert turløype.

### ***2.3 Bebyggelsens struktur, kvalitet og verneverdig bebyggelse***

Det er i området oppført tradisjonell fritidsbebyggelse med saltak og maksimal mønehøyde 6 meter. Området inneholder ikke verneverdig bebyggelse.

### ***2.4 Administrasjon/forretninger og annen infrastruktur***

Kommuneadministrasjon/forretninger/idrettshall ligger på Oppdal ca. 6 km fra planområdet.

### ***2.5 Topografi og vegetasjon – Klimavern***

Planområdet er sør-sørøstvendt med noe småkupert terreng. Området har lyng, gras og kjerr som bunnvegetasjon og er bevokst for det meste av furuskog

Fremtredende vindretninger er fra sør/sørøst. Egen klimavernsone er ikke aktuell i dette området, men det oppfordres til å ta vare på all den vegetasjonen som kan bevares både på hver enkelt tomt og i LNF – området.

Sjeldne eller fredede vekster er ikke kjent innenfor planområdet.

### ***2.6 Støy - veitrafikk, fly og andre støykilder***

Ingen spesielle tiltak mot støy vil være påkrevet i dette området.

### ***2.7 Atkomstforhold og veier/gater innen planområdet***

Området har hovedatkomst fra Gamle Kongeveg. Atkomst er sikret ved bruk av eksisterende veinett, samt etablering av nye avkjørsler/veier til de enkelte tomter. Det forutsettes vinterbrøytet vei og det er beregnet opparbeiding av 2 parkeringsplasser til sommer/vinterparkering på de nye tomtene.

Eksisterende parkeringsplass ved den nordre avkjørselen fra Gamle Kongeveg opprettholdes. Plassen kan benyttes til gjesteparkering av samtlige hytter som sokner til plassen.

### ***2.8 Grunnforhold***

Jordsmonnet på de tørre områdene består av grus, morene. Mindre områder har noen bløtere partier. Det er ingen ting som tilsier at grunnen skal være ustabil, og det er derfor ikke foretatt grunnundersøkelser. Fyllinger eller deponi av avfall innenfor planområdet er ikke kjent av verken kommunen eller grunneier.

### **2.9 Vann, avløp etc.**

Det skal utarbeides avløpsplan for de nye tomtene.  
Avløpsanlegg skal oppfylle kravene til utslipp etter PBLs § 27-2, jfr. Forurensingsforskriften § 12-5.

### **2.10 Risiko- og sårbarhet**

En enkel risiko- og sårbarhetsvurdering i form av gjennomgang av sjekklister er gjennomført i planarbeidet. Punktene er fulgt opp mot sektormyndigheter og beskrevet i denne planbeskrivelsen eller i innspill fra respektive myndigheter. Se også vedlegg 3.

### **2.11 Naturmangfold**

Man har sett på naturmangfoldet i området ved å ta ut naturbasekart (direktoratet for naturforvaltning) og artsdatakart (artsdatabanken) der alle sentrale punkt i forhold til naturmangfoldet er vurdert. I dette spesifikke området finnes ingen treff i naturbase/artsdatakartet. Det kan likevel være naturkvaliteter i området som er verdt å ta vare på selv om det ikke foreligger registreringer på disse.

### **2.12 Kulturminner**

Området er undersøkt av Sør-Trøndelag fylkeskommune i forhold til kulturminner. Det er ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som det nye planforslaget kommer i konflikt med.

### **2.13 Natur og friluftsliv**

Området er ikke registrert som spesielt viktig viltområde. Området er også forholdsvis tett bebygget, men man har tatt vare på en korridor midt i området slik at man har atkomst mellom etablerte hytter fra Gamle Kongeveg til turløype i øvre del av området. Når det gjelder friluftsliv, så har området nærhet til preparert skiløype, denne er innregulert i øvre del av planområdet.

## **3. PLANPROSESSEN**

### **3.1 Deltakere i planprosessen**

Det ble foretatt befarings/holdt oppstartingsmøte 19.05 09, videre møte på Oppdal kommunehus 23.12.09 og ny forhåndskonferanse Oppdal kommunehus 22.02.2011 - se vedlegg under dokumenter i tilknytning planoppstart. I tillegg har det vært dialog fra planstart mellom Oppdal kommune og tiltakshavere. Deltakere i planprosessen/møter har vært Stein Terje Myran, Arne Inge Stenløkk, Eli Grete Nisja, Guri Conradi, Tor Sæther og Ola Fjøsne.

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

7



Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

Sektormyndigheter, grunneiere, naboer og andre naturlige interessenter har vært varslet.

### **3.2 Planprosessens framdrift.**

Fra opprinnelig befaringsoppstartsmøte er det nå gått ca. 2 år. Grunnen til at det har gått så lang tid har i første rekke vært for å avklare muligheten for en ny veitrase vest for Liabekken. Denne veiløsningen var tenkt som framtidig atkomst til nytt utbyggingsområde (Kinnpiken hyttefelt) ovenfor Bjørklia, samt avlingsvei/sætervei for eiendom gnr/bnr 306/1. Også med tanke på etablering av to fritidstomter vest for eiendom gnr/bnr 305/47 og flytting av bekkeløp var dette en fremtidsrettet løsning. Man har ikke kommet i mål med ny veiløsning og i tillegg har kommunen i ny kommuneplan innført 40 meter byggegrense mellom ny og etablert bebyggelse, derfor har man nå kommet fram til en redusert plan (4 nye tomter) der en beholder opprinnelige hovedveiløsninger. Det ble på ny forhåndskonferanse 22.02.2011 bestemt at direkte berørte parter skulle varsles på nytt og det nye varselet sammen med kart ble utsendt 04.04.2011

### **3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid**

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Opdalingen/Opp-avisa 08.10.09.

Naboer/kommune og myndigheter ble varslet med brev 05.10.2009.  
Frist for innspill ble satt til 30.10.2009

Varsel med nytt veialternativ ble utsendt 10.01.2010  
Frist for innspill 07.02.2010

Varsel i tråd med ny forhåndskonferanse utsendt 04.04.2011

### **3.3 Innspill til planarbeidet / merknader til plan**

Pr. 01.05.2011 er det mottatt innspill til planen Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, Arvid Grønning, Helge Nielsen, Bård Egil Skjærvold, Trine og Rolf Helge Løking, Frank Nordtømme, Are Pedersen og Kåre Gunnar Stenersløyken.

Innspill fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Dato 26.10.2009.  Fylkesmannen er i utgangspunktet positiv til fortetting, men det er allikevel viktig at kommunen ivaretar eksisterende interesser innenfor byggeområdene.  Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.	Kommentar til innspillet:  Omlegging av bekk er ikke aktuelt i dette planforslaget. Man mener at man ivaretar eksisterende interesser ved å redusere ant. tomter i forhold til det opprinnelige forslaget og ved å innføre 40 meter byggegrense til eksisterende bebyggelse.
---	---

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

8

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

<p>Innspill fra Sør Trøndelag fylkeskommune. Dato 06.10.2009.</p> <p>Sør Trøndelag fylkeskommune mener ut i fra fra generelle vurderinger bl. annet (Fredrikstadserklæringen) at området er ferdig utbygd og at planarbeidet ikke bør videreføres. Skiløypetraseen må videreføres i en evt. ny plan. Fylkeskommunen har befart planområdet tidligere. Det er ikke observert automatisk fredete eller andre verneverdige kulturminner som en slik plan vil komme i konflikt med.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man mener at man kan foreslå en forsiktig fortetting av området og samtidig at man kan ivareta de viktigste elementene som står under kulepunktene i innspillet fra Sør Trøndelag fylkeskommune.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Ikke legge ny bebyggelse slik at den hindrer allmenhetens frie ferdsel og heller ikke for beitedyr. Man ivaretar en grønn korridor ved tomtene H2 og H3</li><li>2. Byggeskikken for området ivaretas gjennom bestemmelsene.</li><li>3. Skiløypetraseen reguleres inn i planområdets øvre del.</li></ol>
<p>Innspill fra Arvid Grønning eier av eiendommen gnr/bnr 305/75. Dato 22.09.2009</p> <p>Hyttefeltet som i dag er harmonisk og godt med luft mellom bebyggelsen vil forringes ved fortetting.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man vil imøtekomme dette innspillet ved å ta bort tomt H2 i det opprinnelige forslaget. Denne var foreslått mellom eiendommene gnr/bnr 305/75, 305/20, 305/79 og 305/27. Man mener ellers at man ivaretar eksisterende interesser ved å redusere ant. tomter i forhold til det opprinnelige forslaget og ved å innføre 40 meter byggegrense mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse. Og i tillegg bevarer man en grønn korridor gjennom feltet.</p>
<p>Innspill fra Helge Nielsen. Dato 29.10.2009</p> <p>Helge Nielsen ber om at gjesteparkeringsplass ved felles avkjøring til Oppdalslia og Bjørklia beholdes med plass inntil 12 biler.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man vil tegne inn denne parkeringsplassen slik som vist på gjeldende reguleringskart datert 08.10.2007, sak nr. 07/142</p>

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

<p>Innspill fra Kåre Gunnar Stenersløkken – leder i Aunstervegen veglag.</p> <p>Omlegging av veg vest for eiendom gnr/bnr 905/47.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Omlegging av veg er ikke lenger aktuelt da tomtene H5 og H6 i opprinnelig plan er tatt bort. Grunnen til at disse tomtene er tatt bort er kommunene nye krav om min. 40 meter mellom ny og eksisterende bebyggelse.</p>
<p>Innspill fra Frank Nordtømme eier av eiendom gnr/bnr 305/53.</p> <p>Har ingen innvendinger mot selve planen, men påpeker at tomtegrensen på 305/53 er feil.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>På det nye plankartet er dette rettet opp.</p>
<p>Innspill fra Rolf Helge Løktning jr. eiere av eiendommen gnr/bnr 305/79.</p> <p>Dato 30.10.2009.</p> <p>Vårt synspunkt er at tomtene H2, H3 og H4 (opprinnelig forslag) vil medføre en uakseptabel fortetting i vår del av hytteområdet og vil på det sterkeste protestere mot forslaget.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man vil imøtekomme innspillet ved å ta bort tomt H2 i opprinnelig planforslag, ellers er vurderingen at opprettholdelse av tomt H3 og H4 i opprinnelig planforslag trukket så langt vekk fra eksisterende eiendommer som mulig vil få liten innvirkning på eiendom gnr/bnr 305/79.</p>
<p>Innspill fra Bård Egil Skjervold eier av eiendommen gnr/bnr 305/20.</p> <p>At det igjen foreslås ytterligere fortetting/endring av bebyggelsesplan bør ikke forekomme.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man vil imøtekomme dette innspillet som i hovedsak går på at eiendommen får innsyn fra to sider ved å ta bort tomt H2 i opprinnelig forslag. I tillegg vil man legge nærmeste tomt på nordsiden av eiendommen slik at ny bebyggelse fra min 40 meter fra eksisterende.</p>



Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

<p>Innspill fra Are Pedersen. Dato 30.10.2009.</p> <p>Undertegnede representerer familiene Skar, Nordtømme, Kristoffersen og Pedersen som er i mot fortetting av området.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man vil imøtekomme dette innspillet ved å trekke tomtene H2 og H3 på det nye planforslaget så langt unna eksisterende bebyggelse som mulig.</p>
<p>Innspill fra Ole Martin Thorvaldsen eier av eiendommen gnr/bnr 305/67. Dato 14.10.2009.</p> <p>Ønske om å flytte avkjørsel ved 305/67 lenger mot nordøst for å gjøre avkjøringen slakkere.</p> <p>Se under pkt. 4 dokumenter i tilknytning planoppstart.</p>	<p>Kommentar til innspillet:</p> <p>Man hadde opprinnelig planer om ta bort denne avkjøringen ved å etablere ny veitrase vest for Liabekken, men da dette ikke lot seg gjøre velger man å beholde eksisterende veinett uten forandringer.</p>

#### 4. PLANFORSLAGET

##### 4.0 Planens virkning på omgivelsene

Landbruk og bygdeutvikling	Området er bevokst med blandingsskog som har liten produksjonsmessig betydning. Området er forholdsvis flatt og godt skjermet av skog og ny bebyggelse vil få liten eksponering i forhold til omgivelsene.
Miljø og naturlandskap	Dette er en fortetting av lite omfang, når vurderer området under ett er det et fåtall etablerte eiendommer som blir påvirket av fortettingen. Man har tilstrebet tilpassing av nye tomter til naturterreng og eksisterende eiendommer på en best mulig måte Grønn korridor og ny bebyggelse min 40 meter fra eksisterende.

##### 4.1 Avgrensning av planområdet

Planområdet grenser i nordvest og nordøst mot gnr/bnr. 306/1 og 305/86 og, i sørøst mot Gamle Kongeveg og i sørvest mot egen eiendom.

##### 4.2 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, parseller av gnr/bnr 305/1 og 305/3 nord for Gamle Kongeveg gir følgende formål:

###### Sikringssoner:

Frisikt

###### Bebyggelse og anlegg:

- Fritidshytter m/tilhørende anlegg
- Turvei/løype
- VA – anlegg (Ra/infiltrasjon og borebrønner)

###### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Avkjørsel/veg
- Gjesteparkering

###### Landbruks-, natur- og område for friluftsliv

Landbruksformål

#### 4.2.1 Arealoppgave

Formål	Areal (daa)
Eksisterende bebyggelse og anlegg, skiløype	Ca 46,0
Ny bebyggelse og anlegg H1-H4	Ca 4,0
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Ca 5,0
Landbruks-, natur- og friluftsliv	Ca 94,5
Sikringssoner	Ca 0,5
<b>Totalt</b>	<b>Ca 150,0</b>

#### 4.2.2 Bebyggelse og anlegg.

Området planlegges bebygd med frittliggende hovedbygninger, uthus/bod med tilhørende anlegg. Sommer/vinterparkering for minimum 2 biler på tomt H1- H4. Parkeringsplass kan plasseres utenfor byggegrense.

Naturterreng og vegetasjon skal generelt bevares i størst mulig grad. Dette med bakgrunn både i geotekniske, klimamessige og estetiske forhold.

Turvei/løype, preparert skiløype om vinteren innregulert i gjeldende plan for området videreføres i ny plan.

Det forutsettes at ny bebyggelse får vannforsyning fra borebrønner, primært fra eksisterende anlegg Ra/infiltrasjon legges på egen tomt og landbruksområde.

#### 4.2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Hovedatkomst Gamle Kongeveg.

Det opparbeides helårsvei til alle nye tomter. Parkeringsplass P1 ved Gamle Kongeveg skal brukes til gjesteparkering.

#### 4.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsliv

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

#### 4.2.5 Sikringssoner

Sikringssoner innbefatter frisikt ved avkjørsel Fa 1.



Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

#### 4.3 Utnyttelsesgrad, struktur og høyder

Utnyttelsesgrad beregnet som % BYA (prosent bebygd areal) benyttes i planen, samt høydeangivelse (mønkehøyde) i meter iforhold til gjennomsnittlig planert terreng.

### 5. RISIKO,- OG SÅRBARHETVURDERING Oppdal kommune

Sikkerhet og beredskap - RISIKOVURDERINGSSKJEMA

Prosjekt/plan/sak:	Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, del av gnr.305, bnr. 1 og 3.
--------------------	--

- Sjekkliste arealplanlegging og byggesak

1. Naturgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
Skredfare (stein, jord, leire, snø) <a href="http://www.skrednett.no">www.skrednett.no</a>	OK	29.07.2011	OF
Flom/flomskred <a href="http://www.nve.no">http://www.nve.no</a>	OK	29.07.2011	OF
Tidevann <a href="http://www.math.uio.no/tidepred">http://www.math.uio.no/tidepred</a>	IA	29.07.2011	OF
Radon <a href="http://radon.nrpa.no">http://radon.nrpa.no</a>	OK	29.07.2011	OF
Værforhold (lokale fenomener/ekstremvær)	OK	29.07.2011	OF
Fare i forhold til skogbrann	OK	29.07.2011	OF
Regulerte vassdrag med fare for usikker is	IA	29.07.2011	OF
Naturlige terrengformasjoner som utgjør fare (stup)	IA	29.07.2011	OF

2. Infrastruktur	Kontroll	Dato	Sign.
Kraftlinjer og transformatorer (nærhet til elektromagnetiske felt) Klatrefare i master. Planens innvirkning på kraftforsyning	IA	29.07.2011	OF
Trafikk (transport av farlig gods, skipstrafikk/kaianlegg, luftfart/flyplass?)	IA	29.07.2011	OF
Industri og næringsliv i nærmiljøet/næringskonflikter (farlig industri; eksplosiver, fryserier, olje, bensinstasjoner, propan og gass, syrer, avfallsdeponier/fyllplasser,	IA	29.07.2011	OF
Byggegrunn/sigevann (forurenset grunn og sjøsedimenter)	IA	29.07.2011	OF

3. Prosjektgitte forhold	Kontroll	Dato	Sign.
a) Utbyggingsrekkefølge	IA	29.07.2011	OF
b) Friområder og lekeområders plassering i forhold til potensiell fare (sjø, elver, trafikk og kraftlinjer/transformatorer)	OK	29.07.2011	OF
c) Adgang til kollektivtrafikk	OK	29.07.2011	OF
d) Uønskede snarveier (brukerstyrt trafikkmonster)	IA	29.07.2011	OF
e) Reguleringsbestemmelser	OK	29.07.2011	OF

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

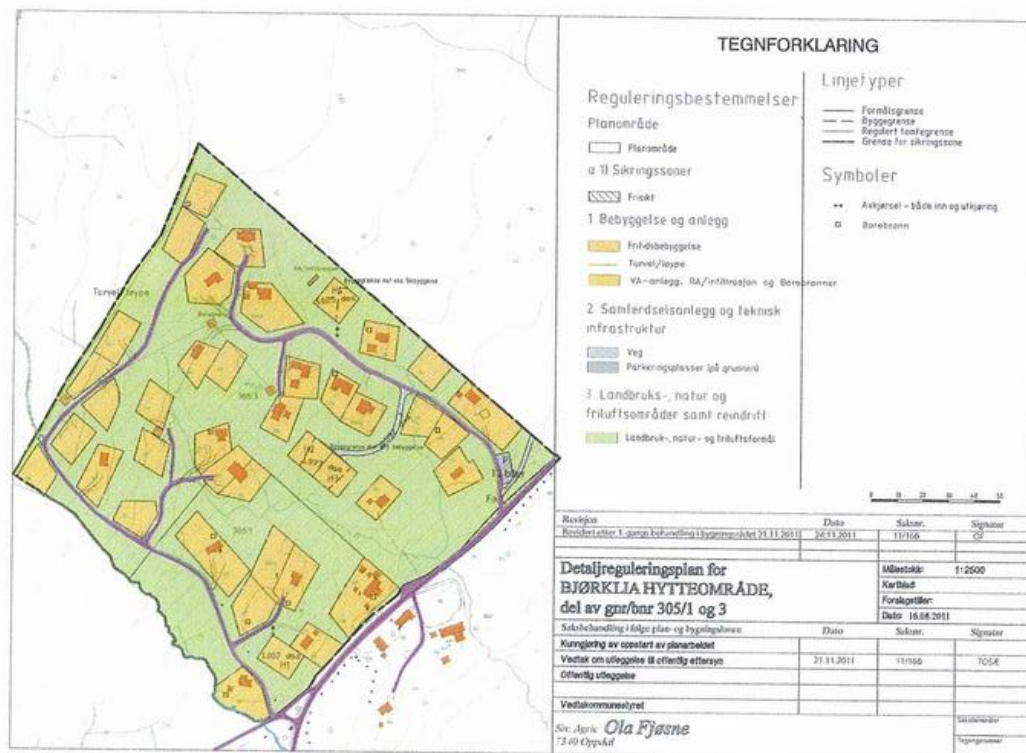
14

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, gnr/bnr. 305/1 og 305/3 10.04.2011

f) Tilrettelegging for nødstatene – brannvannsforsyning–ajourføring av beredskapskart – veistandard.	OK	29.07.2011	OF
g) Drikkevannsforsyning og plassering i forhold til potensiell fare – sabotasje (selv kilden og objekters plassering ved dette)	OK	29.07.2011	OF
h) Skjæringer og fyllinger – høyder og terrengvinkler – autovern og gjerder	UN	29.07.2011	OF

Bruk følgende koder i kontrollfeltet:  
 OK= sjekket og i orden.  
 UN= utredes nærmere i byggeprosessen  
 IA= ikke aktuelt i denne saken  
 SK= se kommentar i planbeskrivelse.

## 6. PLANKART



Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

15



## Linjetyper

- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert formgrense
- Grense for sikringszone

## Symboler

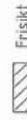
- ↔ Avviksel - både inn og utkjøring
- Borebrønn

## Reguleringsbestemmelser

### Planområde



### a. 1) Sikringssoner



### 1. Bebyggelse og anlegg



### Fritidsbebyggelse



### Turvel/øyde



### Vk-anlegg, Rømnifiltrasjon og Borebrønner



### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



### Veg



### Parkeringsplasser (på grunnen)



### 3. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift



Godkjent av det faste utvalget for plansaker i møte den 19. 03. 2012 sak nr. 12/B1

*[Signature]*



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert etter 1. gangs behandling i bygningsrådet	21.11.2011	11/166	OF
<b>Detaljreguleringsplan for BØRKLIA HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr 305/1 og 3</b>			
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven		Målestokk	1: 2500
Kunngjøring av oppsett av planarbeidet		Kartblad	
Vedtatt om utleggelse til offentlig ettersyn		Forslagstiller	Stein Terje Myran Aina Inga Staveland
Offentlig utleggelse		Dato	16.08.2011
Slutvedtak i bygningsrådet		Saksnr.	Signatur
		21.11.2011	11/166
		01.12.2011 - 13.01.2012	TOS/E
		11.12.2011 - 13.01.2012	TOS/E
		19.03.2012	12/31
			GLUCO
			Saksbehandler

Stv. Agric **Ola Fjøsne**



Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, del av gnr. 305, bnr. 1. og 3.

## **6. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRKLIA HYTTEOMRÅDE, del av gnr/bnr. 305/1 og 3**

Oppdal kommune

Dato for siste revisjon av plankart: 24.11 2011

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 24.11 2011

**Dato for godkjenning: 19.03.2012, sak 12/31**

### **§1 GENERELT**

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.

#### **§1.1 REGULERINGSFORMÅL** (jfr. Plan- og bygningslovens § 12 nr.5)

Området reguleres til følgende formål:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Fritidsboliger m/ tilhørende anlegg
- Turvei/løype
- Va-anlegg (RA/infiltrasjon og borebrønner)

#### **SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR**

- Avkjørsel fra fylkesvei
- Veg i planområdet
- Parkering

#### **LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSLIV**

- Landbruksformål

#### **SIKRINGSSONER**

- Frisikt

#### **§1.2 PLANENS FORMÅL**

Formål med detaljreguleringsplanen er å etablere 4 nye fritidstomter.

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

1

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, del av gnr. 305, bnr. 1. og 3.

## **§2 FELLESBESTEMMELSER**

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

2.2 Er tiltakene på en tomt omfattende med hensyn til oppfylling, utgraving, støttemurer o.l. skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200, samt legges ved tekniske beregninger.

2.3 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

2.4 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.

2.5 Etter at denne bebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.6 Innen planområdene skal arealene holdes ryddig. Uvedkommende lagring samt henstilling av campingvogner og bo - biler er ikke tillatt.

2.7 Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet kulturminner, skal arbeidet straks opphøre i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes Kulturminnemyndighetene i Sør Trøndelag Fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres, evt. vilkårene for dette.

## **§3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

3.1 Det skal ikke gis tillatelse til byggestart i reguleringsområdet før atkomster er planlagt og bygd.

3.2 Det skal foreligge en godkjent plan for sanitært avløp for planområdet før fradeling av nye tomter kan skje.

3.3 Det kan ikke legges inn vann før det foreligger en godkjent utslippstillatelse for sanitært utslipp for den enkelte hytte. Søknad om utslippstillatelse kan følge sammen med byggesøknaden.

## **§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§4.1 Fritidshytter m/tilhørende anlegg**

4.1.1 Innenfor området tillates oppført fritidshytter med tilhørende anlegg.

4.1.2 %-BYA= 20%.

4.1.3 Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 4,5 meter, eventuelt 6,0 meter for oppstuggu, fra gjennomsnittlig planert terreng.

Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

2

Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, del av gnr. 305, bnr. 1. og 3.

4.1.4 Høyde på grunnmur skal være så lav som mulig og maks 0,6 meter over gjennomsnittlig terrengnivå. Terrasser plasseres så lavt som mulig og høyde ferdig golv må ikke være høyere enn 0,5 meter over gjennomsnittlig terrengnivå.

4.1.5 Fritidshytter skal generelt bygges uten kjeller, med gulv på betongplate/ringmur. Kjellerrom under del av hytta kan tillates dersom terrenget tillater det. Bygges hytta på peler eller betongpilarer, skal eventuelle mellomrom mellom hytteveggen og bakken tettes igjen.

4.1.6 Fritidshytter og tilhørende bygg som garasje/uthus/bod skal oppføres i samme byggestil med felles formuttrykk, materialvalg og farger. Bygningene bør samles i et tun og gis et helhetlig preg.

4.1.7 Bygninger skal ha saltak og oppføres med takvinkel mellom 22 og 32 grader.

4.1.8 Taktekking skal utføres i torv, tre eller skifer/betongtakstein. Betongtakstein/tretak skal ha en mørk matt farge.

4.1.9 På fasader skal det kun benyttes mørke jordfarger som harmonerer med omgivelsene.

4.1.10 Bygningene skal oppføres i, stavlaft, laft og / eller bindingsverk eller mur kledd med trepanel evt. forblendet med naturstein

4.1.11 Bygningene skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i en gruppe, kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha samme takvinkel.

4.1.12 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- en bygning (hytte og uthus/garasje under samme tak)
- to bygninger (frittstående hytte og frittstående uthus/garasje)
- tre – fem bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje).

4.1.13 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på tomt H1-H4. Biloppstillingsplass/garasje opparbeides/oppføres på den enkelte tomt.

4.1.14 Utomhusarealene på hver enkelt tomt skal i størst mulig grad bevares med naturlig vegetasjon. Byggearbeidet utføres så skånsomt som mulig. I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser må disse fylles på steder de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning tillates ikke.

Tiltak utenom byggeområde må godkjennes av grunneier.

4.1.15 Inngjerding av hele tomteareal tillates ikke. Sum av bebygd og inngjerdet areal maks 40% av tomtearealet.

4.1.16 Det tillates ikke deling av tomteareal.



Detaljreguleringsplan for Bjørklia hytteområde, del av gnr. 305, bnr. 1. og 3.

## §5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

5.1 Det skal bygges nye atkomstveger til tomtene H1 – H4.

5.2 P1 er felles gjesteparkering for samtlige hytter som sokner til avkjørsel/veg der parkeringsplassen ligger.

## §6 LANDBRUKS, - NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

### 6.1 Landbruks, -natur- og friluftsområder generelt

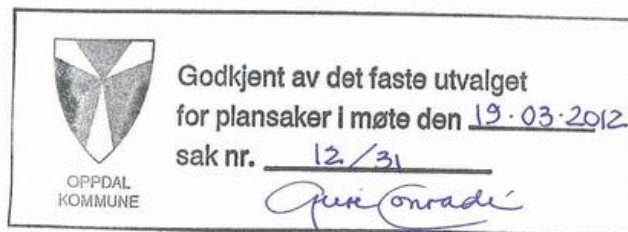
6.1.1 Innenfor landbruksområde tillates det bare oppført bygninger, anlegg og konstruksjoner som er ledd i opprettholdelse og videreføring av landbruksvirksomheten.

6.1.2 Traseen for skiløypa skal ha en bredde på minimum 5 meter, og holdes fri for fysiske inngrep som er til hinder for preparering med løypemaskin.

## §7 SIKRINGSSONER

### 7.1 Frisikt

7.1.1 All vegetasjon må holdes nede (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet.



Siv.agric. Ola Fjøsne  
7340 Oppdal

4



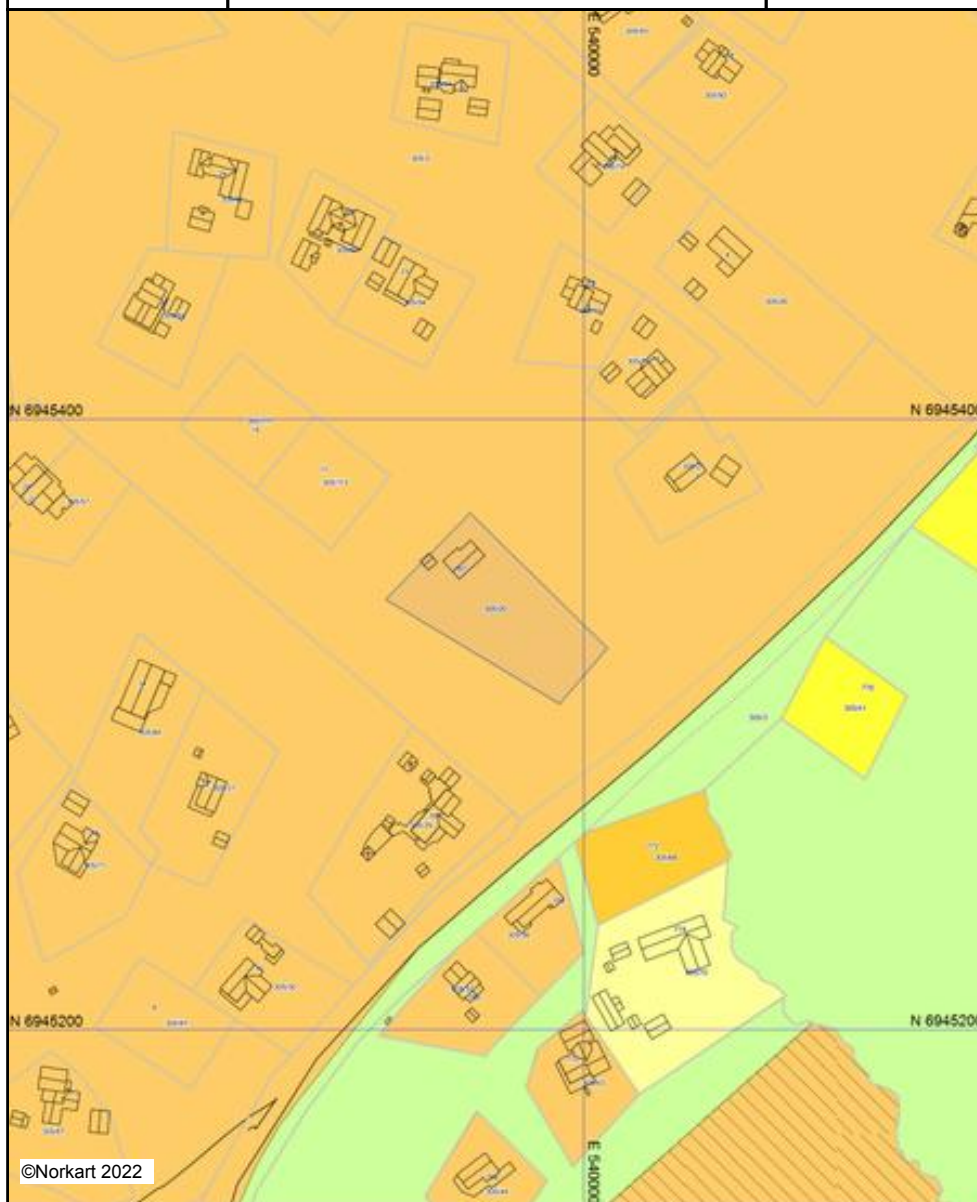
Opdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 305/20  
Adresse: Gamle Kongeveg 767  
Utskriftsdato: 03.10.2022  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2022

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

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngsone - Hensyn reindrift
	Gjennomføringsgrense
	Gjennomføringszone - Krav om felles planeleg
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Veg - nåværende
	Veg - fremtidig
	Bane - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Skitrekk - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Kommune(del)plan - påskuff





542

Egennøkning søtt Oppdal jord-  
skjen 2/3 75

Oppdal den 17. februar 1975

Per Erlausen

(Ustederen underskrift)



Ustederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Olav Arvid Nyhus

(Navn)

Alder: 41 år

Adr.: Trondheimsveien 28, Oppdal

Per Erlausen

(Navn)

Alder: 42 år

Adr.: Stabells v. 46, 7000 Tr. h

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Oppdal den 17. februar 1975

Klarna Myrnes

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Olav Arvid Nyhus

(Navn)

Alder: 41 år

Adr.: Trondheimsveien 28, Oppdal

Per Erlausen

(Navn)

Alder: 42 år

Adr.: Stabells v. 46, 7000 Tr. h

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)





# Gamle Kongeveg 767

## Høyde over havet

640 m



## Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	1 t 58 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje 21	8 min 7 km	🚗
🚆 Myrplassen Linje 480	3 min 2 km	🚗
🚆 Medskogkrokan Linje 480	3 min 2.4 km	🚗

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 35 min	🚗
Trondheim	1 t 40 min	🚗

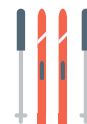
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Midtnorsk fly- og luftsportsenter	7 min	🚗
🚗 Postgården Oppdal	8 min	🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 322 m
- 108 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrekk i anlegget: 18



## Aktiviteter

Gruppeaktivitet Tvekamp	7 min	🚗
Nasjonalparksenteret	8 min	🚗
Gondolen	8 min	🚗
Oppdal Kulturhus	8 min	🚗
Buldrerommet	8 min	🚗

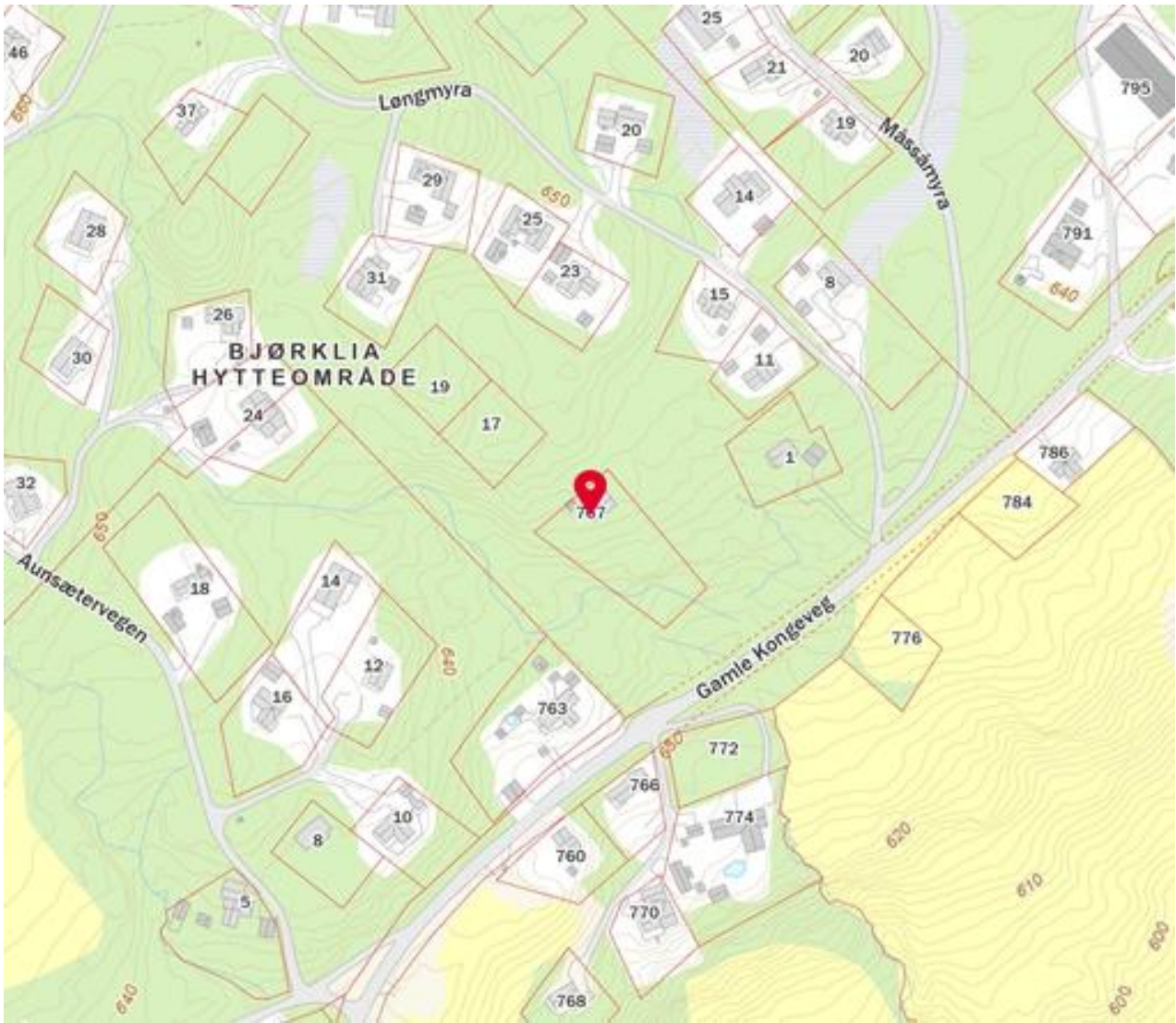
## Sport

⚽ Fagerhaug i.p. - fotballbane Fotball	8 min	🚗	7.9 km
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	8 min	🚗	7.3 km
🏊 Spent Oppdal	9 min	🚗	
🏊 Oppdal Treningssenter	9 min	🚗	

## Dagligvare

Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	7 min	🚗	7 km
Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	8 min	🚗	6.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

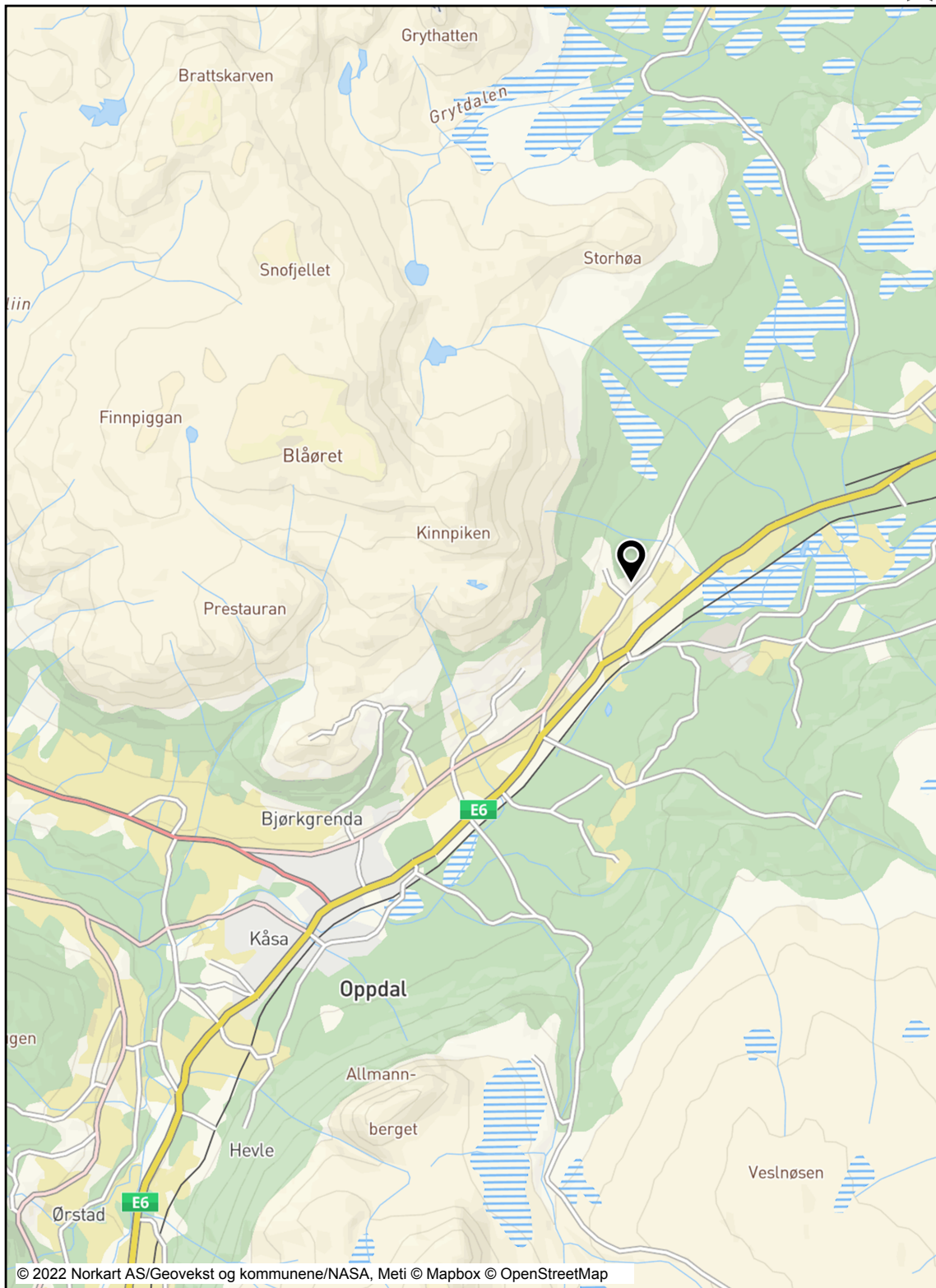


# Gamle Kongeveg 767, Oppdal

Dato: 03.10.2022

Målestokk: 1:75000

Koordinatsystem: UTM 32N





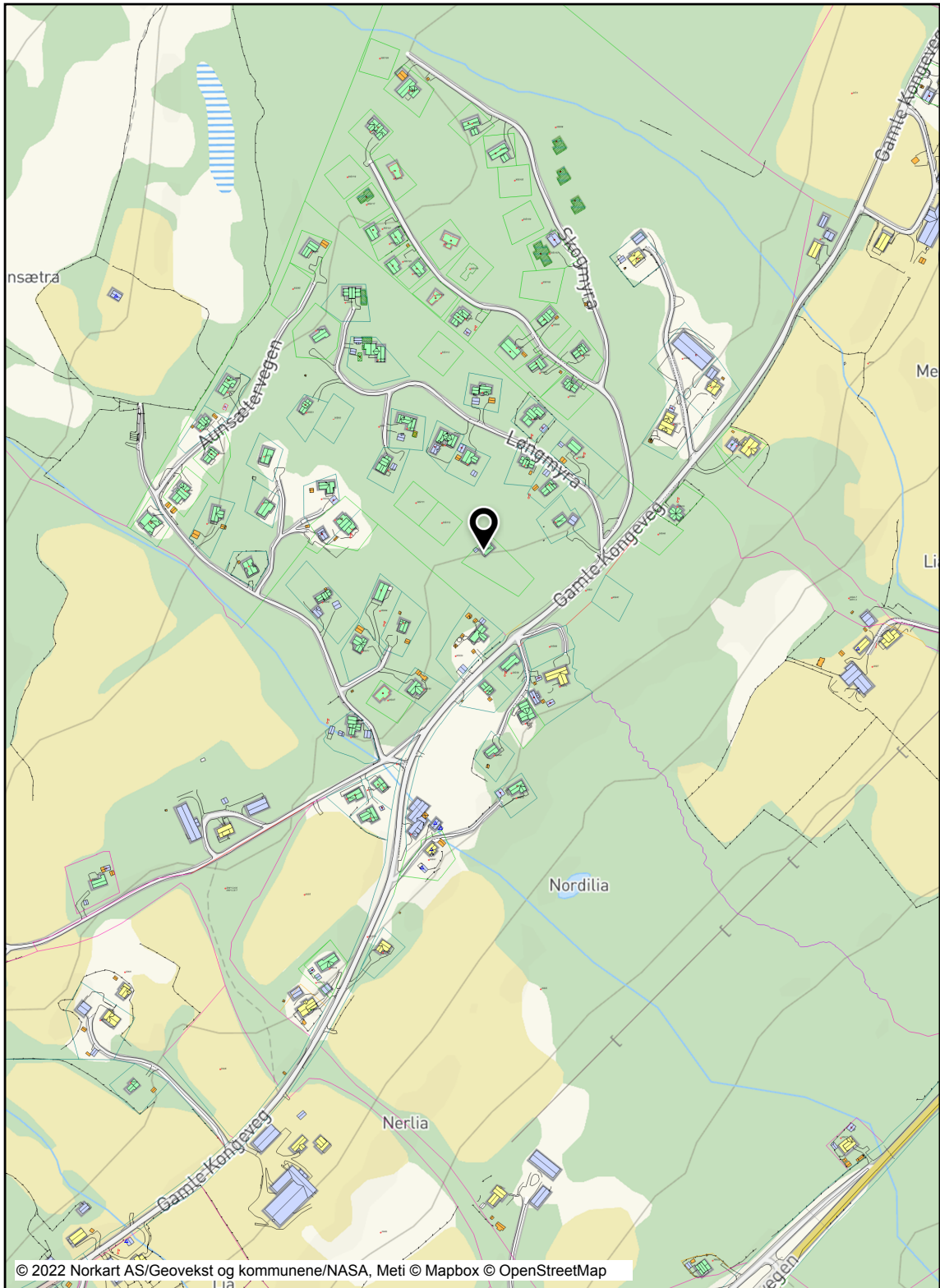


# Gamle Kongeveg 767, Oppdal

Dato: 03.10.2022

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



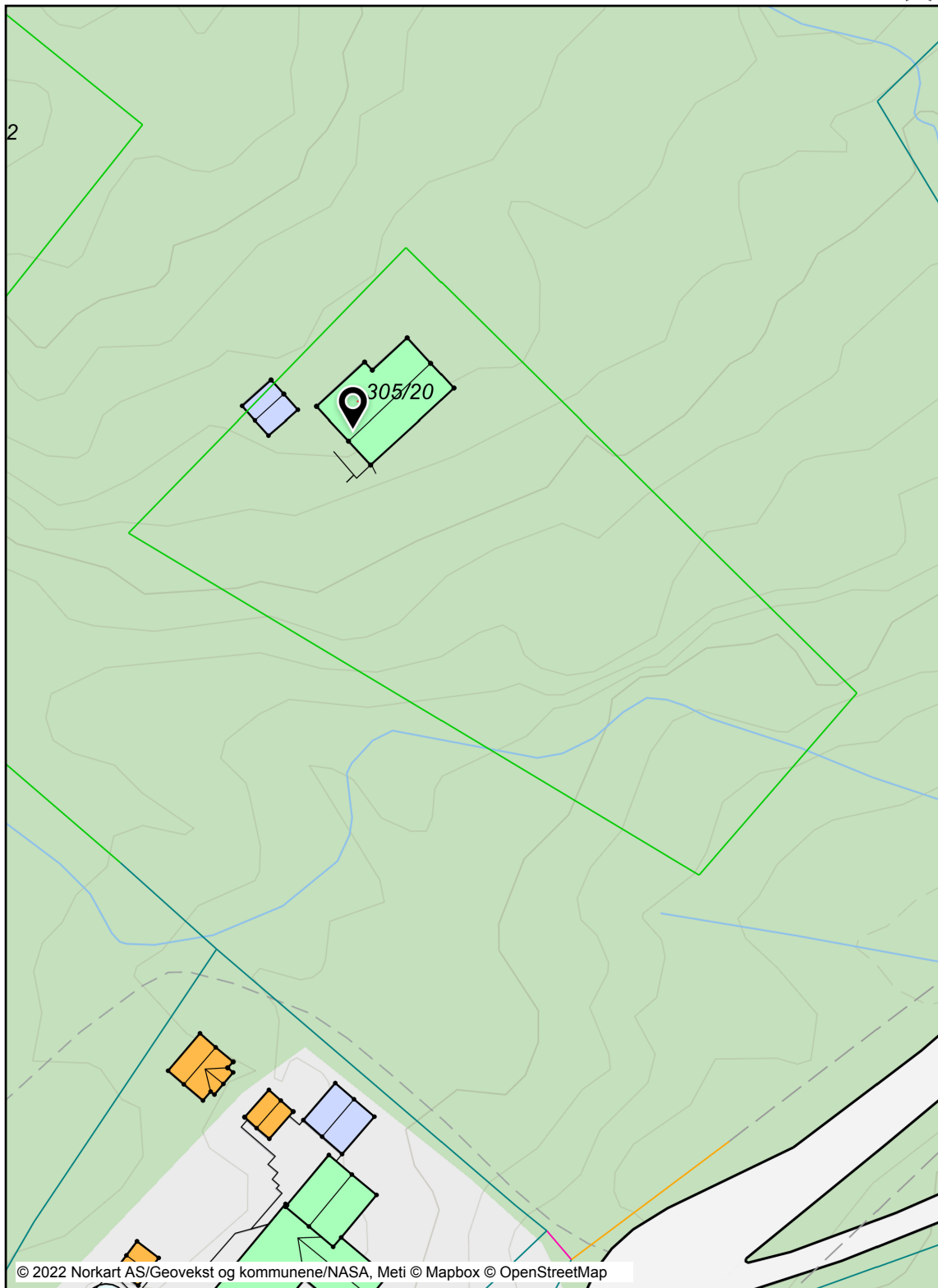


# Gamle Kongeveg 767, Oppdal

Dato: 03.10.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

# aktiv.



## Alle fortjener et godt hjem

*Et hjem er mer enn vegger og tak.*

*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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



[etgodthjem.no](http://etgodthjem.no)





## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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/avgrensingskabel 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 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

# 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.



## ESPEN BREND

Autorisert finansiell rådgiver  
telefon: 415 64 990  
e-post: eb@oppdalsbanken.no

## LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss



Legg inn bud

Identifiser deg med:

BankID

BankID på Mobil

Ingen elektronisk ID

Om elektronisk budgivning

Tryggbudgivning.no er en del av meglersystemet Webmebler og leveres og driftes av WebSystemer AS

- den enkleste og mest sikre måten å by på bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

For eiendommen:

**Adresse:**

Gamle Kongeveg 767, 7340 Oppdal  
Gnr. 305, bnr. 20 i Oppdal kommune

**Oppdragsnummer:**

62220085

**Meglerforetak:** Oppdal Eiendomsmegling AS

**Saksbehandler:** Jon Ivar Jamtøy

**Telefon:** 72 40 40 30

**E-post:** jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 20.03.2023

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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









# Hvordan ser din hyttedrøm ut?

Hytte er en investering du skal leve lenge med. Her skal fritiden nytes og minner skapes. Ofte går den til og med i arv. Snakk med oss om fritidsboligen du ser etter nå, eller den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre