

An aerial photograph of a snowy mountain landscape. In the foreground, a cluster of several dark wooden houses with snow-covered roofs is circled in red. The houses are situated on a gentle slope. In the background, there are rolling hills and mountains covered in snow, with some evergreen trees scattered throughout. The sky is clear and blue.

aktiv.

Breesvegen 28, 7340 OPPDAL

**Oppdal - Stor og eksklusiv  
fritidsbolig med skjermet  
beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

## Bjarne Brattbakk

**Mobil** 468 19 300

**E-post** bjarne.brattbakk@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 600 000,-  
**Omkostn.:** Kr 191 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 791 240,-  
**Selger:** Ragnar Kåre Øyen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2015  
**BRA-i/BRA Total** 169/236 kvm  
**Tomtstr.:** 1162 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 182, bnr. 30  
**Oppdragsnr.:** 1703240109

# Oppdal - Stor og eksklusiv fritidsbolig med skjermet beliggenhet.

Selve hytta er innholdsrik og rommene har god størrelse. I tillegg er det tre andre bygg på eiendommen som er plassert slik at de fungerer sammen og står i stil med hverandre.

Hytta og bygningene har gode løsninger, bra materialvalg og farger som gjør at de fremstår moderne og tidsriktig.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Selgers egenerklæring .....	41
Tilstandsrapport .....	46
Bygningstegninger .....	83
Ferdigattest .....	89
Energiattest .....	90
Reguleringsplankart med bestemmelser .....	96
Kommuneplankart .....	104
Nabolagsprofil og kart .....	106
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 169 m<sup>2</sup>

BRA - e: 67 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 236 m<sup>2</sup>

TBA: 202 m<sup>2</sup>

### Hytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 169 m<sup>2</sup>

BRA-e: 19 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

202 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup>

### Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

### Steinbua

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

### **Ikke målbare arealer**

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

Boligens AHL er 8 kvm Boligens GUA er 196 kvm.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1162 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Tomtearealet er basert på opplysninger i målebrev datert 11.05.2007. Tomten er opparbeidet med støttemurer i stein, skiferportal og store steinplattinger. Ut over dette er det plen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet litt vest for Breesgård Fritidsby ca. 12 km vest for Oppdal sentrum.

Eiendommen ligger vest for inngangen til populære Gjevilvassdalen, "Norges vakreste seterdal" med bl.a. den langstrakte sandstranden Raudøra, hvor bare badetemperaturen minner deg om at du ikke befinner deg på sydligere breddegrader.

Eiendommen har enkel og god adkomst nærmest uansett vær- og føreforhold.

Ikke langt fra hytta finner en både nærbutikk og kro med alle rettigheter hvor det også foregår ulike arrangementer og konserter, vises sport på storskjerm, inviteres til julebord for hytteeierne m.m. Det er også tilgang til akebakke og badedam m.m. på Breesgård camping like ved samt fotballbane ved hyttefeltet.

Området inviterer til allsidige aktiviteter i friluft året rundt, med turer i fjell, skog og mark, både til fots, på ski eller på sykkel. For den som er glad i toppturer, er f. eks. Storhornet et populært turmål med utgangspunkt fra hytta. Oppkjørte skiløyper tilknyttet hovedløypenettet går like forbi hyttefeltet.

Sentrum av alpinbygda Oppdal med alpinanlegg samt et rikt handels-, fritids- og kulturtilbud drøyt 10 minutters kjøretur unna

### **Adkomst**

Kjør RV70 ca. 12,5 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta til høyre ved innkjøring til Breesvegen. Kjør oppover bakken ca 200 meter og ta til høyre. Eiendommen ligger deretter som nummer to på venstre side.

## **Bygningssakkyndig**

Tor Gunnar Uv

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Hytta

Fundamentering: Støpte plate.

Byggemåte: Bindingsverkskonstruksjon med liggende villmarkspanel.

Tak: Saltak tekket med torv

Steinbua

Fundamentering: Støpte plate.

Byggemåte: Veggkonstruksjon i betongsandwich med utvendig kledning i stein.

Tak: Saltak/åstak tekket med torv.

Grillhytta

Fundamentering: Bygningen er åttekantet og er fundamentert på støpt plate.

Byggemåte: Veggkonstruksjon i betong med utvendig kledning i stein.

Tak: Bygningen har en tak som er tekket med stein.

Garasjen

Fundamentering: Støpt plate.

Byggemåte: Bindingsverk med utvendig kledning med liggende villmarkspanel.

Tak: Saltak/åstak tekket med torv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

## **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Utvendig

- Takkonstruksjon/Loft - over kjøkken

## **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig

- Nedløp og beslag Gå til side

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig

- Radon

- Pipe og ildsted

#### Våtrom

- 1.Etasje > Bad vest > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad vest > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad øst > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad øst > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

#### Tekniske installasjoner

- Elektrisk anlegg

#### Tomteforhold

- Drenering

Selger har oppgitt at hytta/bygningene er oppført i perioden fra 2010 til 2015

#### Innhold

På eiendommen er det flere bygninger. Dette inkluderer selve hytta, steinbua, grillhytta samt en frittstående garasje. Bygningene er satt sammen i en tunform og også slik at en har terrasser og gangareal mellom hytta grillhytta, steinhuset og den overbygde terrassen.

Bygningene inneholder følgende:

- Hytta: Vindfang, sportsbod, gang, vaskerom/teknisk rom, Tv-stue,, stue/kjøkken, stue, to bad, tre soverom, og bod.
- Steinbua: Lager/bod verkstedrom.
- Grillhytta: Oppholdsrom.
- Garasje: Isolert garasjerom.

Boden øst for inngangspartiet i hytta er innredet som en oppholdsrom/gildehall.

#### Standard

- Vindfang: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv
- Bod 1/sportsbod: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Hyller.
- Gang: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Stige til hems.
- Vaskerom/teknisk rom: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Varmtvannsbereder. Sikringsskap. Sluk. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Sentralstøvsuger. Vannmåler. Hovedkrane vann.
- Soverom 1: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv.
- Soverom 2: Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv.
- TV-stue: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Opplegg for tv.

- Bad øst: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Vegghengt Wc. Servantinnredning. Stor dusj. Mekanisk avtrekk. Utgang.
- Stue/Kjøkken: Panel med spotter i himling. Panel/flis på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Kjøkkeninnredning i tre med benkeplate i tre. Flis over benkeplate. Nedfelt koketopp og oppvaskkum. Innebygd ovn, kjøl,- og fryseskap, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Mekanisk avtrekk. Peisovn.
- Stue: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Stor peis med skifer. Opplegg for Tv.
- Soverom 3: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv.
- Bad vest: Panel med åser i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. WC. Servantinnredning med under og overskap, speil og lys. Stor dusjnische. Mekanisk avtrekk. Utgang.
- Bod 2: Panel med åser i himling og panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Innredning i tre. Benk med skuffer.
- Hems: Panel i himling og på vegger. Tregulv. Stigeløsning. Lys.

Steinbua: Panel i himling og på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Strømskap. . Plassbygd seng.

Grillhytta. Panel med spotter i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Grillhytta er ikke slutført med ildsted. og benkeløsninger.

Fritstående Garasje: Garasjen har en motorstyrt leddheiseport fra Hørmann. Det er en egen dør til garasjen. Det er montert en arbeidsbenk og en hems for lagring av materialer

For øvrig:

- Det er varme i gulv i de fleste rom samt også i grillhytta og i steinhuset.
- Hytta har et flott inngangsparti med skiferfasade og trapp.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

- 2017 Modernisering Etablert terrasser.



**Parkering**

Enkel garasje.

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

**Diverse**

Steinbua, grillhuset og garasjen er plassert helt inntil grenselinjen mot naboeiendommene.

## Energi

**Oppvarming**

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

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 24.07.2019.

Siste feiing ble utført 24.07.2019.

Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

24.07.2019

- Anm: Røykvarsler mangler

- Anm: Slukkeutstyr mangler

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

Takstmannen har anmerket at det ikke er montert takstige for feier.

**Info strømforbruk**

Selger har oppgitt en kostnad på ca. kr 20.000,- pr år

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Oransje

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 7 600 000

**Kommunale avgifter**

Kr 15 615

## **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon og slamtømming foretas og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 125 000 pr. 31.12.2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 021 000 pr. 31.12.2023

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Selger har oppgitt følgende løpende kostnader pr år

- Vannavgift: ca. kr 4 645,-
- Strøm: ca. kr 20 000,-
- Brøyting ca. kr 8 755,-
- Forsikring ca. kr 10 000,-

### **Vannavgift**

Kr 4 645

### **Info vannavgift**

Eiendommen er tilknyttet Svorunda Vassverk.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 182, bruksnummer 30 i Oppdal kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

17.03.2005 - Dokumentnr: 1736 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:182 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 225236 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:182 Bnr:30

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.05.2015. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig, garasje og bod.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet

#### **Fritidsbolig**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

#### **Steinbua**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger

#### **Grillhytte**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

#### **Garasje**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Privat vei.

Vann: Privat vann. Svorunda Vassverk SA

Avløp: Privat avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen har status som fritidsbolig. Reguleringsbestemmelser for Hyttefelt, del av gnr 182/2 Oppdal kommune, godkjent 05.09.01. sak nr 01/140, med plan ID 2001003 er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanen:

Delareal 1 056 m<sup>2</sup> Formål Fritidsbebyggelse

Delareal 105 m<sup>2</sup> Formål Felles avkjørsel

Det gjøres oppmerksom på at hele tomten, ifølge kommuneplanens arealdel, ligger innenfor følgende hensynssone:

- Delareal 1 161 m<sup>2</sup> - Hensynssone H110\_24, Nedslagsfelt drikkevann.

Det gjøres oppmerksom på at det er et misforhold mellom avgrensningene (arealformål) i reguleringsplan/kommuneplan og eiendomsgrensene. Dette gjelder på alle sidene av eiendommen og også slik at veien Breesvegen er tegnet innenfor eiendomsgrensene. Dersom areal har et annet formål (i dette tilfellet veigrunn som nevnt overfor) skal bebygges kan kommunen kreve planendring ev. søknad om dispensasjon. Konferer kommunen eller megler ved spørsmål.

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

7 600 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

190 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

191 240 (Omkostninger totalt)

206 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

209 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 791 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 806 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 809 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 191 240

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Bjarne Brattbakk

Eiendomsmegler MNEF

[bjarne.brattbakk@aktiv.no](mailto:bjarne.brattbakk@aktiv.no)

Tlf: 468 19 300

### **Ansvarlig megler**

Bjarne Brattbakk

Eiendomsmegler MNEF

[bjarne.brattbakk@aktiv.no](mailto:bjarne.brattbakk@aktiv.no)

Tlf: 468 19 300

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

**Salgsoppgavedato**  
23.12.2024

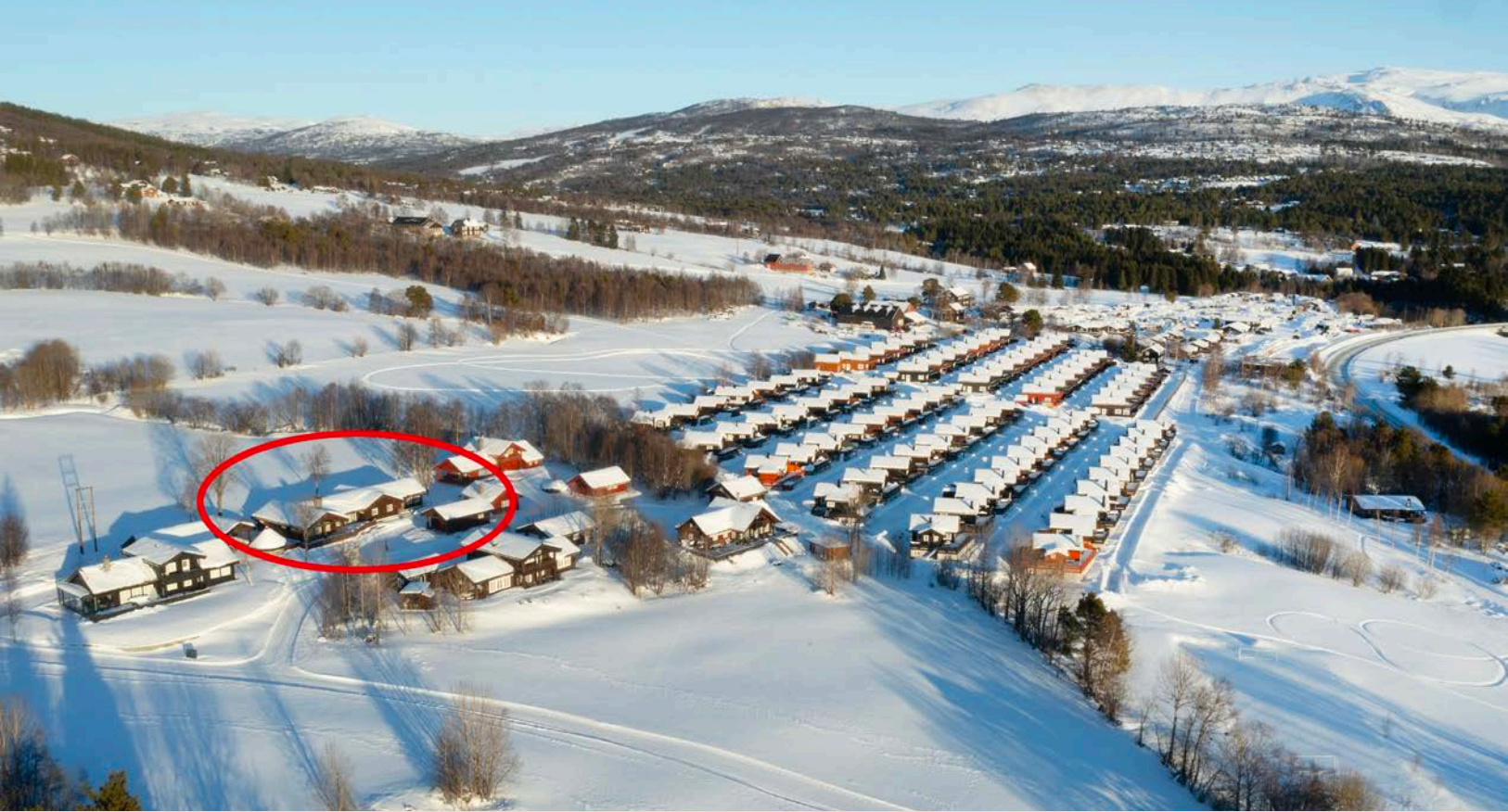




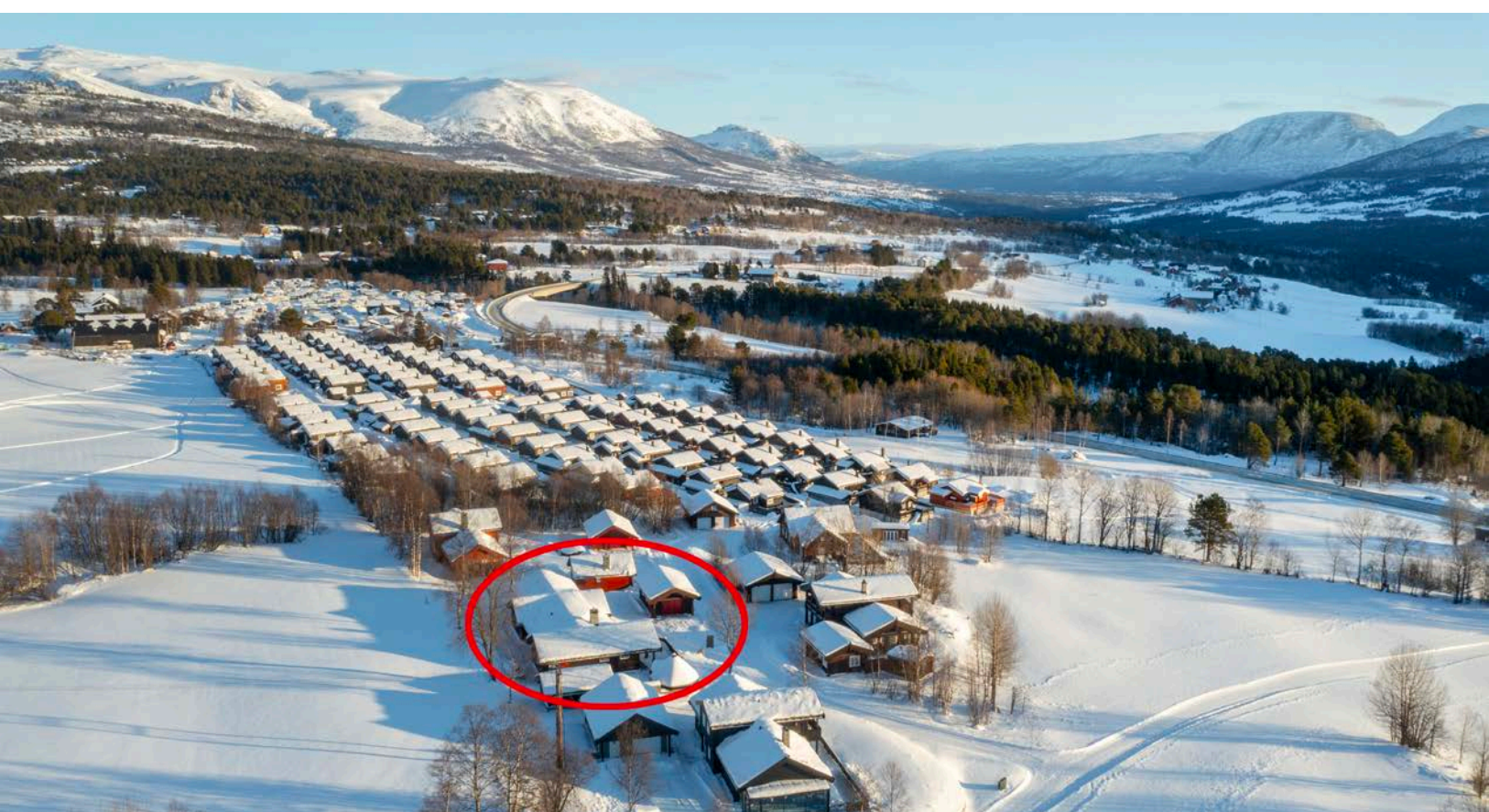
Fasade







Oversiktsbilde





Oversiktsbilde



Vindfang



Gang



Bod 1 (sportsbod)



Bod 1 (sportsbod)



Soverom 1



Tv stue



Tv stue



Bad 2 (øst)





Bad 2 (øst)



Soverom 2



Soverom 2



Stue/spisestue



Stue/spisestue



Stue/spisestue



Kjøkken



Stue/spisestue



Stue/spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue



Bad 1 (vest) master bedroom



Soverom 3 (master bedroom)



Soverom 3 (master bedroom)





Bad 1 (vest)



Bad 1 (vest)



Hems



Bod 2



Bod 2



Steinbua



Grillhuset og steinbua



Garasje



Garasje



Garasje





Velkommen på visning!

# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Oppdal	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1703240109	
<b>Selger 1 navn</b>	
Ragnar Kåre Øyen	
<b>Gateadresse</b>	
Breesvegen 28	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ragnar Øyen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	09
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring AS
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1703240109

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RKØ

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Flis og membran Norheim Naturstein AS
Arbeid utført av	Øyens Byggfirma AS og Norheim Naturstein AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er ny bygg.
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse	Søkt og godkjent av Oppdal Kommune.
-------------	-------------------------------------

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ansvarlig utførende Øyens Byggfirma AS
Arbeid utført av	Øyens Byggfirma AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Komplet elektroinstallasjon
Arbeid utført av	Omya Hustamarmor AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ragnar Øyen	7048ec05ce3d847660d41fb f902c49f637e10100	23.10.2024 17:21:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703240109

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

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Breesvegen 28, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 # gnr. 182, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m<sup>2</sup> BRA-i: 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 11741-1477

Referansenummer: UY3481

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



### Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår i god stand. Det bemerkes at fall mot sluk på badene og vaskerom er mindre enn krav. Sotluke er etablert bak vedovn i kjøkken, som da må flyttes ved uttak av aske. Det mangler dokumentasjon på det elektriske anlegget, men det opplyses at dette vil bli fremskaffet før salg. Det er noen mindre gjenstående arbeider med listverk men dette vil bli fullført før salg. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

### Fritidsbolig - Byggeår: 2010

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå.  
Nedløp og beslag er i metall.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.  
Utvendig overflatebehandling anbefales.  
Takkonstruksjonen er i hovedsak sperre/åstakkonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige rundåser. Det er etablert luftespalter ved raft. Det registreres stedvis sprekk i takåser, noe som til en viss grad er normalt. Sprekk i åser har ingen konstruksjonsmessig betydning. Eventuell tetting av sprekker i overgangen til yttervegg må kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet dersom det skulle oppstå trekk.  
Takkonstruksjonen over kjøkken har takstolkonstruksjon. Det er etablert luftespalter ved raft. Konstruksjonen er ikke kontrollert da det ikke er etablert inspeksjonsluke for kaldloft. Det ble ikke registrert tegn til skader ved kontroll av innvendige tak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Eier opplyser at utvendig listverk blir montert før salg.  
Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor heve/skyvedører er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det anbefales at tetteliste ved dørterskel på hovedinngangsdøren skiftes.  
Det er etablert terrasse i tre over støpt plate på mark. Rekkverk er i tre.  
Det er skiferbelagt terrasse i bakkant av hytta samt ved uthusene. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med terrassen. Det bemerkes at deler av terrassen mellom uthusene var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke forsvarlig kontrollert.  
Det er etablert trapp i stein ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med parkett og skifer. Veggene og taket har trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand. Eier opplyser at manglende listverk/terskellister vil bli montert før salg.  
Hytta har innvendig støpte gulv. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på befaringsdagen.  
Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.  
Hytta har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjøkken og peis med innsats i stue. Sotluke er etablert i kjøkken. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 24.07.2019.  
Innvendig har hytta malte furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Bad vest

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers panel på vegger. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes at membran nærmer seg halvparten av forventet brukstid.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår i god stand.  
Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

### Bad øst

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers trepanel. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes at membran nærmer seg halvparten av forventet brukstid.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg. Utstyr i rommet fremstår i god stand.  
Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene og taket har panel.  
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes at membran snart har nådd halvparten av forventet brukstid.  
Rommet er utstyrt med skyllekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Sikringsskap, bereder og rørskap er også etablert i rommet.  
Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling ble foretatt i inspeksjonsluke ved stoppekran.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap som er etablert i vaskerom/teknisk. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledningerb med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.  
Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak. Avløp fremstår med normal funksjon.  
Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom/teknisk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tanken. På generelt grunnlag anbefales fast strømtilkobling for varmtvannstanken, men dette var ikke et krav ved byggeåret.  
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom/teknisk.  
Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat i hytta.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 2010. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann.  
Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det er oppmurt en skiferkant i fremkant av betongplaten. Det ble ikke registrert tegn til skjevheter eller skader i forbindelse med støpt plate på mark.  
Forstøtningsmurer er av naturstein. Murene fremstår i god stand.  
Tomten er delvis opparbeidet med plen, ellers gruset områder og terrasser.  
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er septiktank på 7m<sup>3</sup> med kammer og gråvannsoverløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010.  
Eiendommen er tilknyttet Svorunda vassverk. Det opplyses at anlegget har normal funksjon.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Steinbua

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger

### Grillhytte

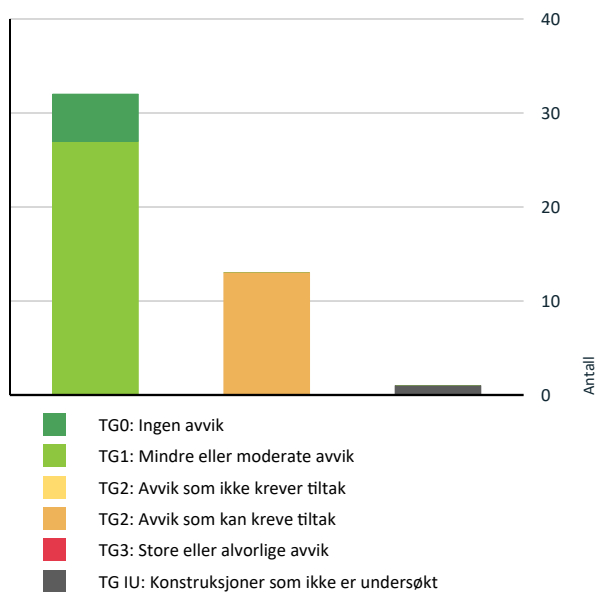
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad vest > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad vest > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad øst > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Uthusene er ikke tilstandsvurdert.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - over kjøkken [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**

2010

**Anvendelse**

Fritidsformål

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Tilbygg / modernisering**

2017      Modernisering      Etablert terrasser.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå.



### Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takstige for feier, dette er et krav også på torvtak. Det registreres frostspreng i ett taknedløp. Nedløp og beslag fremstår i god stand.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Takstige må monteres for å tilfredstille krav. Det anbefales utskifting av nedløp med frostspreng.



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig overflatebehandling anbefales.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er i hovedsak sperre/åstakkonstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger og synlige rundåser. Det er etablert luftespalter ved raft. Det registreres stedvis sprekker i takåser, noe som til en viss grad er normalt. Sprekke i åser har ingen konstruksjonsmessig betydning. Eventuell tetting av sprekker i overgangen til yttervegg må kunne påregnes som en del av det normale vedlikeholdet dersom det skulle oppstå trekk.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft - over kjøkken

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen over kjøkken har takstolkonstruksjon. Det er etablert luftespalter ved raft. Konstruksjonen er ikke kontrollert da det ikke er etablert

# Tilstandsrapport

inspeksjonsluke for kaldloft. Det ble ikke registrert tegn til skader ved kontroll av innvendige tak.

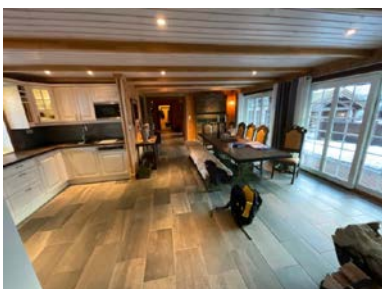
## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av inspeksjonsluke til kaldloft.



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Eier opplyser at utvendig listverk blir montert før salg.



## TG 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor heve/skyvedører er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det anbefales at tettelist ved dørterskel på hovedinngangsdøren skiftes.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er skiferbelagt terrasse i bakkant av hytta samt ved uthusene. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med terrassen. Det bemerkes at deler av terrassen mellom uthusene var snødekt på befaringsdagen og derfor ikke forsvarlig kontrollert.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse i tre over støpt plate på mark. Rekkverk er i tre.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassen fremstår i god stand.

### Konsekvens/tiltak

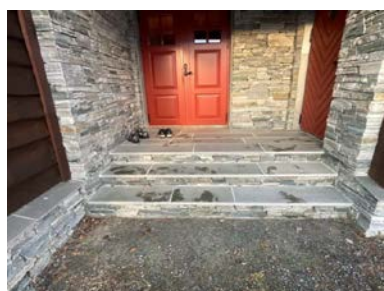
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert trapp i stein ved hovedinngang. Trappen fremstår i god stand.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med parkett og skifer. Veggene og taket har trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand. Eier opplyser at manglende listverk/terskellister vil bli montert før salg.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hytta har innvendig støpte gulv. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på befaringsdagen.

### TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i hytta.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har elementpipe med tilkoblet vedovn i kjøkken og peis med innsats i stue. Sotluke er etablert i kjøkken. Siste feiing og tilsyn er gjennomført 24.07.2019.

### Vurdering av avvik:

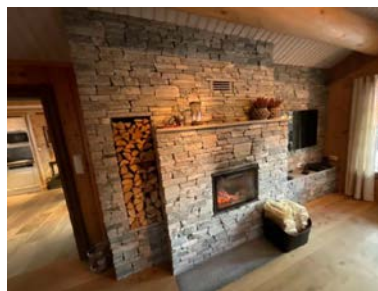
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke er etablert bak vedovn i kjøkken og ovn må flyttes for å få tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flytting av ovn ved fjerning av aske må påregnes.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta malte furu fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD VEST

### Generell

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

## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på dusjsone, ellers panel på vegger. Taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke vannfast veggoverflate i våtsone ved servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres vannfast overflate i våtsone ved servant, eventuelt foreta jevnlig overflatebehandling av trepanel.



## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

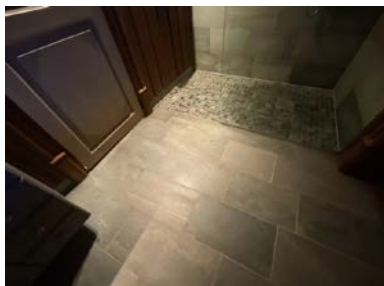
Det ble målt ca 15mm fall mot sluk fra gulv ved dør, ellers tilnærmet flatt gulv i rommet. Krav ved byggeår var minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og synlig tettesjikt ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som etr midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskler.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

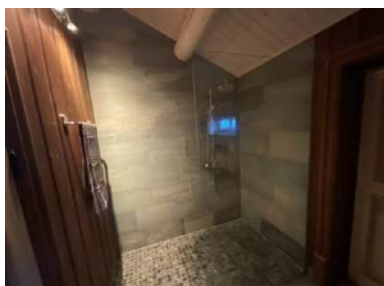
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes at membran nærmer seg halvparten av forventet brukstid.



## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår i god stand.



## 1. ETASJE > BAD VEST

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

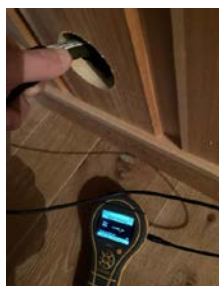
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD VEST

### **Tilleggende konstruksjoner våtrom**

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



## 1. ETASJE > BAD ØST

### **Generell**

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

## 1. ETASJE > BAD ØST

### **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers trepanel. Taket har panel.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er trepanel i våtsoner ved servantskap. Det registreres ingen synlige skader i forbindelse med vegger og tak.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres vannfast overflate i våtsoner ved servantskap, eventuelt jevnlig overflatebehandling av trepanel.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD ØST

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt en høydeforskjell på ca 19mm fra gulv ved dør og til topp slukrist i nedsenket dusjsone. Lokalt fall til sluk i dusjsone og tilnærmet flatt gulv i øvrige deler av rommet. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasje vann kan avrenne tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales etablering av silikonfuge ved dørterskel.



## 1. ETASJE > BAD ØST

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes at membran nærmer seg halvparten av forventet brukstid.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD ØST

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegg. Utstyr i rommet fremstår i god stand.



## 1. ETASJE > BAD ØST

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.



## 1. ETASJE > BAD ØST

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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





# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er trepanel i våtzone ved skyllekum. Vegger og tak fremstår i god stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det etableres vannfast overflate i våtzone ved skyllekum, eventuelt foreta jevnlig overflatebehandling av veggpanel.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt og har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 11 mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Dette er mindre enn kravet som ved byggeåret var minimum 25 mm fra topp slukrist og til topp synlig membran ved dørterskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak anbefales god tetting med silikon ved dørterskel.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes at membran snart har nådd halvparten av forventet brukstid.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Sikringsskap, bereder og rørskap er også etablert i rommet.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måling ble foretatt i inspeksjonsluke ved stoppekran.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i vaskerom/teknisk. Stoppekran er etablert i vaskerom. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.



### TG 1 Avløpsrør

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

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i vaskerom/teknisk. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med tanken. På generelt grunnlag anbefales fast strømtilkobling for varmtvannstanken, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vaskerom/teknisk.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2010**

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

**Ja Installasjon er utført av eiers bror som er faglært.**

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

**Ja Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Eier opplyser at dette vil ordnes før salg.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og det anbefales derfor en utvidet kontroll. Eventuelt at samsvarserklæring fremlegges. Det bemerkes at det ikke er kursfortegnelse i sikringsskapet.**

## Generell kommentar

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

# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere og brannslukkingsapparat i hytta.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

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

# Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2010. Eier opplyser at det ikke har vært problemer med overflatevann.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplasten er ikke klemt med topplst der denne er synlig. Dreneringen er av sekundær betydning da det ikke er etablert kjeller/krypkjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Topplst må monteres der denne mangler.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Det er oppmurt en skiferkant i fremkant av betongplaten. Det ble ikke registrert tegn til skjevheter eller skader i forbindelse med støpt plate på mark.



## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Murene fremstår i god stand.



# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrenforhold

Tomten er delvis opparbeidet med plen, ellers gruset områder og terrasser.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er septiktank på 7m<sup>3</sup> med kammer og gråvannsoverløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Eiendommen er tilknyttet Svorunda vassverk. Det opplyses at anlegget har normal funksjon.

## Bygninger på eiendommen

### Steinbua

**Anvendelse**

Lager

**Byggeår**

2010

**Standard**

Høy standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar****Beskrivelse**

Steinbua er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i betong og sandwich og er utvendig kledd med skifer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Bygningen er innredet og har innlagt strøm. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

### Grillhytte

**Anvendelse**

Grillhytte

**Byggeår**

2017

**Standard**

Høy standard

**Vedlikehold**

Noen innvendig gjenstående arbeider.

**Kommentar****Beskrivelse**

Grillhytta er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i støpt betong og er utvendig kledd med skifer. Taket har pyramideform og er tekket med skifer. Innvendige gulv og vegger vil bli ferdigstilt før salg. Ildsted og benker vil ikke monteres før salg.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2010

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Noen innvendig gjenstående arbeider og da blant annet det elektriske anlegget.

### Kommentar

### Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Garasjen er fullisolert og har vindu med 2-lags glass. Garasjeporten er en leddport i sandwich med elektrisk portåpner. Det er noen gjenstående innvendige arbeider i garasjen. Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	169	19		188	202		188
Hems						8	8
<b>SUM</b>	<b>169</b>	<b>19</b>			<b>202</b>	<b>8</b>	<b>196</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Bod 2, Gang , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, TV-stue , Bad øst, Stue/kjøkken , Stue , Soverom 3, Bad vest	Bod	
Hems	Lagerhems		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Steinbua

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Grillhytte

### Ny arealstandard

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

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		33		33	
<b>SUM</b>		<b>33</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>33</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	162	26
Steinbua	0	6
Grillhytte	0	9
Garasje	0	33

## Kommentar

Fritidsbolig

Hems har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Ragnar Kåre Øyen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	182	30		0	1160.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Breesvegen 28

### Hjemmelshaver

Øyen Ragnar Kåre

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
250 000	2007

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	24.10.2024		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	29.10.2024		Gjennomgått	16	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

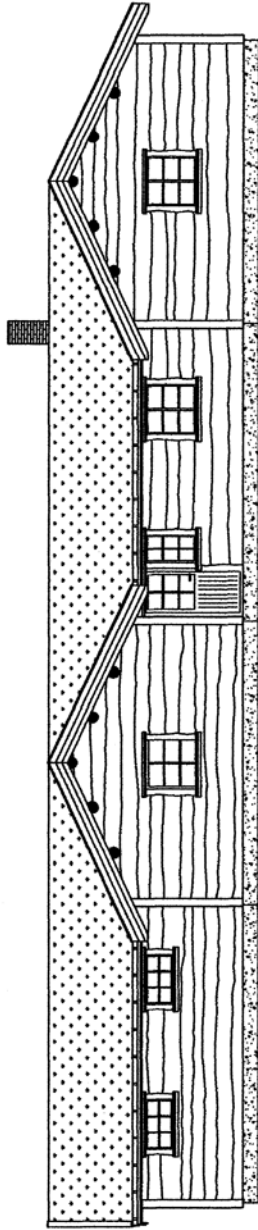
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ3481>

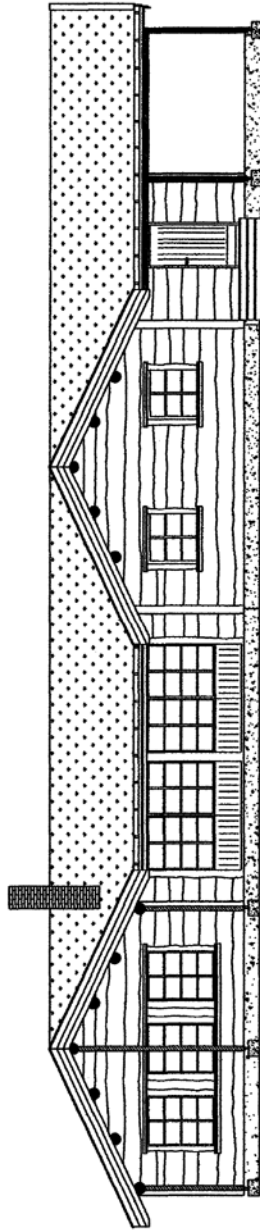
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

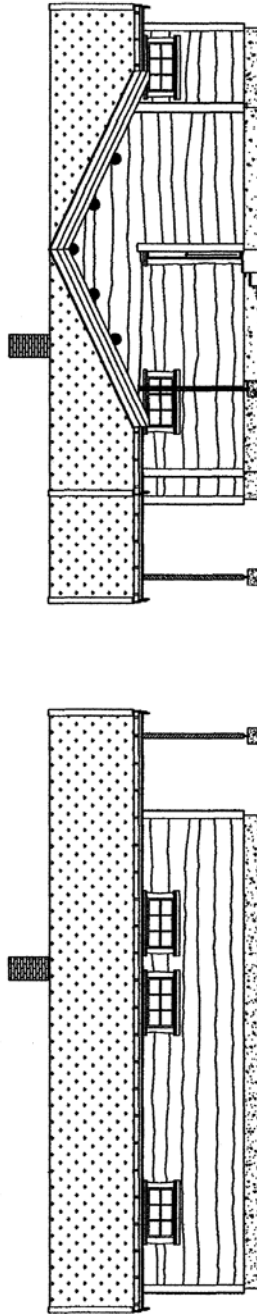




Fasade not Nord



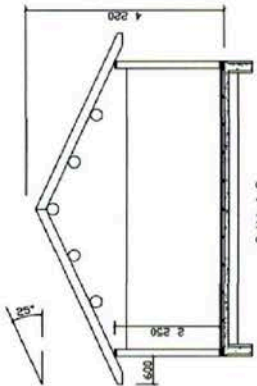
Fasade not Ost



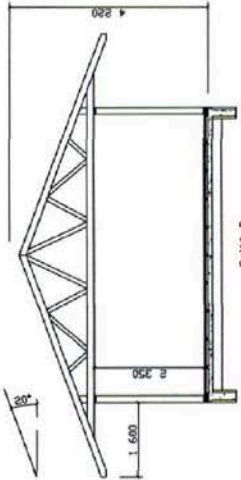
Fasade not Vest

Fasade not Sot

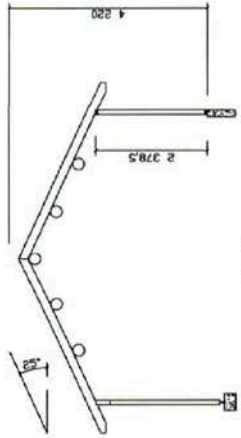
Hytte
Dppdal
Fasader
Øyens Byggfirma A/S
April 2009
M 1:100   r.k.ø



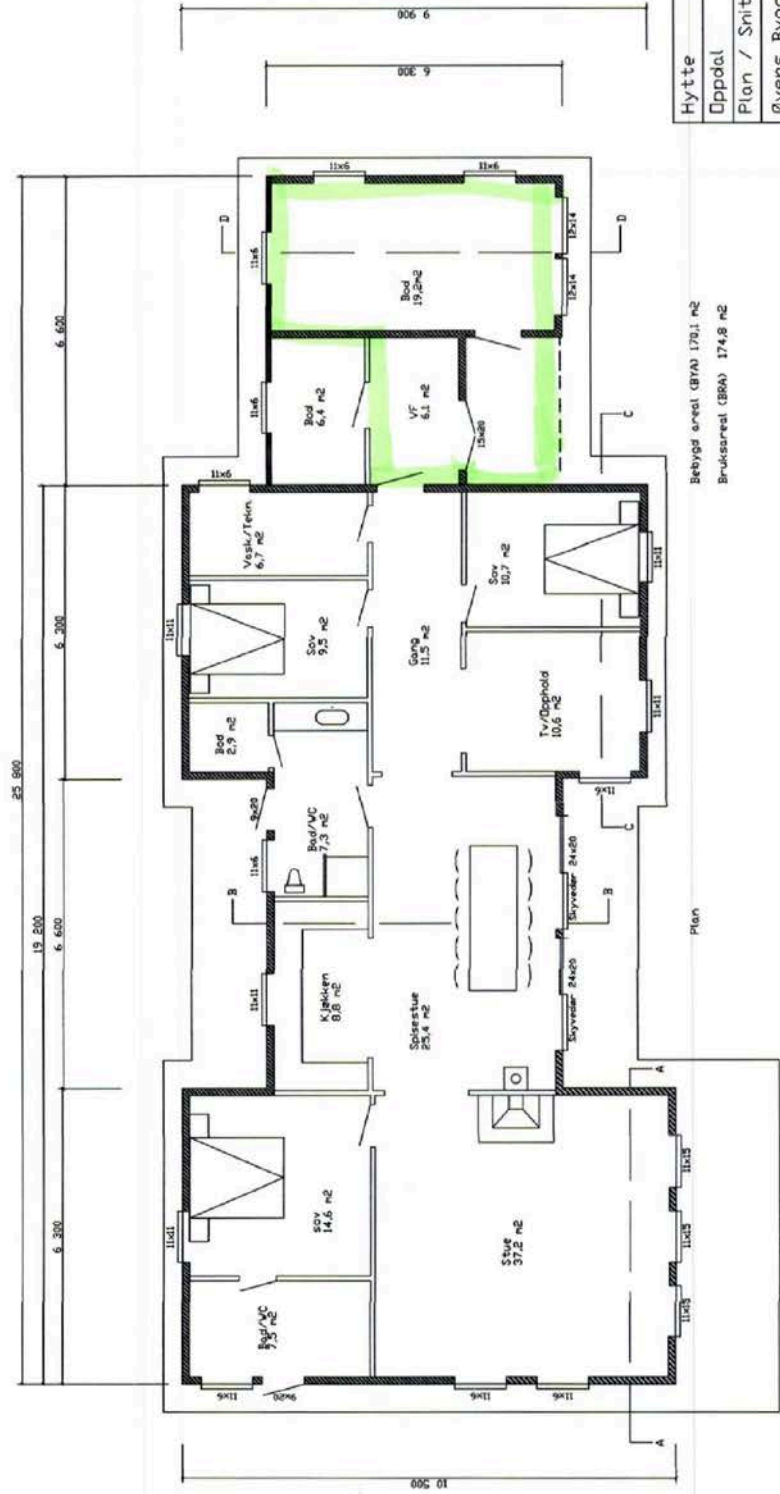
Snitt A-C



Snitt B



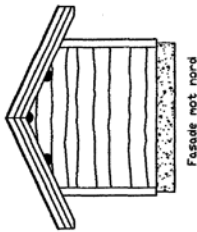
Snitt D



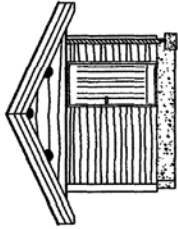
Begygd areal (BYA) 178,1 m<sup>2</sup>  
Bruksareal (BRA) 174,8 m<sup>2</sup>

Plan

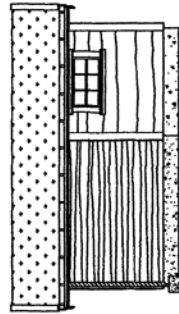
Hytte
Øppdal
Plan / Snitt
Øyens Byggfirma A/S
Mars 2011
Rev. Jan 2015
M 1:100 P.k.ø



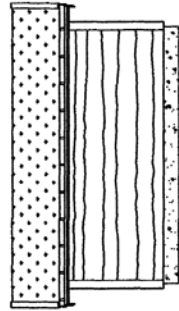
Fasade mot nord



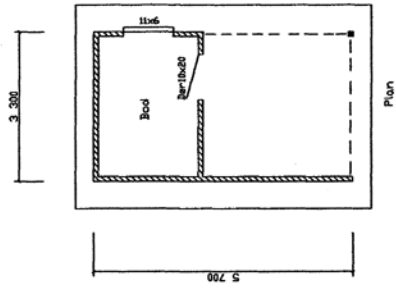
Fasade mot est



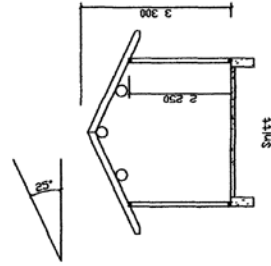
Fasade mot est



Fasade mot vest

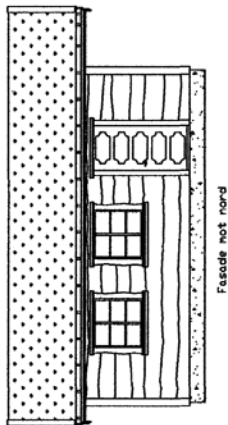


Plan

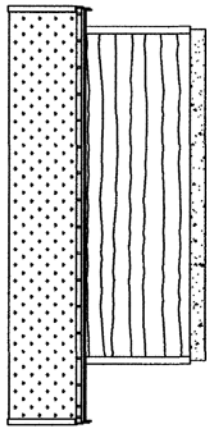


Snitt

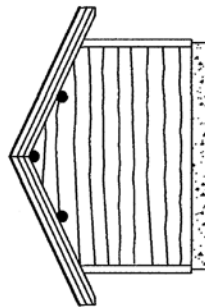
Bod
Oppdel
Plan/Fasader/Snitt
Øyens Byggfirma A/S
Juni 2009
M 1:100 r.k.ø



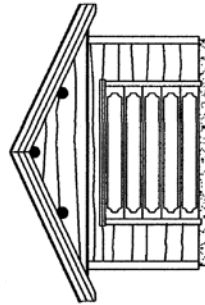
Fasade mot nord



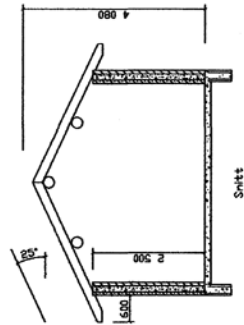
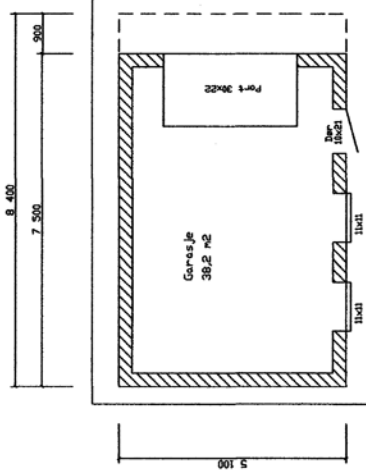
Fasade mot øst



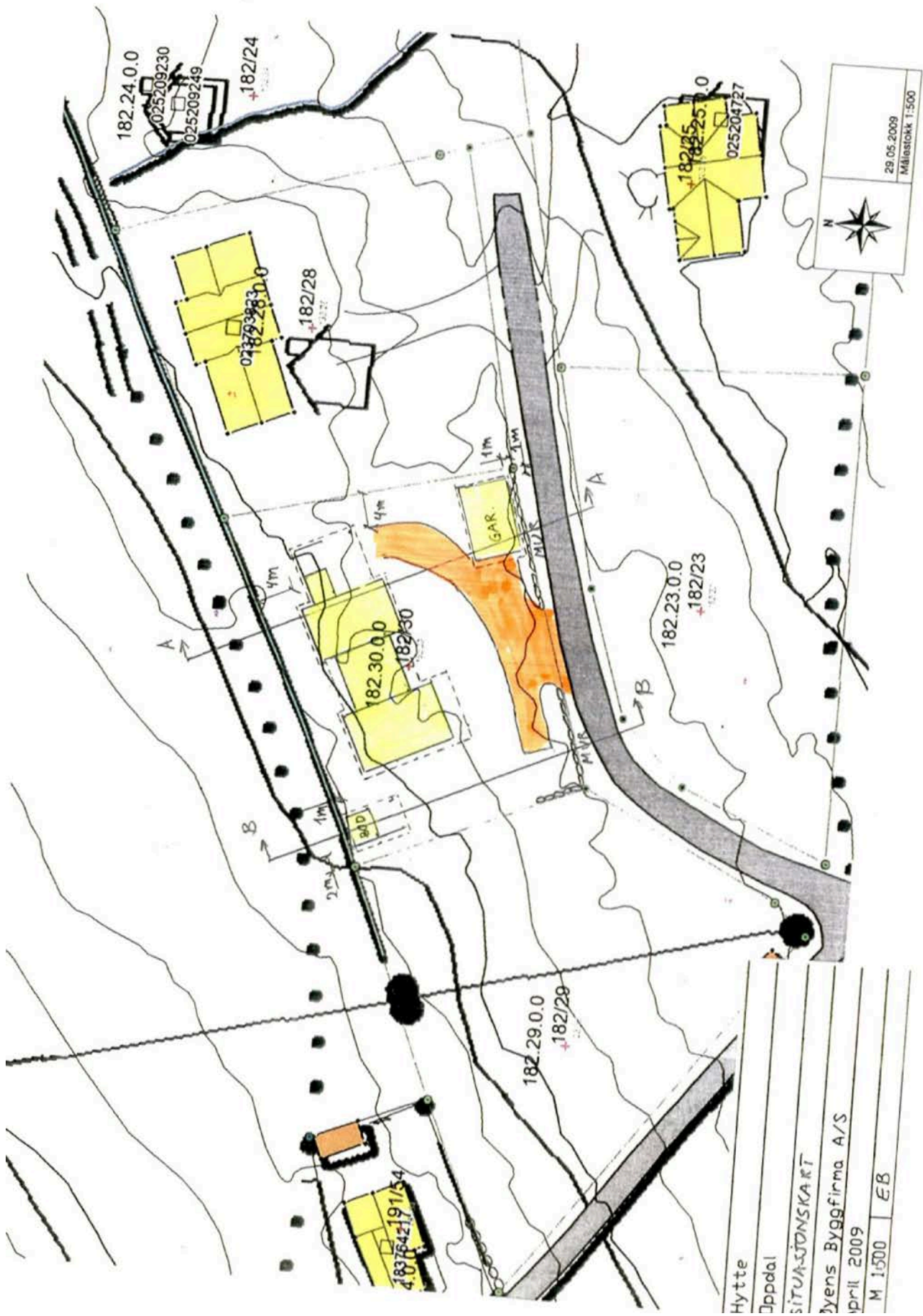
Fasade mot vest



Fasade mot sør



Garasje
Djoldal
Plan / Snitt / Fasader
Øyens Byggfirma A/S
Juni 2009
M 1:100
r.k.g



Hytte	
Jppdal	
SITUASJONSKART	
Jyens BYGGfirma A/S	
April 2009	
M 1:500	EB

29.05.2009  
Målestokk 1:500



# Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Sivilingeniør Edvin Bakken AS Postboks 872 6501 Kristiansund N	Tiltakshaver (navn og adresse) Ragnar Øyen St. Hansveien 1 6510 Kristiansund N
---	---

 <b>OPPDAL KOMMUNE</b> Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 2009/890		Dok.nr 8	
	Eiendom/byggested Festa, 7340 Oppdal			
	Gnr 182	Bnr 30	Festenr	Seksjonsnr

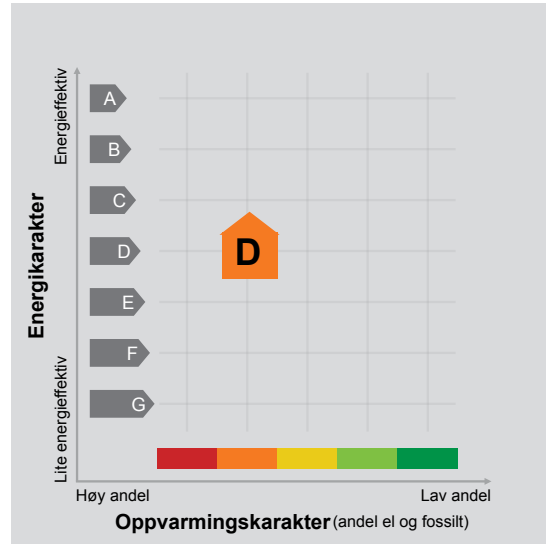
Vedtak/tillatelse		Søknad datert
09/146	Ett-trinns søknad	11.06.2009
11/94	Endring av ansvarsrett	15.03.2011

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art	Bygningsnr.		
Fritidsbolig	300082476		
Garasje	300082474		
Bod	300082471		
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Vedtaksnr
Plan, byggesak og oppmåling		01.10.2009	09/146
Plan, byggesak og oppmåling		24.03.2011	11/94
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
17.02.2015	AEB AS		
Vilkår			
Merknader			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Oppdal	06.05.2015	Svein Erik Morseth

# ENERGIATTEST

Adresse	Breesvegen 28
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300082476
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-62791
Dato	23.12.2024



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

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

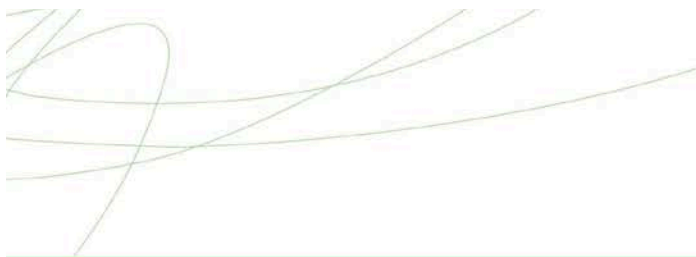
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér 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.

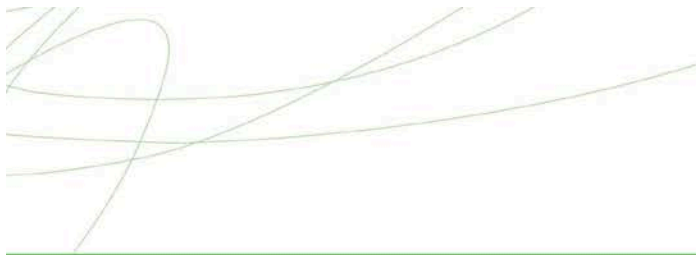
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Tiltak utendørs

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2015
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	188
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. **24 24 08 95**.

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs****Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg**

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov 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 på elektriske anlegg****Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 19: 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.



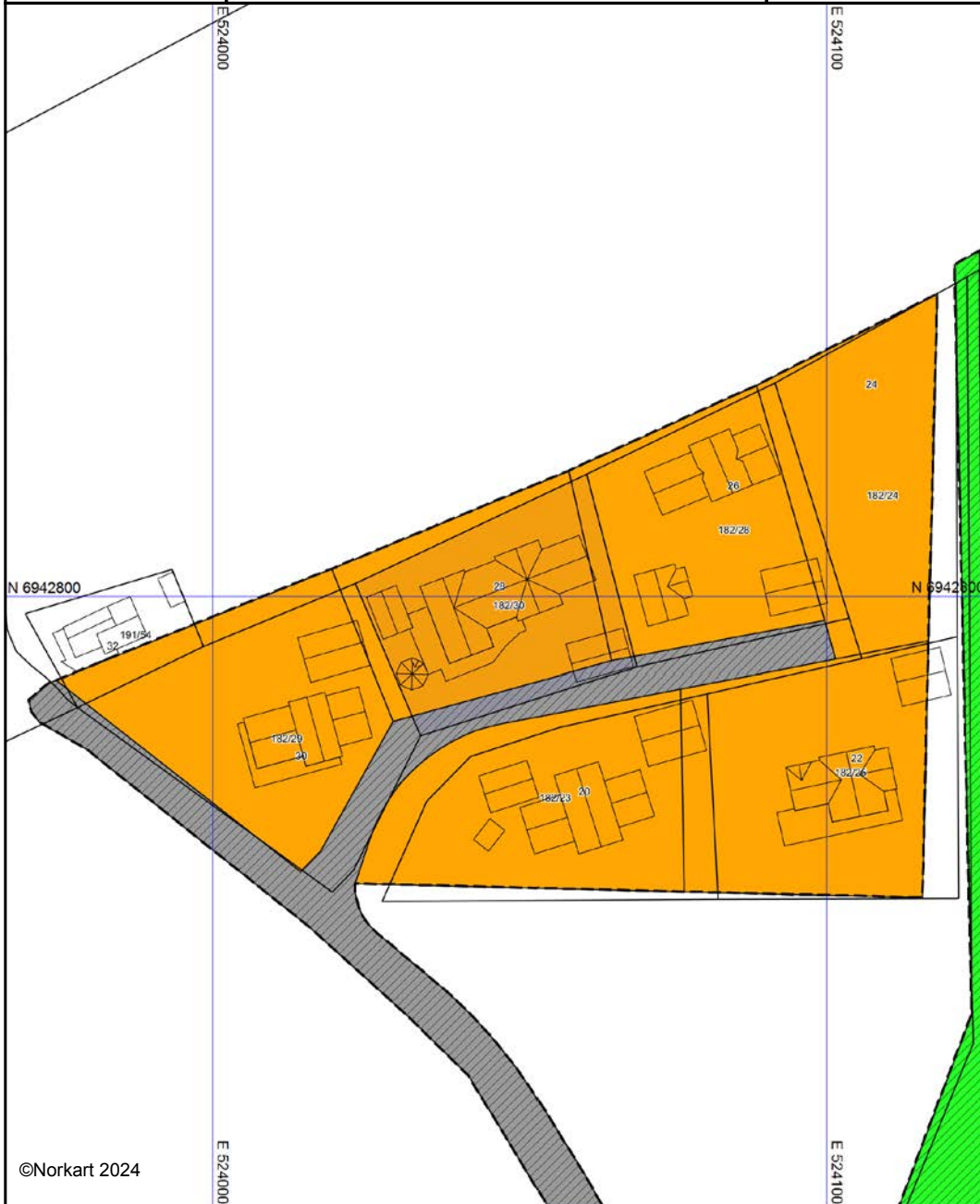
Oppdal kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 182/30  
Adresse: Breesvegen 28  
Utskriftsdato: 23.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



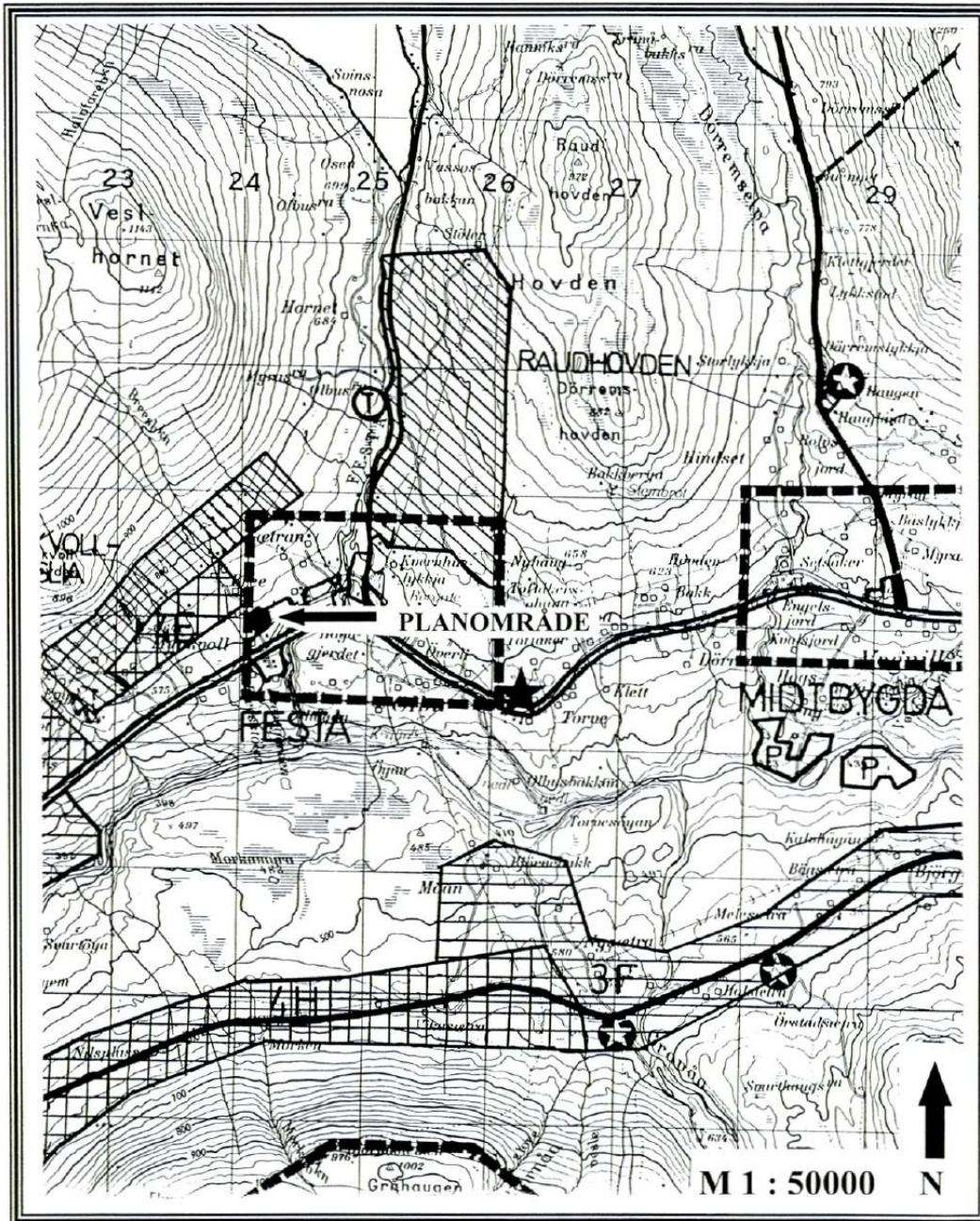
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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



## Tegnforklaring

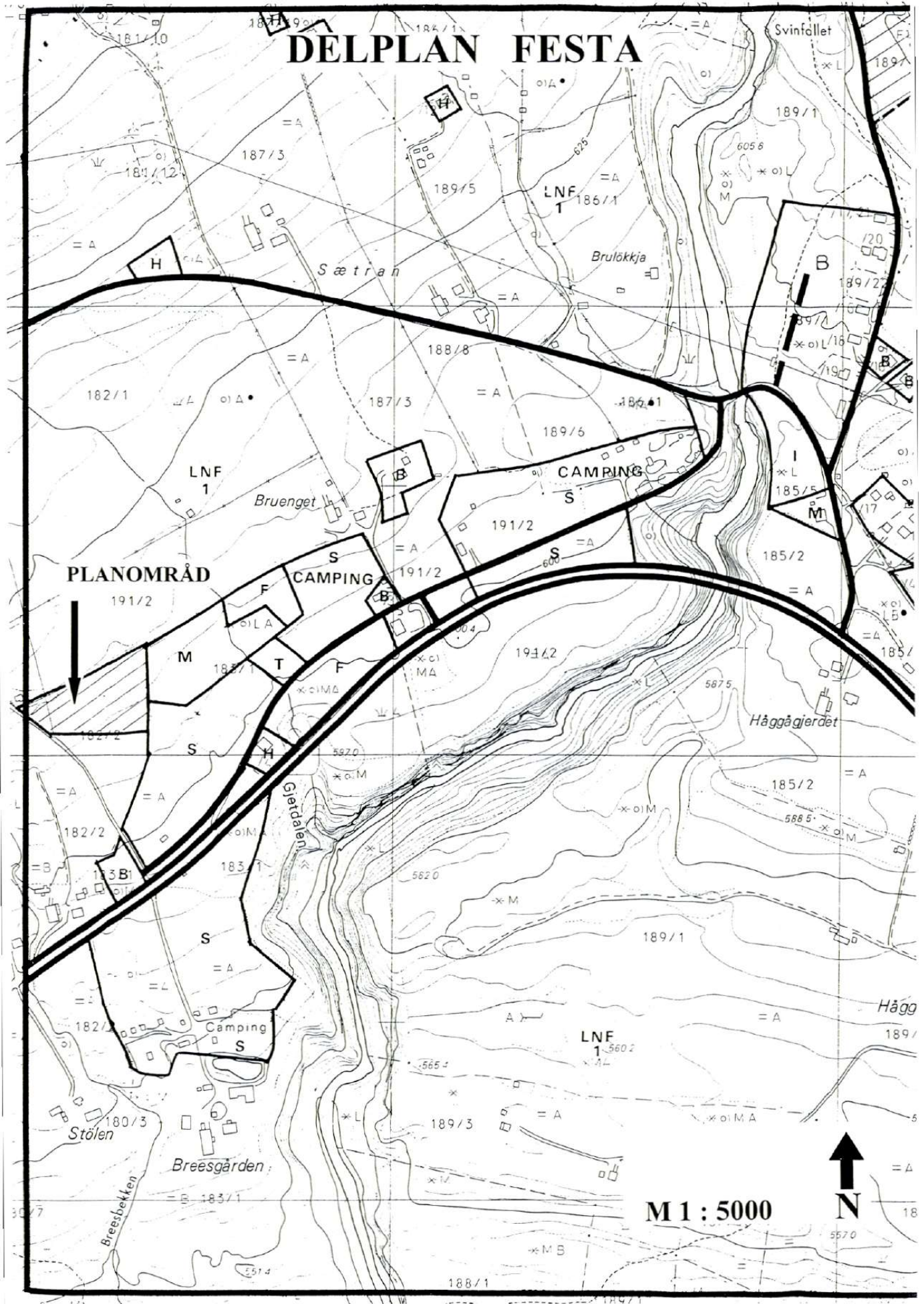
	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i> Park
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §</i> Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19:</i> Annet kombinertformål
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu</i> LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i> Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse

# HYTTEFELT, DEL AV GNR. 182/2 REGULERINGSPLAN OPPDAL KOMMUNE



Brødrene Strand Ingeniørfirma AS  
19. DESEMBER 2000

# DELPLAN FESTA



# HYTTEFELT, DEL AV GNR. 182, BNR. 2 I OPPDAL KOMMUNE REGULERINGSPLAN

## BESKRIVELSE

**DATO: 19.12.00**

Planområdet er en del av eiendommen Breesgjerde, gnr. 182/2 som ligger på Festa. Området er skogbevokst og forholdsvis flatt og ligger i dag ubenyttet.

Det er ikke eksisterende bebyggelse innen området.

Eksisterende høyspenttrasè over tomt nr. 3 forutsettes flyttet og lagt som jordkabel langs tilgrensende vei mot vest.

Trafokiosk som står i området syd-vestre hjørne av tomt nr. 3 forutsettes flyttet utenfor det foreslåtte planområdet.

Området er i kommuneplana for Oppdal vist som "byggeområde fritidsbebyggelse" hvor det skal foreligge godkjent reguleringsplan før utbygging kan skje.

Planområdet omfatter et areal på ca. 8 dekar samt nødvendig areal for atkomstvei. Arealet foreslås oppdelt i 6 hyttetomter.

Størrelsen på tomtene varierer fra ca. 1,0 – 1,4 dekar.

Atkomsten til tomtene blir fra riksvei 70. Derfra foreslås å benytte eksisterende trasè et stykke før veien legges på grensen mellom gnr. 182/2 og 183/1. Det er enighet mellom grunneierne om å velge denne traseen, slik at veien kan brukes i forbindelse med utnyttelse av begge eiendommene.

Parkering er ment å skje på tomtene så veiene forutsettes brøytet inn i feltet.

Bebyggelsen kan oppføres fritt på den enkelte tomte innenfor viste byggelinjer og de begrensningene som plan- og bygningsloven setter.

-----

## **PLANBETINGELSER**

**Atkomst** - Fra riksvei 70 skal det opparbeides bilvei fram til samtlige tomter. Veien er også atkomst til naboeiendommer, og kan benyttes i forbindelse med landbruksdrift.

**Parkering** – Det skal anlegges parkering for 2 biler inne på hver tomt. Det forutsettes brøytet fram til tomtene.

**Vannforsyning** – Hyttene foreslås knyttet til Svorunda vannverk som har ledning liggende i området.

**Avløp** – Før vann kan legges inn i hyttene må det søkes om utslippstillatelse i hvert enkelt tilfelle.

Ut i fra en vurdering av grunnforholdene synes naturlig infiltrasjon av avløpsvann i grunnen ikke som noen sannsynlig løsning.

Avløpet for gråvann foreslås derfor ført til kunstig sandfiltergrøft.

Avløpet fra wc (sortvann) foreslås ført til tett tank.

Dersom det ved nærmere undersøkelser viser seg at naturlig infiltrasjon er mulig for enkelte hytter kan det tillates.

Det forutsettes at det er mulig og komme til med maskinelt utstyr for tømning av tanker/kummer.

Før det kan fradeles tomter skal det foreligge godkjent rammeplan for avløp som omfatter samtlige tomter innenfor planområdet.

**Renovasjon** – Avfall leveres i henhold til den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i Oppdal kommune.

**Strøm** – Strøm fram til den enkelte hytte anbefales lagt som jordkabel.

-----

# **HYTTEFELT, DEL AV GNR. 182/2 OPPDAL KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER**

## **§ 1. PLANOMRÅDE**

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1 : 1000 – datert 19.12.00, rev. 13.09.01.

1.2 Området er regulert til:

- byggeområder (hytter)
- fellesområder (felles avkjørsel)
- spesialområder (private veier, frisiktsone)

## **§ 2. BYGGEOMRÅDER**

2.1 Hytter

Område skal nyttes til hytter.

Det er bare tillatt å føre opp en hytteenhet på tomte. Dersom det oppføres flere bygninger skal disse plasseres i tunform.

Bebyggelsen kan plasseres fritt på tomte innenfor viste byggelinjer og de begrensningene som plan- og bygningsloven setter.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 1/2 etasje. Der det er naturlig i forhold til terreng kan underetasje tilpasses.

Max mønehøyde skal ikke være over 6,3 m regnet fra ferdig planert terreng.

Tillatt bebygd areal er %-BYA = 30%.

Inne på hver enkelt tomt skal det anlegges parkering for to biler.

2.2 Bebyggelsens utforming og fargesetting

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller grupper får en harmonisk utforming.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 22<sup>o</sup> og 30<sup>o</sup>.

Til takteking skal det benyttes torv, skifer eller tre som gir en samlende og ensartet fjernvirkning.

Tilbygg, garasjer og uthus skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i målestokk minst 1 : 500 som viser all bebyggelse, dens plassering, art, høyde og samt høyde på grunnmur.

På planen skal i tillegg vises eventuelle forstøttningsmurer, gjerder, areal for parkering samt utformingen av den ubebygde delen av tomte.

2.3 Vann og avløp

Utslippstillatelse kan bare gis innenfor rammen av godkjent avløpsplan.

Innlegging av vann kan ikke skje før slik utslippstillatelse foreligger. Jfr. forurensningslovens § 11.

### § 3. FELLESOMRÅDER

#### 3.1 Felles avkjørsel

Felles avkjørsel er felles for tomtene 1 – 6 innenfor planområdet. I tillegg kan den benyttes i tilknytning til den aktivitet som er planlagt på naboeiendommen gnr. 183 bnr. 1. Deler av vegen kan også benyttes som atkomst til gnr. 182 bnr. 1.

### § 4. SPESIALOMRÅDER

#### 4.1 Frisiktsoner

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt over en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers plan. Arealene innenfor frisiktsonene må ikke på noe tidspunkt gis slik bruk at fri sikt hindres.

#### 4.2 Avkjørsler fra riks- og fylkesvei må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormalene fra Statens vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

### § 5. FELLESBESTEMMELSER

#### 5.1 Bestemmelser om eksisterende vegetasjon, graving og fylling m.v.

Ved utbyggingen skal eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling.

Overskuddsmasser fra gravearbeider, utsprenninger, nedrivninger og lignende skal deponeres på steder så de ikke virker skjemmende, og skal godkjennes av kommunen.

#### 5.2 Arealene innenfor planområdet skal holdes ryddig. Uvedkommende lagring / henstilling av for eksempel campingvogner og bobiler er ikke tillatt.

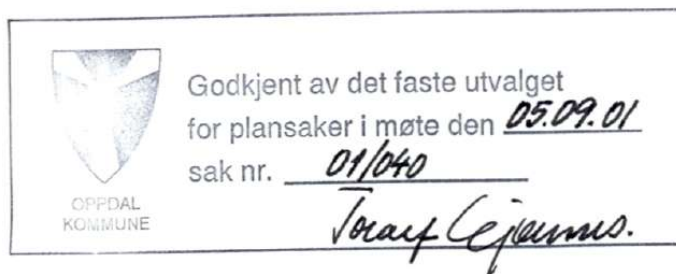
\*\*\*\*\*

*Innset, 19.12.00*

*Br. Strand Ing.firma AS*

*Rev. 13.09.01 i h.h.t. vedtak i kommunestyret i sak nr.01/040 den 05.09.01.*

*Br. Strand Ing.firma AS*





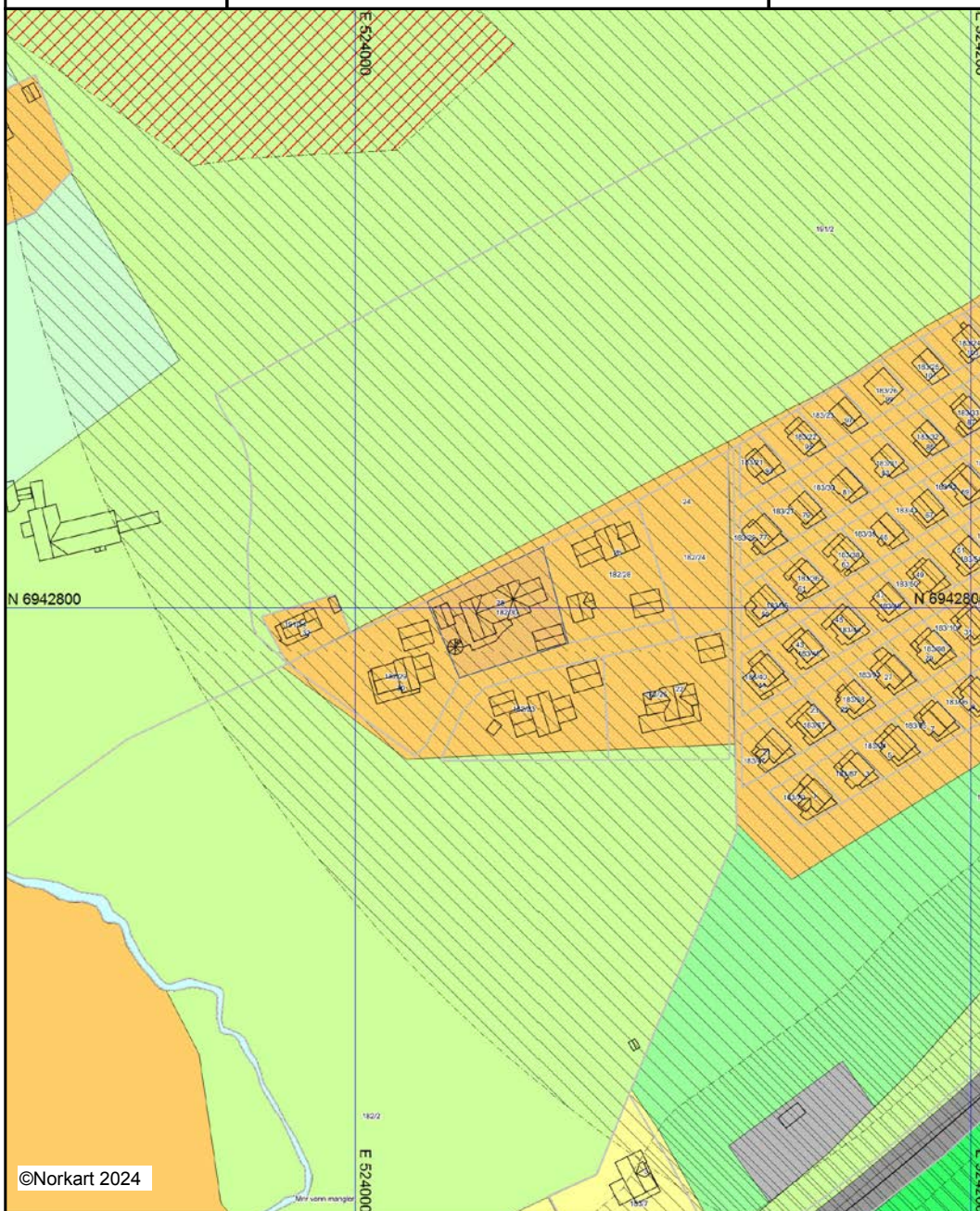
Oppdal kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 182/30  
Adresse: Breesvegen 28  
Utskriftsdato: 23.10.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
  -  Faresone - Ras- og skredfare
  -  Sikringsonegrense
  -  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
  -  Støysonegrense
  -  Støysone - Rød sone iht. T-1442
  -  Støysone - Gul sone iht. T-1442
  -  Boligbebyggelse - nåværende
  -  Fritidsbebyggelse - nåværende
  -  Fritids- og turistformål - nåværende
  -  Veg - fremtidig
  -  Parkeringsplasser - nåværende
  -  Friområde - nåværende
  -  LNFR-areal - nåværende
  -  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringsst
  -  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Grense for arealformål
  -  Fjernveg - nåværende
  -  Samleveg - nåværende

# Nabolagsprofil

Breesvegen 28

## Høyde over havet

613 m



## Offentlig transport

✈ Molde Lufthavn, Årø	2 t 3 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	15 min	🚗
🚗 Breen Linje 901	4 min	🚶
	0.3 km	

## Avstand til byer

Orkanger	1 t 43 min	🚗
Trondheim	1 t 57 min	🚗
Molde	2 t 10 min	🚗

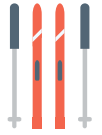
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Oppdal Supercharger	14 min	🚗
🚗 Circle K Oppdal	14 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 77 m



Alpin

- Oppdal Skisenter
- Kjøretid: 11 min
- Skitrek i anlegget: 18



## Aktiviteter

Småbruket Pipemakeri og kulturhåndverk	9 min	🚗
Gondolen	14 min	🚗
Oppdal Kulturhus	14 min	🚗
Oppdal Bowling	16 min	🚗
Oppdal Golfklubb	17 min	🚗

## Sport

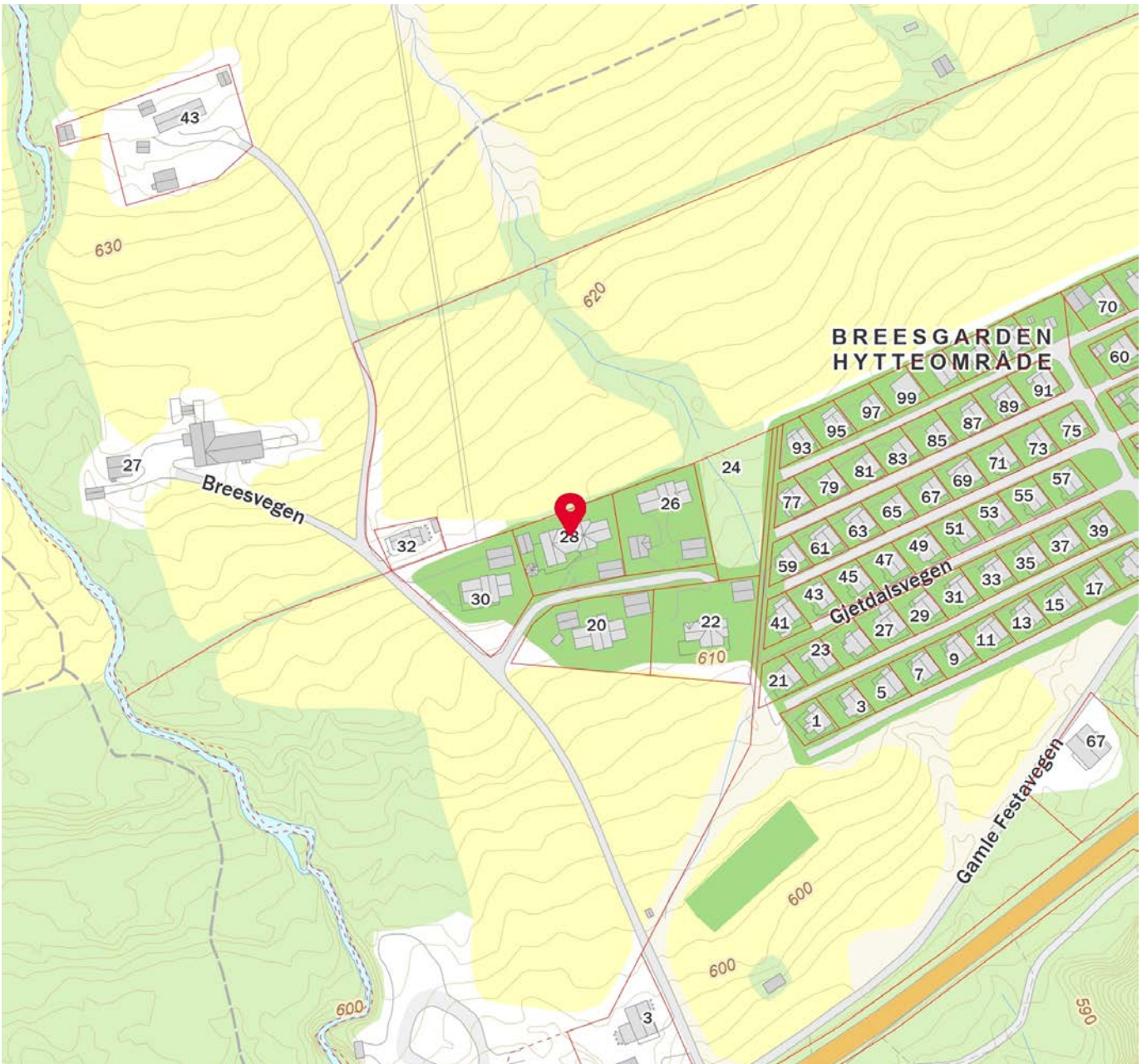
⚽ Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	🚗
	6.3 km	
⚽ Lønset Ballspill, fotball	10 min	🚗
	9.1 km	
🏊 Spenst Oppdal	14 min	🚗
🏊 Oppdal Treningssenter	15 min	🚗

## Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	17 min	🚶
	1.3 km	
Nærbutikken Lønset PostNord	8 min	🚗
	8.4 km	



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



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

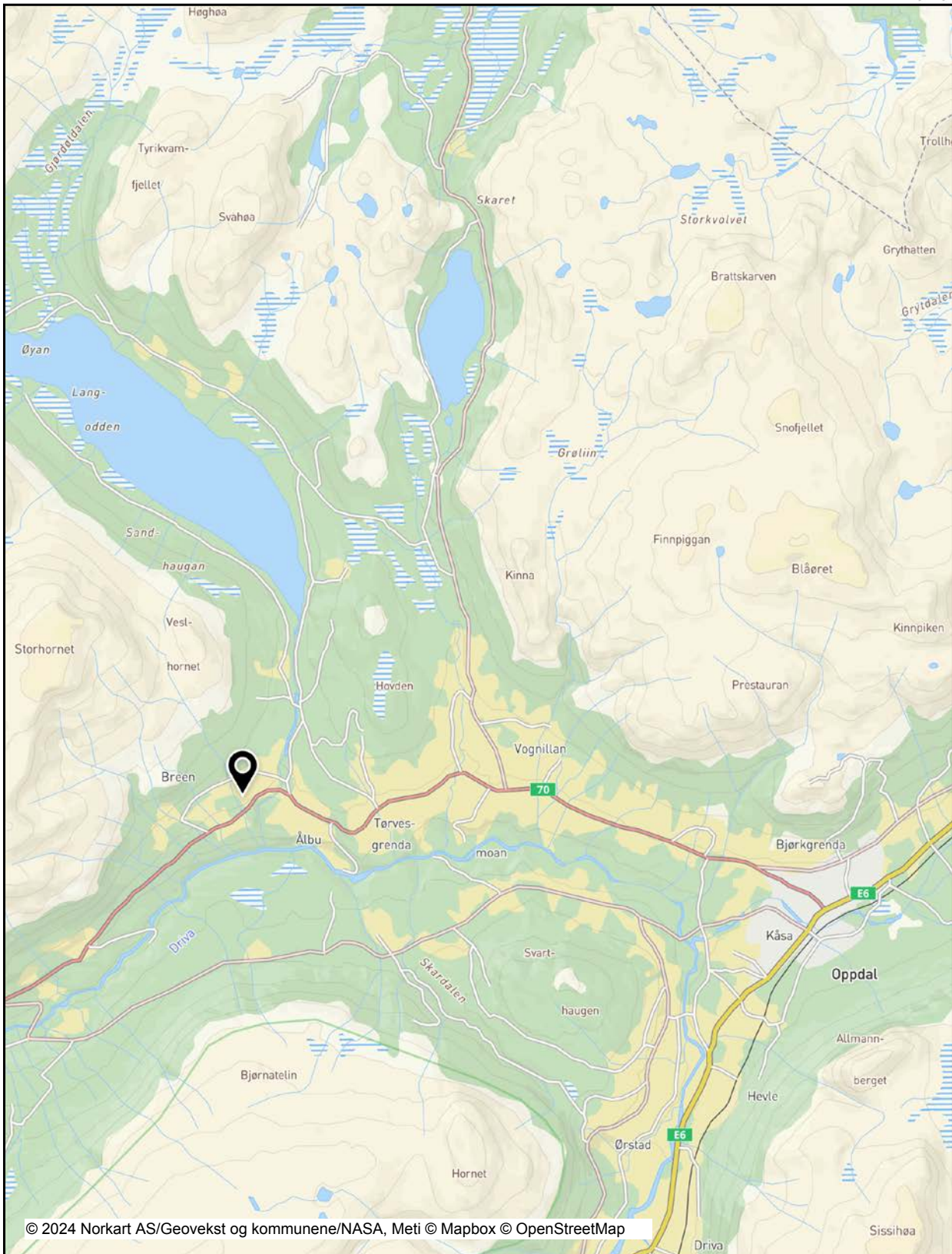


## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.10.2024

Målestokk: 1:100000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.10.2024

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

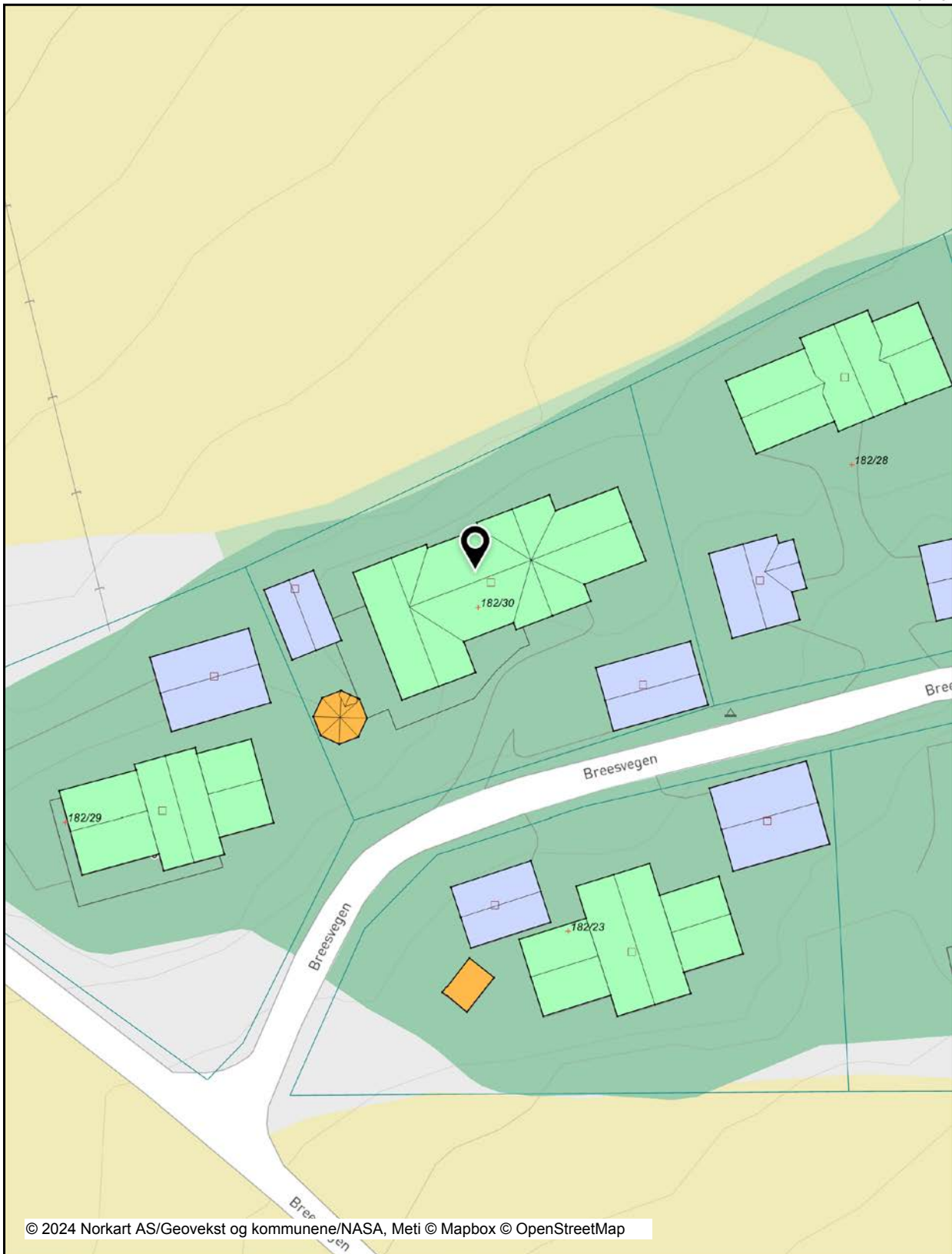


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 23.10.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



## 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Breesvegen 28  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjarne Brattbakk

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre