

The image shows a modern, two-story house with a warm wooden exterior. A balcony with dark grey horizontal slat railings is visible on the upper floor. In the foreground, a black metal tripod stand holds a hanging fire pit with a fire burning inside. The house is situated on a grassy area under a clear blue sky.

aktiv.

Myrtrøa 54, 7340 OPPDAL

**Vognill - Endeilighet fra 2019
med to soverom - Carport og
sportsbod - Solrikt og utsikt**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6, 7340 Oppdal. TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Omkostn.: Kr 91 940,-
Total ink omk.: Kr 3 191 940,-
Felleskostn.: Kr 1 100,-
Selger: Ida Mari Dale

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
BRA-i/BRA Total: 76/81 m²
Tomtstr.: 1108.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 31
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1703240037

Vognill - Endeileilighet fra 2019 med to soverom - Carport og sportsbod - Solrikt og utsikt

Denne leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i nytt boligfelt på Vognill ca. syv km vest for Oppdal sentrum.

Leiligheten har flott utsikt og lang solgang, og eiendommen ligger gunstig til med tanke på utfartsmuligheter gjennom hele året. Preparerte skiløyper og lysløyper går like i nærheten, og det er ikke mer enn ca. fem minutters kjøring til alpinsenteret i Vangslia. Midtbygda oppvekstsenter med både barnehage og barneskole ligger i umiddelbar nærhet.

Leiligheten ligger sørvendt i første etasje i et sameie med fem leiligheter og inneholder vindfang, entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og bod/teknisk rom. Takoverbygd inngangsparti og terrasse. I tillegg disponerer leiligheten egen utvendig bod og parkeringsplass i carport.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Planskisse	20
Bilder	21
Selgers egenerklæring	31
Tilstandsrapport	35
Seksjonering med tegninger	55
Ferdigattest	66
Energiattest	67
Eiendomskart og matrikkelbrev	74
Oversikts-, grunn-, veistatus- og ledningskart	84
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser	88
Kommuneplankart	95
Vedtekter og husordensregler	97
Nabolagsprofil og kart	102
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 76 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 5 m²

BRA totalt: 81 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 6 m²

Areal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² - Vindfang, entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

BRA-e: 5 m² - Utvendig bod.

TBA: 6 m² - Sørvestvendt terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Både bod og carport er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt på 1108,1 m² iht. matrikkelbrev datert 29.04.2019.

Tomten er felles for sameiet og disponeres iht. gjeldende vedtekter.

Beliggenhet

Denne leiligheten har en meget attraktiv beliggenhet i nytt boligfelt på Vognill ca. 7 km vest for Oppdal sentrum. Leiligheten har flott utsikt og lang solgang, og eiendommen ligger gunstig til med tanke på utfartsmuligheter gjennom hele året. For topturentusiasten er det bare å snøre på seg fjellskoene eller spenne på seg skiene på trappa. Preparerte skiløyper og lysløyper går like i nærheten, og det er ikke mer enn ca. 5 minutters kjøring til alpinsenteret i Vangslia. Midtbygda oppvekstsenter med både barnehage og barneskole ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Kjør RV70 ca 7 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta Nerskogvegen til høyre på Vognill og deretter til høyre inn Myrtrøa etter ca. 550 meter. Følg veien opp i feltet og hold til høyre ved veiskille. Ca. 550 meter fra Nerskogvegen får du eiendommen på høyre side. Leiligheten ligger i første etasje lengst fra veien.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse samt gårdsbruk.

Byggemåte

Leiligheten ligger i 1. etasje i et boligbygg fra 2019 med flere boenheter. Bygningen er fundamentert på støpt og isolert betongplate. Over dette oppført i bindingsverk i to etasjer, utvendig kledd med stående kledning. Taket har pulttaks form og er tekket med papp. Vinduer har trelags glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 08.03.2024 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport:
Ingen bygningsdeler er gitt TG3.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig

- Pipe og ildsted

Våtrom

- Bad > Overflater gulv

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Øvrige bygninger:

Frittstående carport i rekke med én parkeringsplass til hver leilighet. Det er ikke fast dekke i carport, bakvegg delvis støpt, over denne oppført i bindingsverk med stående kledning. Taket har pulttaks form og er tekket med papp.

Frittstående bod i rekke med én bod til hver leilighet. Fundamentert på støpt dekkeover terreng. Over dette oppsatt i bindingsverk, utvendig kledd med stående kledning. Taket har pulttaks form og er tekket med papp.

Sammendrag selgers egenerklæring

4.

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

Ja, kun av faglært.

Bytte av ekspansjonskar og sikkerhetsventil på vvb. Garantisak. Comfort.

11.

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

Ja, kun av faglært.

Defekt lager ved TL og AV-vifte. Skiftet lager. Garantisak. Urd klima.

19.

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

Ja, har godkjent nabovarsel for nabo 100 m vest.

26.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ble sagt i årsmøte for Vognill boligområde velforening at de skal ila året begynne å ta felleskostnader på 125 kr/mnd per enhet. Dette i tillegg til felleskostnader i sameiet.

Tilleggs kommentar.

Utbygger skal ordne med vann som kommer ned fra taknedløp fra 2. etg. Både her og på motsatt side.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, entré, stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom, bad og bod/teknisk rom.

Øvrig:

Takoverbygd inngangsparti

Sørvestvendt terrasse

Utvendig bod i rekke

Carport i rekke

Standard

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, malte veggflater, malt gipshimling.

Entré:

Laminatgulv med undervarme, malte veggflater, malt gipshimling.

Stue:

Laminatgulv med undervarme, beisede panelvegger/malte veggflater, malt gipshimling. Spotskinne i himling. Utgang til sørvestvendt terrasse. Peisovn fra Nordpeis tilkoblet pusset og malt pipe.

Kjøkken:

Laminatgulv med undervarme, malte veggflater, malt gipshimling. Spotskinne i himling. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med mørk grå fronter og benkeplater i finér med underlimt oppvaskbeslag i kompositt. Integreert stekovn, mikro, induksjon koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys) og ventilator. Frokostbar med sitteplass under vindu.

Soverom 1:

Laminatgulv med undervarme, panelplater på vegger, malt gipshimling.

Soverom 2:

Laminatgulv med undervarme, panelplater på vegger, malt gipshimling. Garderobeskap med skyvedører.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malt gipshimling med downlights. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer, høyskap, speil og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd susterne. Opplegg for vaskemaskin.

Bod/teknisk rom:

Flislagt gulv, panelplater på vegger, malt gipshimling. Skyllekar og tilkoblingsmulighet for vaskemaskin (Det tas forbehold om at det må legges opp egen strømkurs og rørforgrening). Ventilasjonsanlegg. Vanninntak med stoppekran, fordelingsskap for rør og varmtvannsbereder. Sikringskap. Fibersentral. Brannvarslingssentral og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har bredbånd (og TV) via fiber fra Vitnett. Se vitnett.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

Egen plass i carport samt felles gjesteparkering på sameiets tomt.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Energi

Oppvarming

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er ikke registrert opplysninger om fyringsanlegget på eiendommen iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS (TBRT).

Det har ikke vært gjennomført periodisk kontroll av elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom energiattest foreligger vil denne følge vedlagt salgsoppgaven.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000,-

Kommunale avgifter

Kr 10 791,-

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekker eiendomsskatt, vannmålerleie og avløpsgebyr samt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Renovasjon driftes og faktureres av Remidt og inngår i beløpet ovenfor.

Formuesverdi primær

Kr 663 668,- pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 521 937,- pr. 31.12.2022

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 10 800,-
- Felleskostnader: ca. kr 13 200,-
- Vannavgift: ca. kr 2 300,-
- Velforeningsavgift: ca. kr 1 500,-
- Strøm: ca. kr 14 900,-

Totalt: ca. kr 45 100,-

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

Velforening

Eiendommen er tilknyttet Velforeningen Vognild Boligområde. Årlig kontingent til velforeningen utgjør p.t. kr 1 500,- og skal primært benyttes til fellesgoder for boligområdet, herunder vedlikehold av lekeplass samt planlagte framtidige investeringer i gatelys, fast dekke på vei etc. Ev. spørsmål vedr. velforeningen kan rettes til styreleder Even Langseth på telefon 99638376.

Vannavgift

Kr 2 344,-

Info vannavgift

Vann fra Vognill Vannverk SA og denne avgiften faktureres to ganger i året.

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.

Boenheten

Eierbrøk

76/385

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker felles bygningsforsikring, snøbrøyting og grusing av velforeningens fellesvei og sameiets gårdsplass samt avsetning til en vedlikeholdskonto.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 100,-

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Myrtrøa 48-56

Organisasjonsnummer

924473851

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameiet Myrtrøa 48-56, organisasjonsnummer 624473851. Sameiet består av fem boliger i ett bygg med tilhørende carporter og utvendige boder.

Sameiebrøk: 76/385

Sameiet har ingen ekstern forretningsfører. Forretningsførsel håndteres av styret i sameiet, og opplysninger vedrørende sameiet er gitt av styrets leder.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overdragelse av eierseksjonen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler som følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Drift av sameiet som ikke inngår i fellesutgiftene er dugnadsbasert. Sameiet har robotklipper som besørger plenklipping. Det er også innkjøpt snøfres for å ta snøen som en ikke får tatt ved brøyting. Utekraner i to av leilighetene er til felles benyttelse.

Forsikringsselskap

Eika forsikring AS

Polisenummer

6379421

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 31, seksjonsnummer 1 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 29.09.2019.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei. Utgifter til drift og vedlikehold av vei dekkes gjennom fellesutgiftene til sameiet.

Privat vann. Eiendommen er tilknyttet Vognill Vannverk. Årlig vannavgift utgjør ca. kr 2 300,-

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger. Utgifter inngår i kommunale avgifter.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsbestemmelser for Vognill boligområde deler av gnr/bnr 233/1, 236/1 og 237/1, godkjent 09.05.2017 sak nr. 17/43, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringskart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Adgang til utleie

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

Ved utleie er eier forpliktet til å informere leier om sameiets regler og plikter samt ansvarlig for at disse blir overholdt. Utleier plikter også å informere styret om leieforholdet.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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 kjøper

Kr 3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 77 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 3 100 000,-))

Kr 91 940,- (Omkostninger totalt)

Kr 3 191 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy

Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Tlf: 934 26 896

Oppdal Eiendomsmegling AS, Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

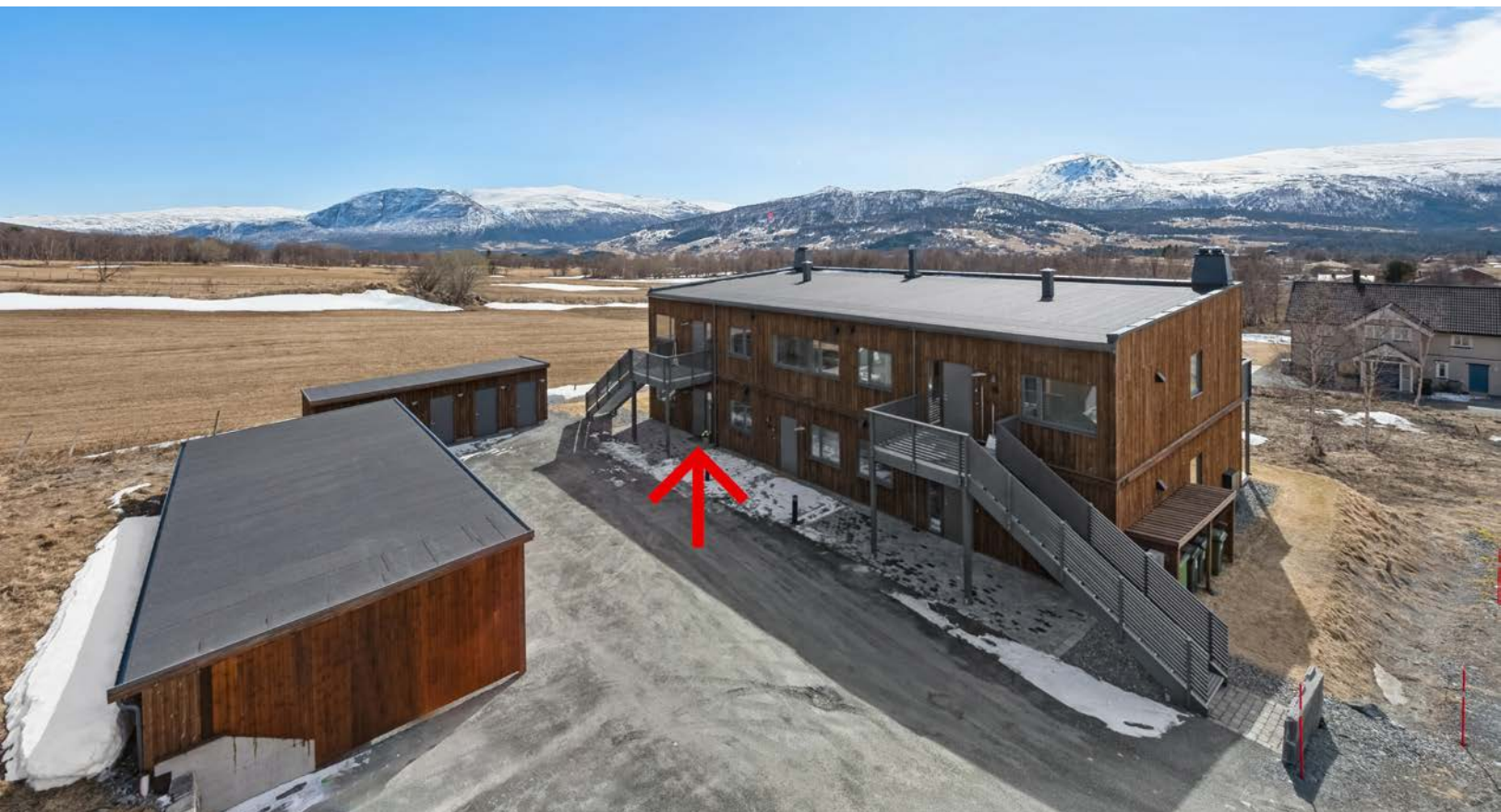
Tlf: 724 04 030

Salgsoppgavedato

26.04.2024



Velkommen til Myrtrøa 54!



Sørvendt endeilighet i 1. etasje fra 2019

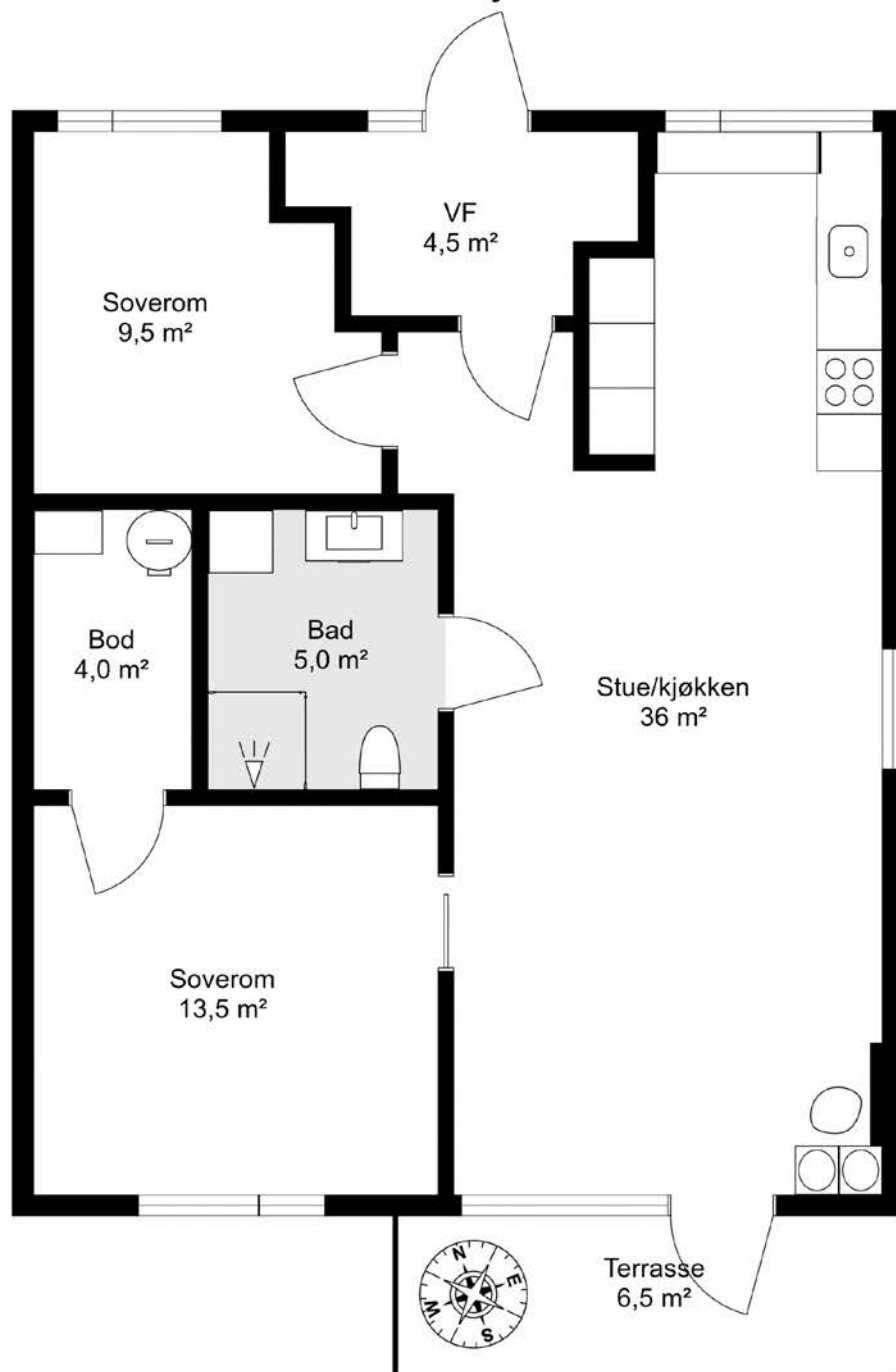


Leiligheten har steinsatt inngangsparti med takoverbygg



Carporter og boder tilhørende leilighetene

Myrtrøa 54 1. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn! Vindfang med to garderobenisjer og flislagt gulv med varmekabler



Alle rom med unntak av bod har gulvvarme



Kjøkkeninnredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer og en praktisk frokostbar under vinduet



Vindu på tre sider av leiligheten gir godt med naturlig lys



Nyt den fine utsikten under måltidet!



Panoramavindu og utgang til terrasse mot sørvest



Stua har god plass til både spisebord og sofagruppe



Stue med peisovn fra Nordpeis



Hovedsoverom på hele 13,5 m² med skyvedørgarderobe



Fra hovedsoverommet som ligger mot sør er det også inngang til boden



Leilighetens andre soverom ligger mot nord og er 9,5 m²



Moderne bad - Flislagt gulv med undervarme og downlights i himling



Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning



Romslig dusjhjørne med innfellbare glassdører - et behagelig sted å starte eller avslutte dagen



Bod/teknisk rom med skyllekar og mulighet for vaskemaskin om en ikke vil ha denne på badet



Velkommen til visning i Myrtrøa 54!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240037	

Selger 1 navn
Ida Mari Dale

Gateadresse	
Myrtrøa 54	

Poststed	Postnr
OPPDAL	7340

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1703240037

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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

Beskrivelse

Ja, har godkjent nabovarsel for nabo 100 m vest.

- 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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble sagt i årsmøte for Vognill boligområde velforening at de skal ila året begynne å ta felleskostnader på 125 kr/mnd per enhet. Dette i tillegg til felleskostnader i sameiet.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703240037

Tilleggskommentar

Utbygger skal ordne med vann som kommer ned fra taknedløp fra 2. etg. Både her og på motsatt side.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703240037

Tilstandsrapport

📍 Myrtrøa 54, 7340 OPPDAL

📖 OPPDAL kommune

gnr. 236, bnr. 31, snr. 1

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 76 m², Bod 5 m²



Befaringsdato: 06.03.2024

Rapportdato: 08.03.2024

Oppdragsnr.: 11741-1345

Referansenummer: ZQ4578

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



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, Melhus 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i god stand og uten behov for strakstiltak. Det bemerkes at høydeforskjellen mellom topp membran ved dørterskel og topp slukrist er mindre enn 25 mm (21mm) Det må påses at silikonfuge ved dørterskel er til en hver tid er intakt slik at vannsikkerheten i rommet ivaretas. Det er i tillegg til leilighet og utvendig bod tilhørende carport i felles bygg.
For nærmere beskrivelser henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten ligger i 1. etasje i en bygning oppført i 2. etasjer over støpt plate på mark.
Veggkonstruksjonen er i bidningsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med utvendige metallbeslag datert 2018.
Vinduene fremstår med normal funksjon.
Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedøren er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.
Det er etablert en terrasseplatt mot sør.
Terrasseplatten fremstår med normal slitasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje.
Bygningen har støpt gulv mot grunnen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue.
Innwendig har boligen profilerte og malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater og taket er malt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 21mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og har dokumentert utførelse. Ved overflatesøk i dusjsone ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk har normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap som er etablert i bod.
Stoppekran og vannmåler er etablert i rørskap.
Det er montert vannstoppsystem på kjøkken.
Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget har normal funksjon. Filter er byttet i 2024.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er etablert i bod.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.
Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	76	0	0	76
Sum	76	0	0	
Sum BRA	76			

Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1.Etasje	0	5	0	5
Sum	0	5	0	
Sum BRA	5			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk.

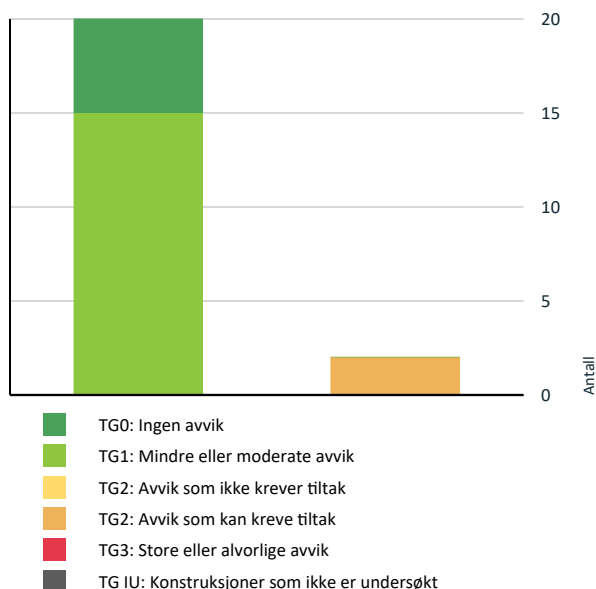
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bodbygg er ikke fremlagt eller vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er foretatt tilstandskontroll av dører, vindu og terrasse som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde siden dette direkte påvirker leiligheten.

Det er ikke foretatt tilstandskontroll av øvrige bygningsdeler som gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, vann/avløp, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft om ikke annet er nevnt. Uthus og carport er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2019

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og med utvendige metallbeslag datert 2018. Vinduene fremstår med normal funksjon.



1 TO 1 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedøren er med 3-lags glass. Dørene fremstår med normal funksjon.



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasseplatt mot sør. Terrasseplatten fremstår med normal slitasje.



INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Innvendige overflater fremstår med normal bruksslitasje.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Bygningen har støpt gulv mot grunnen. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter på innvendige gulv.

! TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulv under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen profilerte og malte dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket er malt.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 21mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det ble målt ca 21 mm høydeforskjell fra gulv ved dørterskel og frem til topp slukrist. Dette er mindre enn kravet på 25mm. Det ble målt ca 5mm fall frem til nedsenket dusjsone, men stedvis tilnærmet flatt gulv i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Som et forebyggende tiltak må det påses at silikonefuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluftspalte ved dørterskel. Ventilasjonen fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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



1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er under 5 år og har dokumentert utførelse. Ved overflatesøk i dusjsone ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

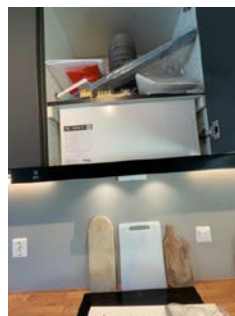
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk har normal funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i bod. Stoppekran og vannmåler er etablert i rørskap. Det er montert vannstoppsystem på kjøkken.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløp fremstår med normal funksjon.



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er etablert i bod. Det opplyses at sikkerhetsventil og ekspansjonskar er utskiftet etter byggeår.



! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget har normal funksjon. Filter er byttet i 2024.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i bod.

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.
2019 Det er ikke foretatt oppgraderinger av det elektriske anlegget etter byggeår.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Nyvold Elektro AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det ble ikke registrert avvik på anlegget som tilsier at en utvidet kontroll er nødvendig.



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

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

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

1. Er det skader på brannslukningsutstyr 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



Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2019

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	76			76	6	
SUM	76				6	
SUM BRA	76					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk.

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:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		5		5		
SUM		5				
SUM BRA	5					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bodbygg er ikke fremlagt eller vurdert.

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)
Boligbygg med flere boenheter	71	5
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Ida Mari Dale	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	236	31		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrtrøa 54

Hjemmelshaver

Dale Ida Mari

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2024		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	29.02.2024		Gjennomgått	1	Nei
Bygningstegninger og ferdigattest	06.03.2024		Gjennomgått	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

• 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/ZQ4578>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering



Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

Løpenummer for forretning: 602531237
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964983003 Navn OPPDAL KOMMUNE Adresse Inge Krokanns veg 2, 7340 OPPDAL

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 916733690 Navn NY FRITID AS Bruksenhet Adresse Nordre Industrivegen 40, 7340 OPPDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5021	236	31

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5021	236	31	0	1	76 / 385	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	236	31	0	2	76 / 385	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	236	31	0	3	81 / 385	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	236	31	0	4	76 / 385	Boligseksjon	Ja	Nei
5021	236	31	0	5	76 / 385	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 414383 Tinglyst: 08.04.2019
STATENS KARTVERK

OPPDAL KOMMUNE

Saksnr. 19/513 Doker

13 MARS 2019 Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)	
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til kartverket.	Ark kode P
Kommunens navn	Kommunens adresse
Oppdal	"Myrtrøa 143" Vegard
	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
NY FRITID AS v. Steffen R. Mellemseter/ Ivar Bakk	916733690	* post@tradisjonsmux.no
Adresse	Postnummer	Poststed
Nordre Industrivegen 40	7340	Oppdal
		Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Trondheim	236	31	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
41 916733690	NY FRITID AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	76	B	13				25				37			49
2	B	76	B	14				26				38			50
3	B	81	B	15				27				39			51
4	B	76	B	16				28				40			52
5	B	76	B	17				29				41			53
6				18				30				42			54
7				19				31				43			55
8				20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere:		385		Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
11.02.2019	* Steffen Mellemseter

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

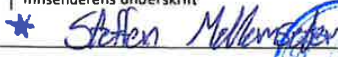
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
10.02.2019

Innsenderens underskrift




Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oppdal 01.02.2019 *	<i>Stefen Mollmseter</i>	NY FRITID AS
Oppdal 01.02.2019 *		NY FRITID AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5021	Oppdal	236		
Dato	Underskrift	Stempel		
2.4.19	<i>Vegard Kildø</i>			

Dato 10.02.2019 * Innsenderens underskrift *Stefen Mollmseter*

Fastsett av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer			Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

Dato 10.02.2019 Innsenderens underskrift *Steffen Mellemsoether*



MERKNADER:

Førbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

C	12.03.1978	Indvoks	es
B	09.07.1978	Mågebælte	es
A	09.01.1980	markering i der og vinda	es
Index	Dato	Beskrivelse	Sign.

Opportunitat BSA:	BYA:	VOLUM:	 ENERGIEMERKE
397 m ²	264 m ²	952,8 m ³	
BSA tot. A + incl. B + incl. C		95A TOTAL:	
4 x 75,9 + 1 x 82,6 m ²		397 m ²	

BYGGEKOMMUNE	SNR/BNR	POSTNR	POSTSTED
Oppdal	x	7340	Oppdal
ADRESSE:			MOH:
Myrtørø tomt C14			x m

TEGNET AV	KONTROLLERT AV:	DATE	FORMAT
ek	h5n	19.12.17	A3

PROSJEKT	PROSJEKTNR.
5-mannsbolig	17-0621
TEGNINGEN USER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-01
STATUS	MÅLSTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER:	
X	
BYGGEFIRMA:	



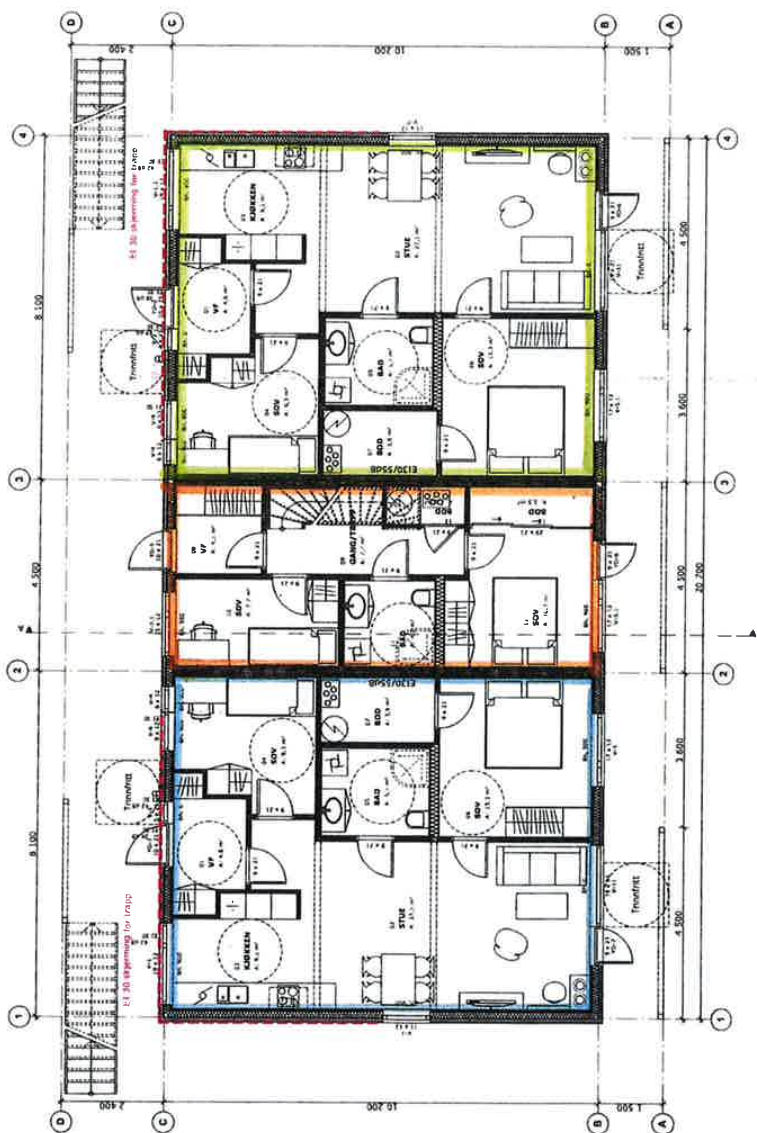
INGENIØR- OG ARKITEKTONISKE Tjenester AS	PG 161, 7221 MELAND, Tlf. 22 85 68 00	REV.
TEGNINGEN ER BESKRIVET EFTER LOV OM OPPNÅSRET OG EIES AV INGENIØR- OG ARKITEKTONISKE Tjenester AS. TEIKNINGEN SKAL IKKE BRUKTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEIKNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING		C



Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og/eller tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og tekniske forutsetninger. Teknisk forhold i bygningssmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningsloven og glassbransjens anbefalinger.

- Selesjon 1
- Selesjon 3
- Selesjon 5



104

1:100

[illegible]

BYGGESKJEMME	GNR/BNR	POSTNR	POSTLESTED
Oppdal	x	7340	Oppdal
ADRESSE:		KOM- x m	
Myrtrøa tmt C14			

TEGNET AV	KONTROLLER AV:	DATE	FORMAT
ek	hsn	19.12.17	A3

PRODUCTIE	17-0621
TECHNISCHE WERK	ARK-2-1-01
PLAN H01	
STATUS	MAIESTOK
Byggemelding	1:100

TILTAKSNAVER:
X
BYGGE FIRMA



NORGESHUS
Oppdal Bygg as

INGENOM: OG AAKTINTEGNETT NORGE SHUS AS. PE 181, 2223 HELMUL. TEL. 22 85 88 00

REV.	A
------	---

TEGNINGEN ER BESKRYTTET EFTER LOV OM OPPMÅTSRETT OG EIES AV
NORGE SHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BEHÅNDES UTEN VÅR TILLATTELSE
TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ANBEFALDTEGNING.

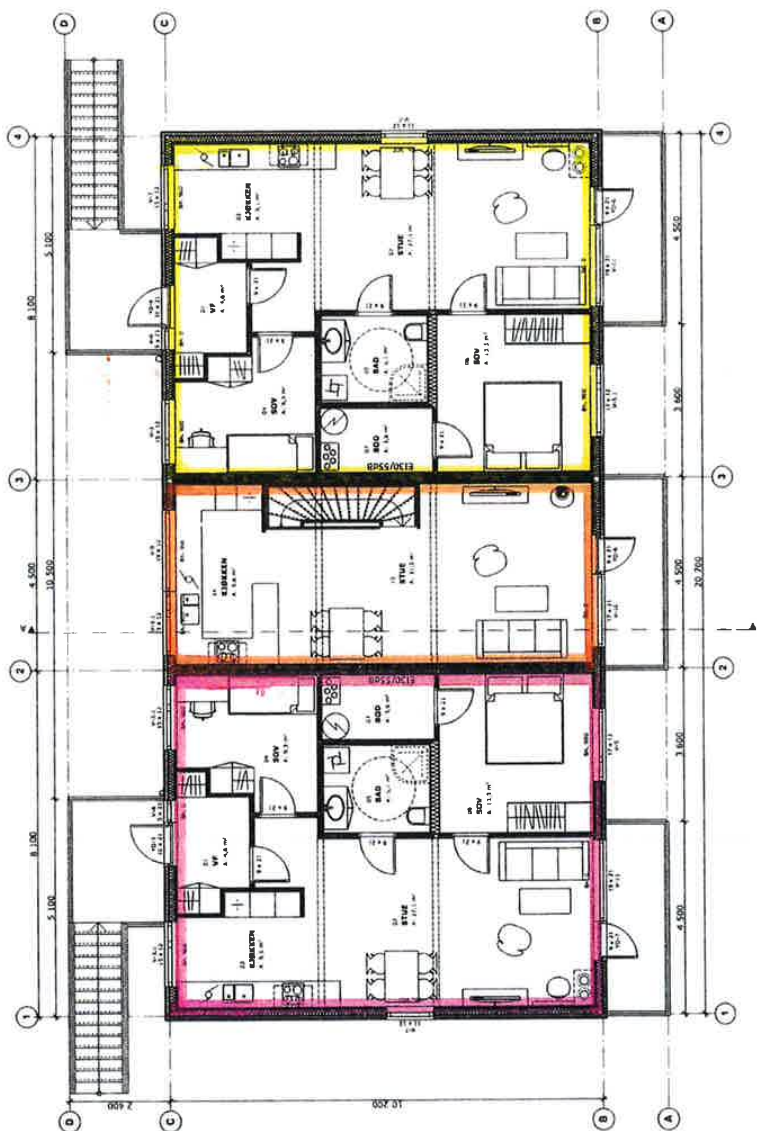
VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedfjort himling pga tekniske løsninger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssammensetning kan påvirke arealer i mindre grad.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstegning og glassbransjens anbefalinger.

Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4



1:100

H02

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	09.01.1980	markering i dør og vindu	pa	

Oppgave	BTA	VOLUME	ENERGIEREVE
397 m ²	264 m ²	952,8 m ³	
BTA del A + del B + del C		BTA TOTALT	
4 x 75,8 x 1 x 82,8 m ²		397 m ²	

BYGGKOMPL.:	GRUBNE:	POSTNR:	POSTED:
Oppdal	x	7340	Oppdal
ADRESSE:			
Myrreå tomt C14			

TUDEL AV	KONTROLLERT AV	DATO	FORMÅL
ek	hsn	19.12.17	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
5-mannsbøllig	17-0621
TEGNINGEN VISER	TEGNING NR.:
Plan H02	ARK-2-1-02
STATUS	MALESTOKK
Byggemelding	1:100

TILKJØPER	BYGGEFIRMA
x	



INGENIØR	BYGGTEKNIKER	REVISOR

TEGNINGEN ER BESKUTTET ETTER LOV OM OPPHavsRETT OG LIGES AV
KUNNENDE OG BRUK AV TEKNISKE TEGNINGER UTEEN FOR ÅRS TILFALLE
FØRER TIL STRAF I HENSOM ARBEIDSTILGANG.

VEDLEGG E7

MERKNADER:



1:100 Fasade sør car-port



1:100 Fasade vest car-port



1:100 Fasade øst



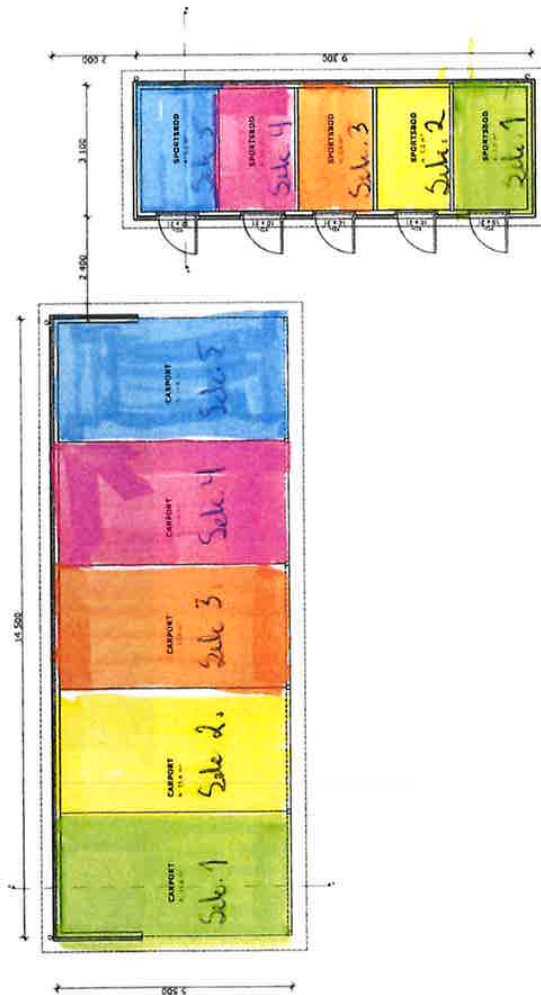
1:100 Fasade nord car-port

BRU OPPPORT OG OPPBODS:	BRU TOTALT:	BRU:
76 + 26 m ²	102 m ²	81 + 31 m ²
BYGGESKIDNINGS:	LOSNINGS:	POSTID:
Oppdal	gmr/bnr	Oppdal
ADRESSE:		NOH:
Myrtrå tomt C14		x m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATID:
B.K.	h.s.n	19.12.17
		FORMAT
		A 3
PROJEKT:	PROJEKTNR.:	
Car-port og sportsbod	17-0621	
TEGNINGS-VERS:	TEGNING NR.:	
Fasader	ARK-2-2-01	
STATUS:	MÅLSTOKK:	
Byggemelding	1:100	
TILAKSHVER:		
BYGGEFIRMA:		
NORGESHUS OG ARKITEKTEN NORGESHUS AS, PB 33, 7221 MELAND, TLF: 92 83 83 86 TEIKNINGEN ER BESKRYTTET ETTER LOV OM OPPMÅLING OG GJES AV NORGESHUS AS. TEIKNINGEN SKAL NØYERAKTIGT OG UTTEN FORSKNING GJELDETT PÅT SOM ARBEIDSTEGNING.		
REV.		

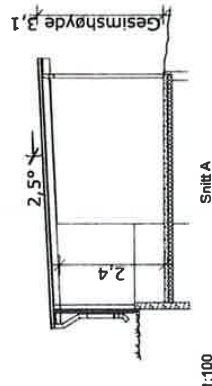


VEDLEGG E6

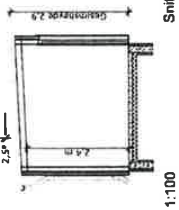
MERKNADER:



1:100 H01



1:100



1:100

BRA CARPORT OG LØSTSTÅENDE:	BRA TOTALT:	BVA:
76 + 26 m²	102 m²	81 + 31 m²
BYGGESKJEMME:	GRUNDBEL:	POSTNR:
Oppdal	gnr/bnr	7340
ADRESSE:	POSTNR:	OPP-
Myrnes tomt C14	POSTNR:	x m
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:
SK	hsm	19.12.17
PROSJEKT:	PROSJEKTNR:	FORMÅT:
Car-port og sportsbod	17-0621	A3
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:	
Plan H01 og snitt	ARK-2-1-01	
STATUS:	MALETTOK:	
Byggemelding	1:100	
TILFASSPRÅK:		
BYGGESKJEMME:		



REGULERING OG ANVENDT ETTET LØS OG OPPHØYSET OG LØS AV
 NORGESHUS AS, TEKNISKE TEGNINGER OG BYGGESKJEMME
 FORBETTERING AV BYGGESKJEMME OG BYGGESKJEMME
 REV.

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Norgeshus Oppdal Bygg AS Nordre Industrivegen 54 7340 Oppdal	Tiltakshaver (navn og adresse) Ny fritid AS Nordre Industrivegen 40 7340 Oppdal
---	--

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2018/189		Dok.nr 19	
	Eiendom/byggested Myrtrøa 48-56, 7340 Oppdal			
	Gnr 236	Bnr 31	Festenr	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	30.01.2018
	Ett-trinns søknad	

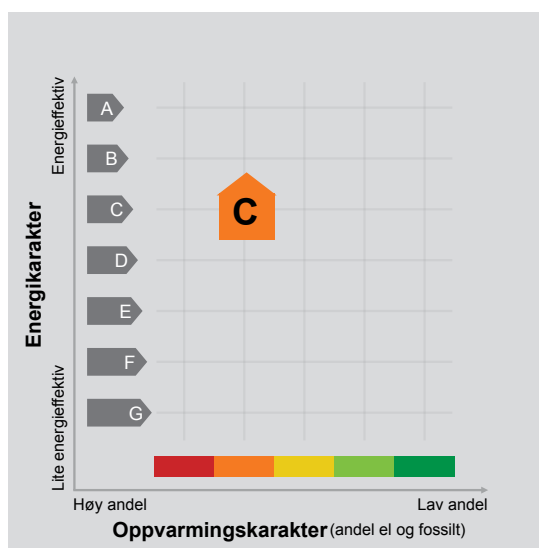
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art			
Boligblokk på 2 etasjer med carport og boder.			
Vedtak fattet av		Vedtak dato	Vedtaksnr
Plan, byggesak og oppmåling		16.07.2018	18/297
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
30.08.2019	Norgeshus Oppdal Bygg AS		
Vedtaksnr. 19/500			
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1			
Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)			
Merknader			
Bygningsnummer: 300737007			

Oppdal, 29.09.2019
Johann Johannsson
saksbehandler plan & byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.

ENERGIATTEST

Adresse	Myrrøa 54
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300737007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bbe782f2-dfe9-44b1-8fab-c05915df7e52
Dato	24.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Vask med fulle maskiner

Tiltak utendørs

- Følg med på energibruken i boligen

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 byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Myrtrøa 54
Postnummer: 7340
Sted: OPPDAL
Kommune: Oppdal
Bolignummer: H0101
Dato: 24.04.2024 12:50:07
Energimerkenummer: bbe782f2-dfe9-44b1-8fab-c05915df7e52

Kommunennummer: 5021
Gårdsnummer: 236
Bruksnummer: 31
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300737007

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

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: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Eiendomskart for eiendom 5021 - 236/31//3



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 108,10 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6943831,18	Øst	529368,64
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6943822,74	529345,6	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			30,24	
2	6943824,37	529342,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			3,22	
3	6943851,81	529360,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,58	
4	6943834,39	529390,19	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			34,53	
5	6943807,41	529371,67	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,72	

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikkelbrev
---	------------------	---------	---------------

For matrikkelenhet:

Kommune:	5021 - OPPDAL	Utskriftsdato/klokkeslett:	29.04.2019 kl. 10:08
Gårdsnummer:	236	Produsert av:	Vegard Kilde
Bruksnummer:	31	Attestert av:	Oppdal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet			
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	C14		
Etableringsdato:	14.08.2018		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Ja		
Arealrapport			
Tekst	Areal (m2)		Kommentar
Beregna areal for 236 / 31 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal			1 108,1

Eierforhold			
Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Rolle			Bruksenhet Adresse Andel
			Matrikkelenhet 5021 - 236 / 31 / 0 / 1 76 / 385
			Matrikkelenhet 5021 - 236 / 31 / 0 / 2 76 / 385
			Matrikkelenhet 5021 - 236 / 31 / 0 / 3 81 / 385
			Matrikkelenhet 5021 - 236 / 31 / 0 / 4 76 / 385
			Matrikkelenhet 5021 - 236 / 31 / 0 / 5 76 / 385

Forretninger			
Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato Forretningsdato Matrikkelføringsdato Signatur
Seksjonering		Tinglyst	10.04.2019 02.04.2019 02.04.2019 1634kiv
			Rolle Matrikkelenhet Arealendring
			Etablert/Endret 5021 - 236/31
			Etablert/Endret 5021 - 236/31/0/1
			Etablert/Endret 5021 - 236/31/0/2
			Etablert/Endret 5021 - 236/31/0/3
			Etablert/Endret 5021 - 236/31/0/4
			Etablert/Endret 5021 - 236/31/0/5
Oppmålingsforretning		Tinglyst	14.08.2018 14.08.2018 14.08.2018 1634roh
			Rolle Matrikkelenhet Arealendring
			Avgiver 5021 - 236/21 -1 108,1
			Mottaker 5021 - 236/31 1 108,1

Adresser				
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Myrtløa	3360	48	Grunnkrets Valgkrets: Kirkeseogn: Postnr.område: Tettsted: 0106 VOGNILL 2 Lønset og Midtbygda 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Myrtløa	3360	50	Grunnkrets Valgkrets: Kirkeseogn: Postnr.område: Tettsted: 0106 VOGNILL 2 Lønset og Midtbygda 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Myrtløa	3360	52	Grunnkrets Valgkrets: Kirkeseogn: Postnr.område: Tettsted: 0106 VOGNILL 2 Lønset og Midtbygda 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Myrtløa	3360	54	Grunnkrets Valgkrets: Kirkeseogn: Postnr.område: Tettsted: 0106 VOGNILL 2 Lønset og Midtbygda 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Myrtløa	3360	56	Grunnkrets Valgkrets: Kirkeseogn: Postnr.område: Tettsted: 0106 VOGNILL 2 Lønset og Midtbygda 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL

Bygning og bygningssendring

Bygningsnr: 300 737 007

Løpenr:

Bygningssendingskode:

Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl

Næringsgruppe: Bolig

Bygningssstatus: Midlertidig brukstillatelse

Energikilder:

Elektrisitet

Biobrensel

Bebygd areal: 264 Ant. boliger: 5 Datoer:
Bruksareal bolig: 397 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
BRA annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. privat
Bruksareal totalt: 397 vannverk
Alternativt areal: 0 Avløp: Offentlig kloakk
Alternativt areal 2: 12 Har heis: Nei
Ferdigattest: 11.04.2019

Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H02	2	199.0	0.0	199.0
H01	3	198.0	0.0	198.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenh
3360 Myrtrøa 48	H0202	Bolig	75.9	2	Kjøkken	1	1	236/31/0/4
3360 Myrtrøa 50	H0103	Bolig	75.9	2	Kjøkken	1	1	236/31/0/5
3360 Myrtrøa 52	H0102	Bolig	82.6	2	Kjøkken	1	1	236/31/0/3
3360 Myrtrøa 54	H0101	Bolig	75.9	2	Kjøkken	1	1	236/31/0/1
3360 Myrtrøa 56	H0201	Bolig	75.9	2	Kjøkken	1	1	236/31/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	916733690	NY FRITID AS		Nordre Industrivegen 40 7340 OPPDAL

Bygningsnr: 300 737 268

Løpenr:

Bygningssendingskode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningssstatus: Igangsettestillatelse

Energikilder:

Elektrisitet

Bebygd areal: 27.9 Ant. boliger: 0 Datoer:
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
BRA annet: 25 Vannforsyning: Igangsettestillatelse: 16.07.2018
Bruksareal totalt: 25 Avløp: Tatt i bruk:
Alternativt areal: 0 Har heis: Nei Midl. brukstillatelse:
Alternativt areal 2: 0 Ferdigattest:

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	25.0	25.0

Bruksenheter

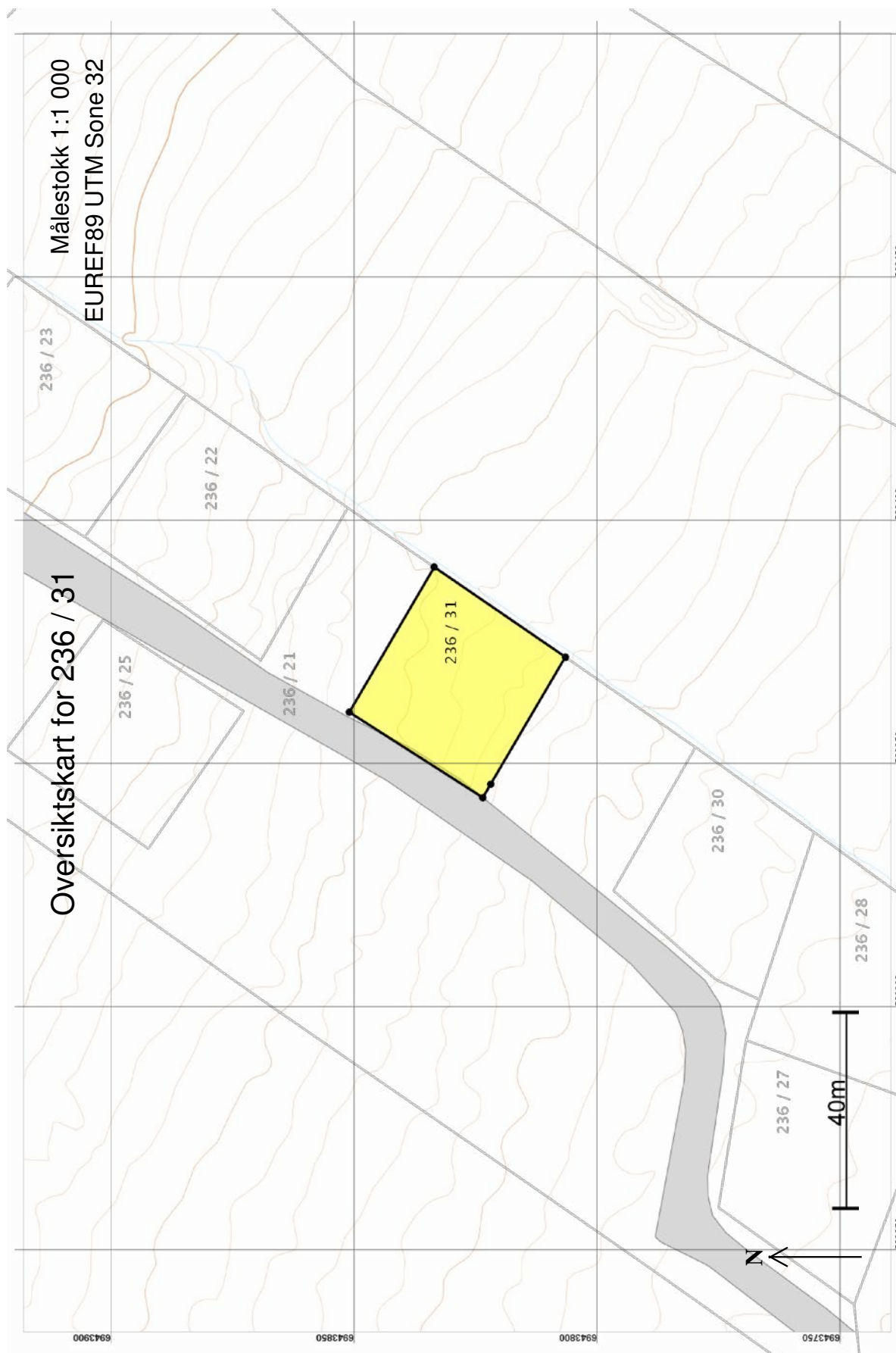
29.04.2019 10.08

Matrikelbrev for 5021 - 236 / 31

Side 4 av 8

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	236/31
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse					
Tiltakshaver	916733690	NY FRITID AS	Nordre Industrivegen 40 7340 OPPDAL					

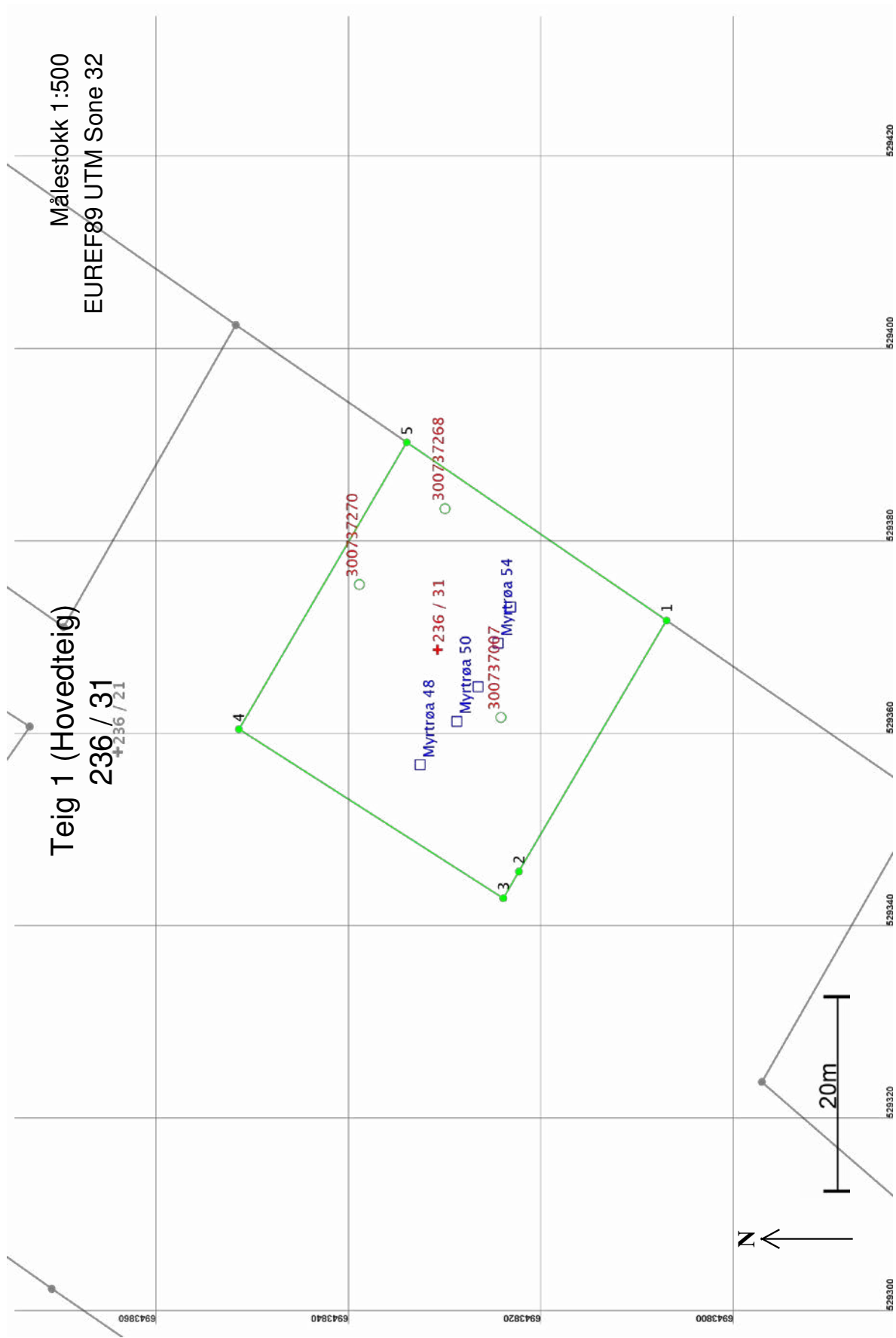
Bygningsnr:	300 737 270	Bebyggd areal:	79,7	Ant. boliger:	0	Datoer:		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammeutlatelse:		
Bygningsendingskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse: 16.07.2018		
Bygningstype:	Garasje/uthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:		
Bygningsstatus:	Igangsettningstillatelse	Alternativt areal 2:	73,8			Ferdigattest:		
Energikilder:	Elektrisitet	Oppvarming:						
Etasje								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt				
H01	0	0.0	0.0	0.0				
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	236/31
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse					
Tiltakshaver	916733690	NY FRITID AS	Nordre Industrivegen 40 7340 OPPDAL					



29.04.2019 10.08

Matrikkelbrev for 5021 - 236 / 31

Side 6 av 8



Areal og koordinater

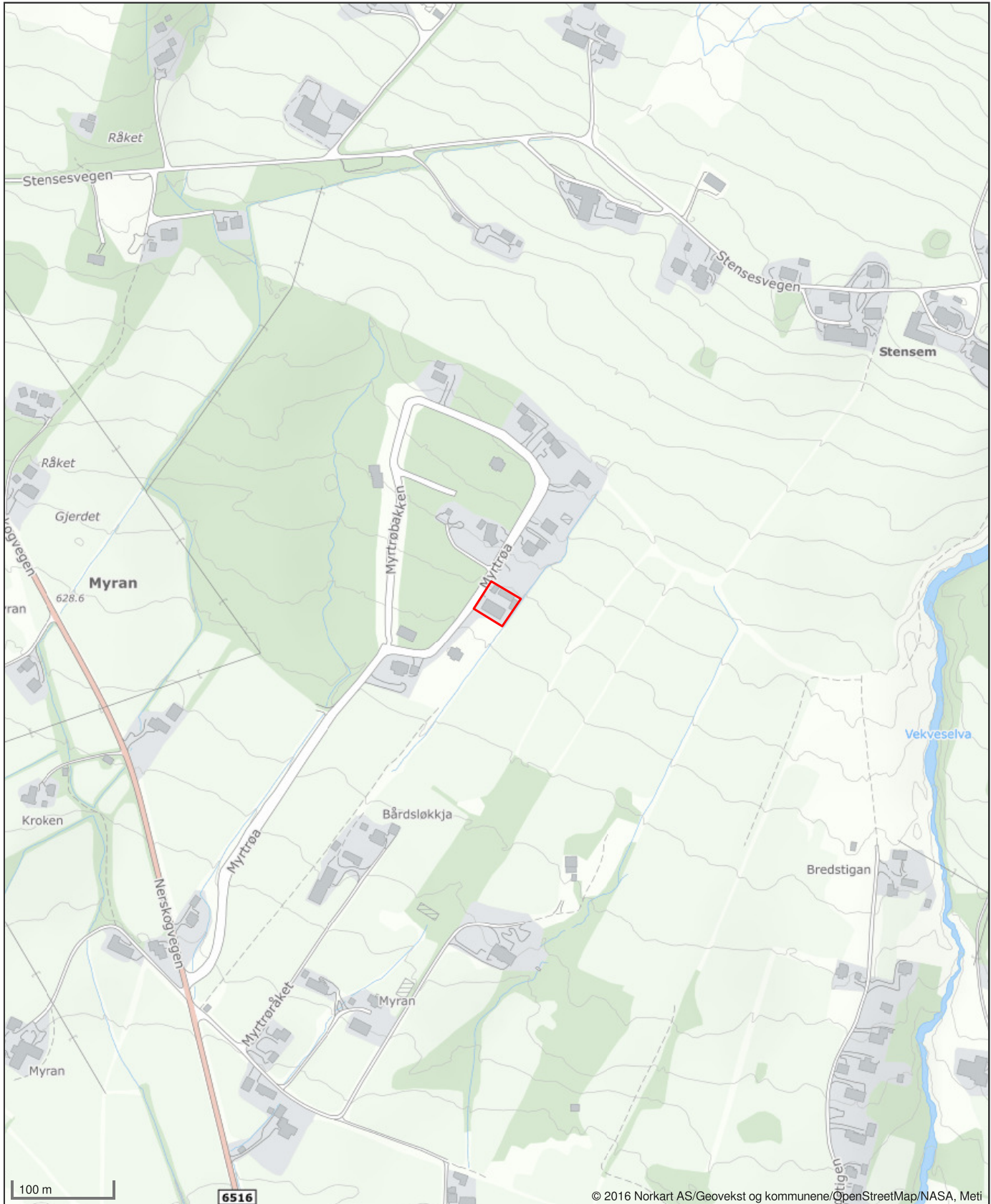
Areal: 1 108,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6943831**Øst:** 529369**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

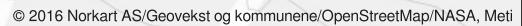
Løpenr	Nord	Øst	Grensemærke nedsett i / Grensepunkttype /		Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6943807,41	529371,67	Jord	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)			10	
2	6943822,74	529345,60	30,24	Ikke hjelpelinje					
			Jord	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)			10	
3	6943824,37	529342,82	3,22	Ikke hjelpelinje					
			Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)			10	
			32,58	Ikke hjelpelinje					
4	6943851,81	529360,38	Jord	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)			10	
			34,53	Ikke hjelpelinje					
5	6943834,39	529390,19	Jord	Offentlig godkjent grensemærke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)			10	
			32,72	Ikke hjelpelinje					

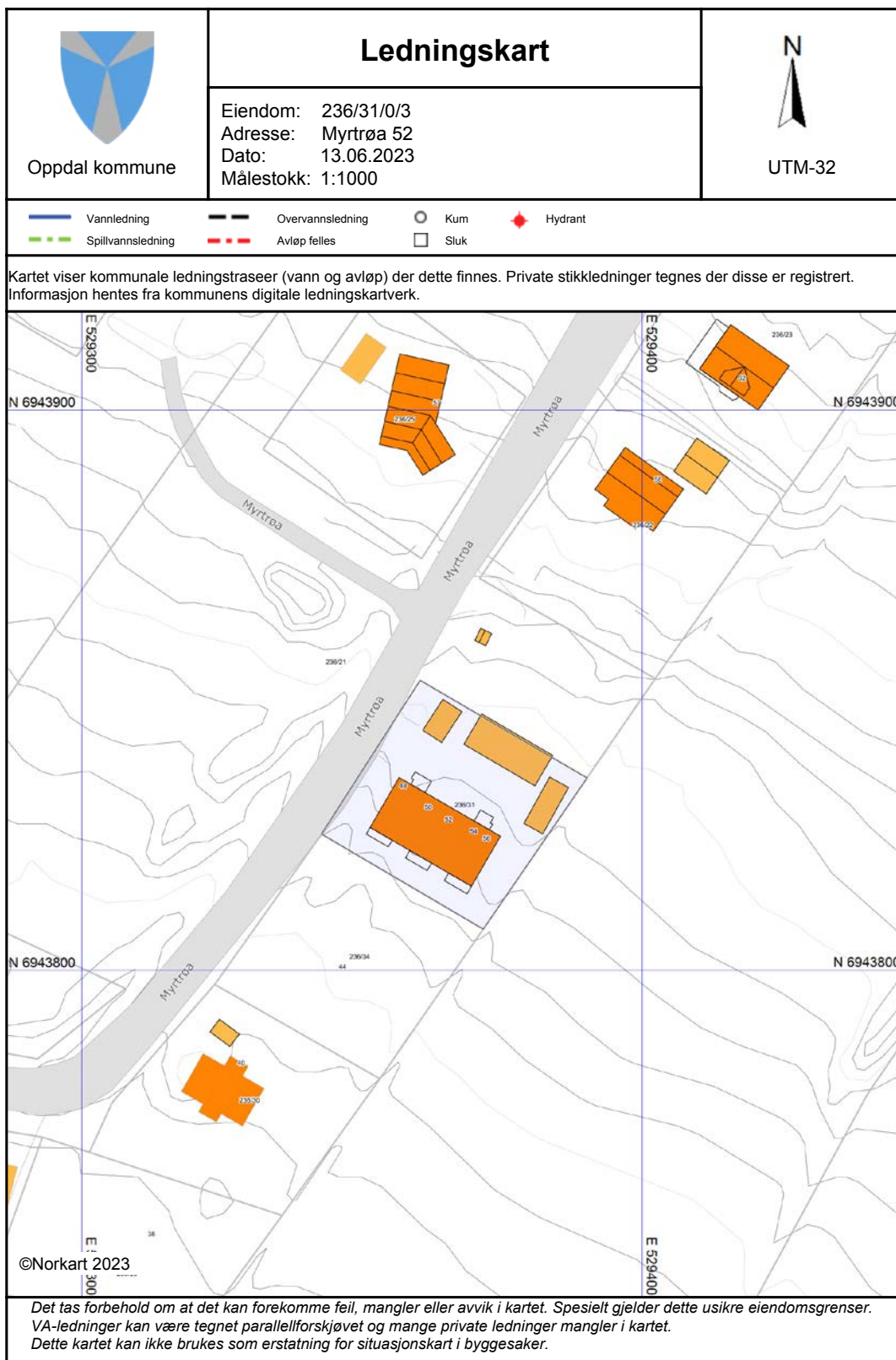
Oversiktskart for eiendom 5021 - 236/31//





20 m

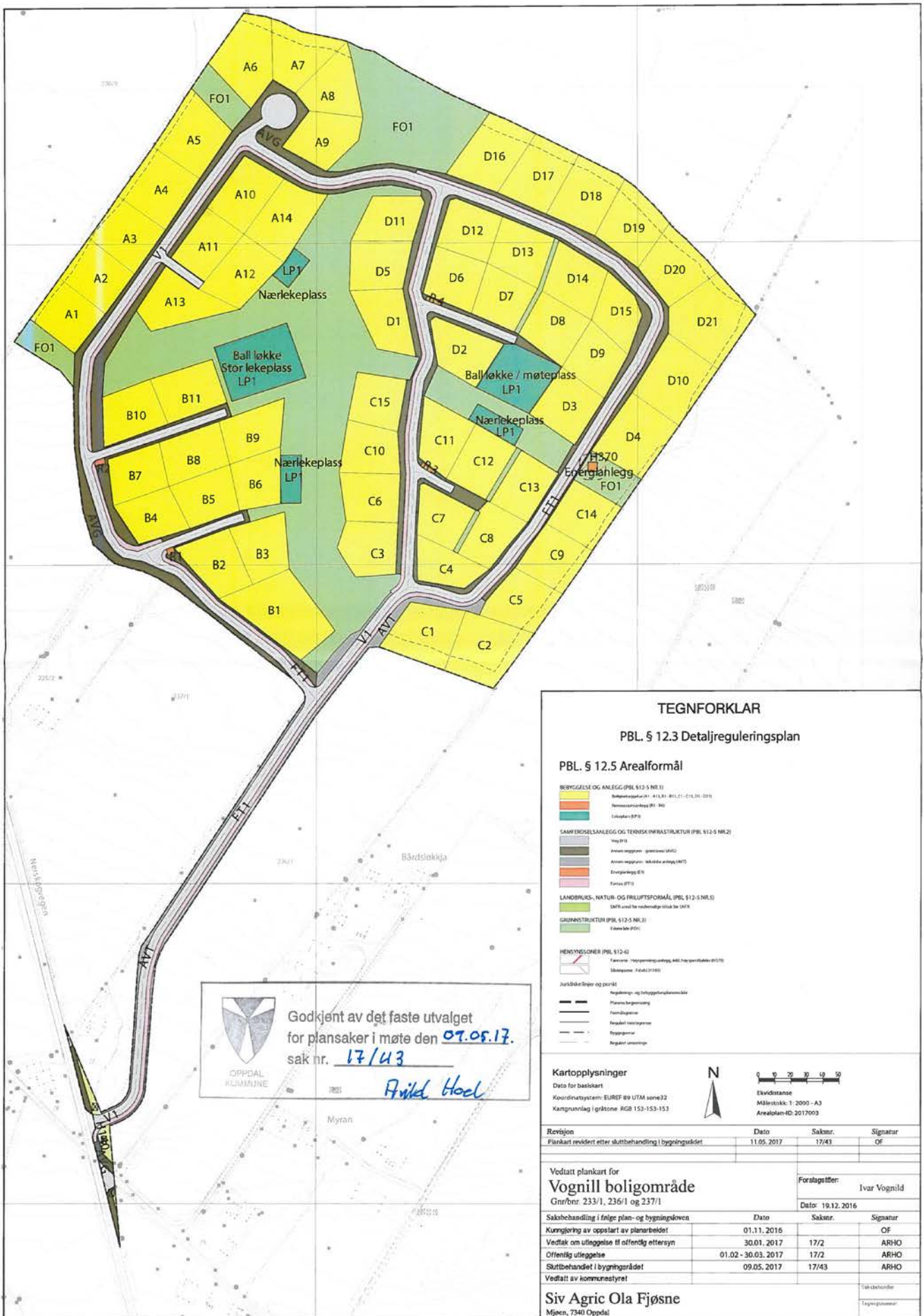






Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
	Område for særskilt angitt almenntilbygg
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198 § 2)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Annettrafikkområde (på land)
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Privat veg
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 2)	
	Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198 § 2)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL198 § 2)	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Skiløype
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Parsellhage
	Annet uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
	Grønnstruktur
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsliv	
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høysperre)
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkter	
	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense



6. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Vognill boligområde deler av gnr/bnr 233/1, 236/1 og 237/1

Oppdal kommune

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	30.01.2017	17/2	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	01.02 - 30.03.2017		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	09.05.2017	17/43	ARHO
Vedtatt i kommunestyret			
Siste revisjon av bestemmelser	11.05. 2017		
Siste revisjon av plankart	11.05. 2017		
Siste revisjon av VA - plankart	11.05. 2017		
	Plan-ID 2017003		

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.

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

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- ☐ Boliger/konsentrert bebyggelse/leiligheter m/ tilhørende anlegg, B1-B60.
- ☐ Lekeplass.
- ☐ Renovasjon.

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

- ☐ Nerskogveien.
- ☐ Atkomst til boliger i planområdet
- ☐ Vann og avløpsanlegg
- ☐ Fortau

GRØNNSTRUKTUR

- ☐ Friområde.

SIKRINGSSONER

- ☐ Frisiktsone.

§1.2 PLANENS FORMÅL

Formål med reguleringsplanen er å legge til rette for et nytt og attraktivt boligfelt med sentral plassering i Midtbygda.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

Vedtatt endring av detaljreguleringsplan for VOGNILL boligområde

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

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

2.4 Boligene skal tilkobles vann fra Vognill vannverk og kommunalt avløpsnett.

2.5. Støyintensivt anleggsarbeid og massetransport knyttet til opparbeiding av infrastruktur er ikke tillatt mellom 19.00 – 07.00, og ikke lørdager, søndager og helligdager.
Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 – 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB.

§3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Avkjørsel skal bygges etter Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.

3.2 Det skal være opparbeidet uttak for brannvann sentralt i reguleringsområdet før det kan gis brukstillatelse til tomtene B1-B60.

3.3 Byggetrinn 1 består av;
C1,C2,C3,C4,C5,C8,C9,C13,C14,D3,D4,D9,D10,D15,D18,D19,D20 og D21.

Byggetrinn 2 består av;
C6,C7,C10,C11,C12,C15,D1,D2,D5,D6,D7, D8,D11,D12,D13,D14,D16 og D17.

Byggetrinn 3 består av resterende tomter A og B.

40 % av tomtene i hvert felt skal være solgt før det gis tillatelse til bygging av boliger i neste felt.

3.4 Det kan ikke gis brukstillatelse til bolighus/rekkehus og leiligheter før lekeplasser er opparbeidet.

3.5 På strekningen mellom Fylkesveg 512 og tomt C1 skal fortau være opparbeidet innen 01.09.18. For byggetrinn 1, 2 og 3, slik det er angitt i pkt. 3.3. i bestemmelsene, skal fortau være opparbeidet når 40 % av tomtene i hvert byggetrinn er bebygd.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§4.1 B1-B60 Boliger/rekkehus/leiligheter m/tilhørende anlegg

4.1.1 Innenfor området tillates oppført bygninger for boliger/rekkehus/leiligheter med tilhørende anlegg.

4.1.2 Leiligheter m/tilhørende anlegg skal oppføres med maksimal mønehøyde 12,0 meter. Der forholdene ligger til rette for det kan det tillates sokkeletasje med maksimal mønehøyde 13,0 meter.

Vedtatt endring av detaljreguleringsplan for VOGNILL boligområde

- 4.1.3 Boliger m/tilhørende anlegg skal oppføres med maksimal mønehøyde 8,0 meter.
- 4.1.4 Utnyttelse frittliggende boligbebyggelse. Maks %-BYA= 40%.
- 4.1.5 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der forholdene ligger til rette for det kan det tillates sokkeletasje med maksimal mønehøyde 9,3 meter.
- 4.1.6 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt/og 1,5 parkeringsplass til hver leilighet. Det skal opparbeides to sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.
- 4.1.7 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha tilnærmet samme takvinkel.
- 4.1.8 Parkeringsplass, carport og garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men skal ikke hindre sikt og snølagring mot vei eller oppføring og vedlikehold utført fra egen eiendom.
- 4.1.9 Bolighus/leilighetsbygg og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod skal oppføres i samme byggestil med fellesformuttrykk, materialvalg og farger.
- 4.1.10 Det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 10 meter fra dyrkamark.
- 4.1.11 Naturterreng og vegetasjon skal generelt bevares i størst mulig grad.
- 4.1.12 Ved utbygging av konsentrert bebyggelse (tomannsbolig, rekkehus og leiligheter) kan deling av tomter og seksjonering tillates.

§ 4.2 Lekeplass

- 4.2.1 Lekeplasser er felles for samtlige eiendommer i byggeområde for boliger/leilighetsbygg B1-B60.
- 4.2.2 På felles lekeplasser tillates det kun oppføring av bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til områdets bruk.

§5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§5.1 Avkjørsel/atkomstvei og gangvei bygd i planområdet.

- 5.1.1 Veg planlegges som atkomstvei i middels tett bebyggelse og skal dimensjoneres for lastebil, dette gjelder også for snuplass. Atkomstveiene skal være felles for de tomtene som naturlig hører til veiene. Atkomstveien skal utformes som enfelts vei med skuldre 0,25 m og kjørebane 4,5 m – veibredde 5,0 meter
- 5.1.2 Fortau skal ha en bredde på 2,5 meter.

§5.2 Vann og avløpsanlegg

5.2.1 Fellesledninger (hovednett) skal bygges ut i teknisk utførelse som tilfredsstillende gjeldende VA-norm for Oppdal kommune. Spillvann/overvann skal føres ut i åpen bekk.

§5.3 Renovasjon

5.3.1 Område R1 skal brukes av tomtene B2 – B6, R2 skal brukes av tomtene B7 – B11, R3 skal brukes av tomtene C7, C11 og C12, R4 skal brukes av tomtene D2 og D6 – D8. Område

§6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder skal bevares mest mulig i sin opprinnelige terrengmessige form, og vegetasjonen bevares mest mulig. Bekkeløp kan utvides/senkes. Området kan opparbeides og tilrettelegges med installasjoner for lek, og med sosiale møteplasser.

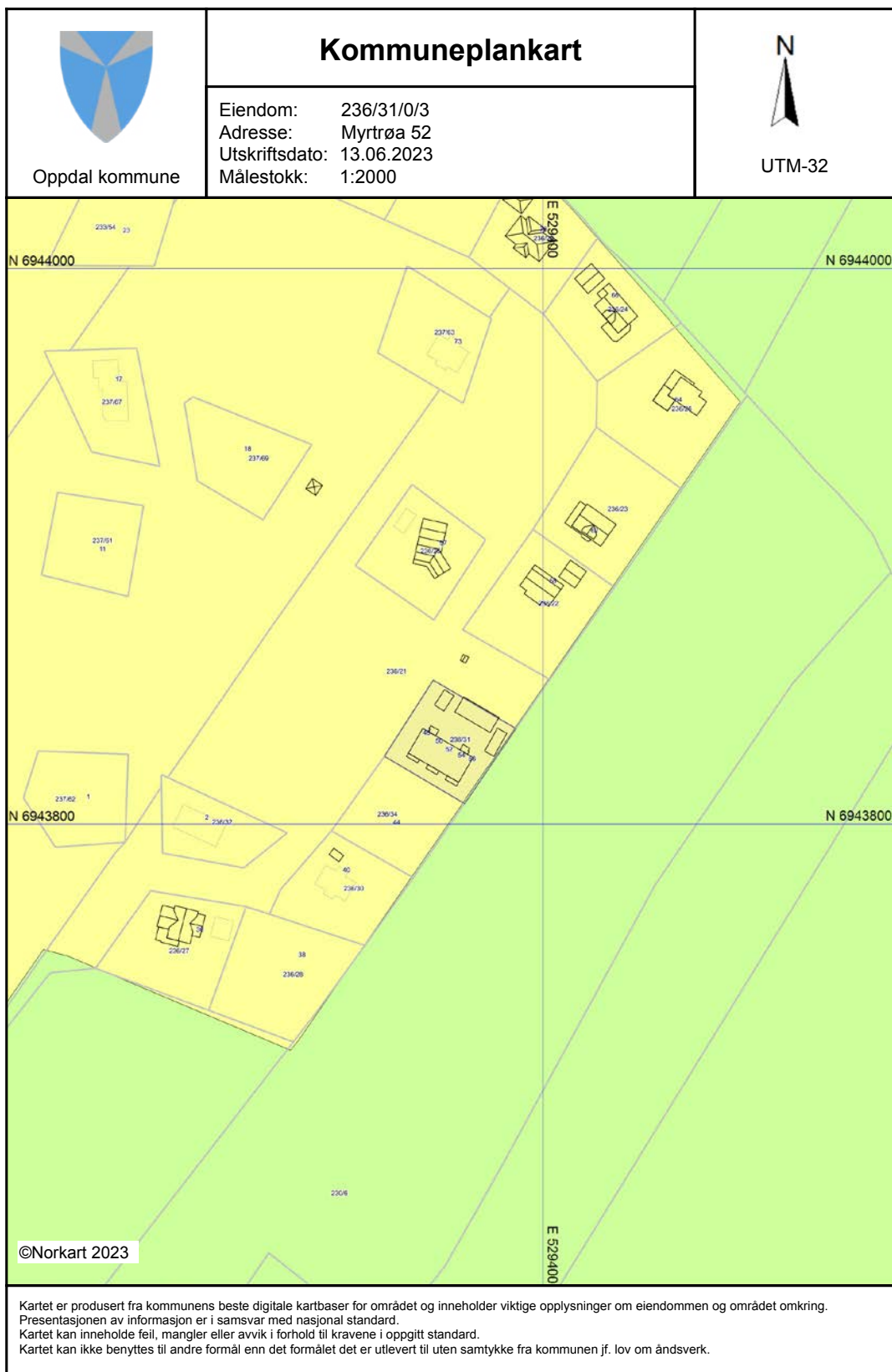
§7 HENSYNSSONER (Pbl §12-6)

7.1 § 11-8 a - sikringssone friskt (H140)

7.1 Friskt

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





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn reindrift
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Turdrag - 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
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Ahr
-  Kommune(del)plan - påskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET

1. NAVN: Myrtrøa 48-56

2. FORMÅL:

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser, herunder administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg av enhver art og alt som er forbundet med dette.

3. EIENDOMMEN:

Eiendommens matrikelbetegnelse er gnr. 236 bnr. 31 i Oppdal kommune. Eiendommen er seksjonert i til sammen 5 boligseksjoner. For hver seksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonenes areal.

4. RETTSLIG OG FYSISK RÅDIGHET:

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Seksjonene må ikke nyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for eierne eller brukere av andre seksjoner. Fellesareal og fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre eiere eller brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Innvendig vedlikehold av seksjonene påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å avverge fare eller ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Sameierne må ikke uten styrets samtykke gjøre utvendige bygningsmessige forandringer på sin seksjon eller på eiendommen for øvrig. Sameierne må ha styrets samtykke før det kan foretas eksteriørmessige forandringer vedr. farger, oppsetting av markiser, antenner og lignende. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

Betydelige fasadeendringer må gjøres likt i alle leilighetene. For eksempel utvendig lysskjerming, forstørring av veranda, tak over inngangsparti etc. Alle har samme farge på levegg.

5. SAMEIERMØTET:

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. I sameiermøtet har sameierne en stemme for hver seksjon de eier. Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utløpet av april måned hvert år. På dette møtet skal følgende saker behandles:

- A. Styrets beretning
- B. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- C. Behandle styrets forslag til budsjett for inneværende år
- D. Valg av styre og kasserer
- E. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 seksjonseiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ordinær og ekstraordinært sameiermøte innkalles skriftlig med 14 – fjorten dagers varsel.

6. STYRET:

Sameiet skal ha et styre på inntil 3 styremedlemmer og en varamann, valgt på sameiermøtet. Sameiermøtet velger også styrets formann. Styret velges for to år om gangen. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formannen. Styret kan ansette/engasjere vaktmester, vi velger å ikke gjøre dette per dags dato, men punktet står åpent for endring. Styret fastsetter vaktmesterens lønn/godtgjørelse og instruks for stillingen. Styret kan engasjere forretningsfører for sameiet og fastsette dennes lønn/godtgjørelse, men velger å ikke gjøre dette per dags dato. Styrets formann er berettiget og forpliktet til å motta forkynnelser, pålegg etc. rettet mot sameiet. Sameiets midler innsettes på bankkonto. Kontoen disponeres i fellesskap av kasserer og ett styremedlem. Per dags dato er styremedlem 1 også kasserer, men står åpent for endring.

Styret er fullt ut underlagt sameiermøtets bestemmelser/instrukser. Styret må forelegge sameiermøtet alle saker av særlig viktighet.

7. FELLESUTGIFTER:

Styret utlikner på sameierne alle fellesutgifter for drift av sameiet. Slike fellesutgifter vil for eksempel være utgifter til styrehonorar, forretningsfører/revisor, byggforsikring, energiomkostninger fellesareal (utelys), vaktmestertjenester (brøyting, strøing o.l.), samt avsetninger til utvendig vedlikehold. Kommunale avgifter vil bli fakturert hver boligseksjon fra Oppdal Kommune. Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe skal søkes utlignet i en fast månedlig sum. Andre ekstraordinære utgifter søkes innkrevet ved beløp som fordeles over en hensiktsmessig periode. Krav om innbetaling av slike ekstraordinære utgifter skal oversendes samtlige sameiere skriftlig og med minst 30 dagers varsel, om ikke kortere varsel er nødvendig for å hindre vesentlig tap. Fellesutgifter fordeles på eierseksjonene etter en fordelingsnøkkel iht. areal på hver boligseksjon.

8. VEDLIKEHOLDSFOND:

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen (se pkt 9) og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av seksjonseierens andeler av fellesutgiftene. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. Ved godkjennelse av årsregnskapet skal sameiermøtet vedta hvor mye som skal avsettes til vedlikeholdsfondet.

Per dags dato vil alt dette gå under fellesutgifter, men punktet står åpent for endring.

9. VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE:

Styret besørger vedlikehold og reparasjon av alle deler av eiendommen som ikke er undergitt eksklusiv bruksrett, samt av alle felles ledninger og innretninger. Videre besørger styret alle felles utearealer tilstrekkelig opplyst.

10. FORSIKRING:

Styret tegner en felles og fullverdig huseierforsikring på eiendommen. Forsikringen skal i den utstrekning det er mulig å få en slik dekning hos norsk selskap uten ekstraordinær høy premie, også omfatte rettslig erstatningsansvar. Forsikringen skal også omfatte inventar og løsøre som sameiet måtte eie. Premien betales som del av fellesutgiften. For øvrig dekker den enkelte sameier selv sitt forsikringsbehov.

11. TVISTER:

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres etter tvistemålslovens bestemmelser.

12. DIVERSE:

For øvrig gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (Eierseksjonsloven), slik lovens bestemmelser til enhver tid lyder. Sameievedtektene er bindende for nåværende og fremtidige eiere av seksjoner i eiendommen. Vedtektene kan bare endres i samsvar med reglene i eierseksjonsloven.

Husdyr er tillatt.

Alle har tilgang på utekranene til normalt bruk. Om regningene til leilighet i midten og leilighet i 1.etg vest blir betydelige høye, endres dette.

13. SIGNATURER

Ellen Schæm

Per Erik Tønne

Guro Hindseen

Johanne Løkken

Ida Mari Dale

Oppdal, 15/1 2020

Møte med Steffen og Ivar 09.09.19

Tilstede: Johan, Eline, Guro, Esten og Ida Mari

- Vi må lage egen felles forsikring for sameiet innen 1.oktober.
- Vi må lage vedtekter – heller for mange enn for lite.
- Samtlige leiligheter sliter med verandadør. Steffen avtaler med norgeshus angående dette. Snekker kommer til Johan og Ida Mari, Steffen avtaler tid.
- Ettårsbefaring uke 22 (mai/juni 2020) for Johan, Eline og Ida Mari. Guro og Esten etter sommeren 2020.
- Vognnill boligområde velforening kontaktes. Ida Mari kan gjøre det.

MYRTRØA 48-56

«vi gjør hverandre gode»

Tilstede: Johan Arnt Løkken, Guro Hindseth, Esten Engelsjord, Eline Solheim og Ida Mari Dale

Gardsnummer: 236

Bruksnummer: 31

Seksjon 1-5.

Styret består av:

Formann: Ida Mari

Styremedlem 1: Eline

Styremedlem 2: Guro

- Styret oppretter konto i Oppdalsbanken.
- 5000,- startinnskudd per person til felleskonto. Dette skal dekke snøbrøyting, snøskuffer og forsikring i første omgang.
- 900,- per person i mnd. fom 1. oktober betales til felleskonto.
- Formann har oversikt over innbetalinger hver mnd.
- Innkjøp av en stor og liten snøskuff til vinteren.
- Eline/Ida Mari snakker med venninne (Marte) angående eventuell søknad som må sendes inn for å ha opp to vegger på carport.
- Innkjøp av materialer til to vegger i carport, vegg mot vest (parkering Ida Mari) og vegg mot øst (parkering Eline). Dette for å unngå masse snø i carportene. Esten fikser dette før vinteren, mot at Johan, Eline, Guro og Ida Mari betaler for materialet.
- Eline snakker med Vitnett angående felles internett for Esten, Guro, Ida Mari og Eline.
- Strømmen til utelampene (to foran inngangsparti og 2 på gjesteparkering) går på kursen/regninga til Ida Mari. Ida Mari snakker med nyvold som kan regne ut hvor mye dette utgjør på strømregninga. Beløpet trekkes fra felleskonto hvert år. Første trekk om ett år.
- Stige til feier kjøpes neste år.
- Plenklipper kjøpes neste år. Ida Mari klipper plena en siste gang nå i høst.

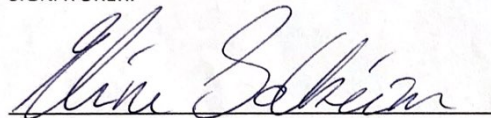
(Foreløpige)husholdningsregler bestemt av sameiet:

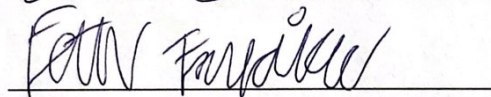
- Parkering – alle parkerer i carporten sin. Gjesteparkeringa er for gjester. Ingen får parkere foran inngangsparti. Langs veien er Ok.
- Nabovarsel før fest – med tlf. nummer som festvert kan nåes på.
- Snus/røyk kastes i søpla! Har noen hatt vors/fest, skal vedkommende ta en rydderunde ute.
- Lørdag kan vi bråke mellom 08:00 – 00:00.
- Søndag kan vi bråke mellom 12:00 – 23:00.

Ekstra vedtekter som skal føres med:

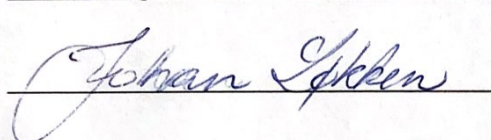
- Lucky får forbli.
- Betydelige fasadeendringer må gjøres likt i alle leilighetene. For eksempel: utvending lysskjerming, forstørring av veranda, tak over inngangsparti etc.
- Alle har samme farge på levegg.
- Alle har tilgang på utekranene til normalt bruk. Om regningene til Johan og Ida Mari blir betydelig høye, endres dette.

SIGNATURER:





Guro Hindsehn



Ida Mari Dale

Oppdal, den 09/09, 2019

Myrtrøa 54

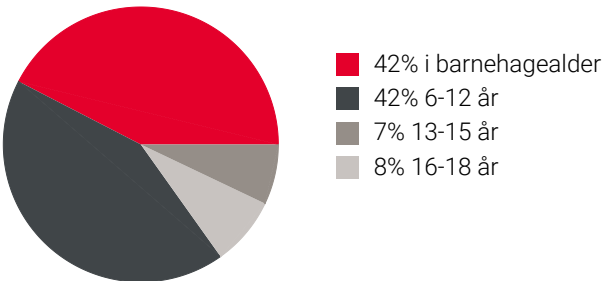
Offentlig transport

Midtbygda skole Linje 580	15 min
	1.2 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	10 min
	8.1 km
Molde Lufthavn, Årø	2 t 14 min

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 120 elever, 7 klasser	16 min
	1.3 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	10 min
	8.2 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	9 min
	7.2 km

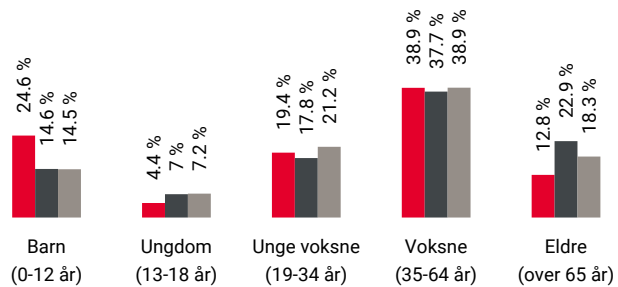
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vognill	393	176
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Midtbygda barnehage (1-5 år) 62 barn	16 min
	1.3 km
Torshaug private barnehage (1-5 år) 14 barn	5 min
	3.5 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	10 min
	8.1 km

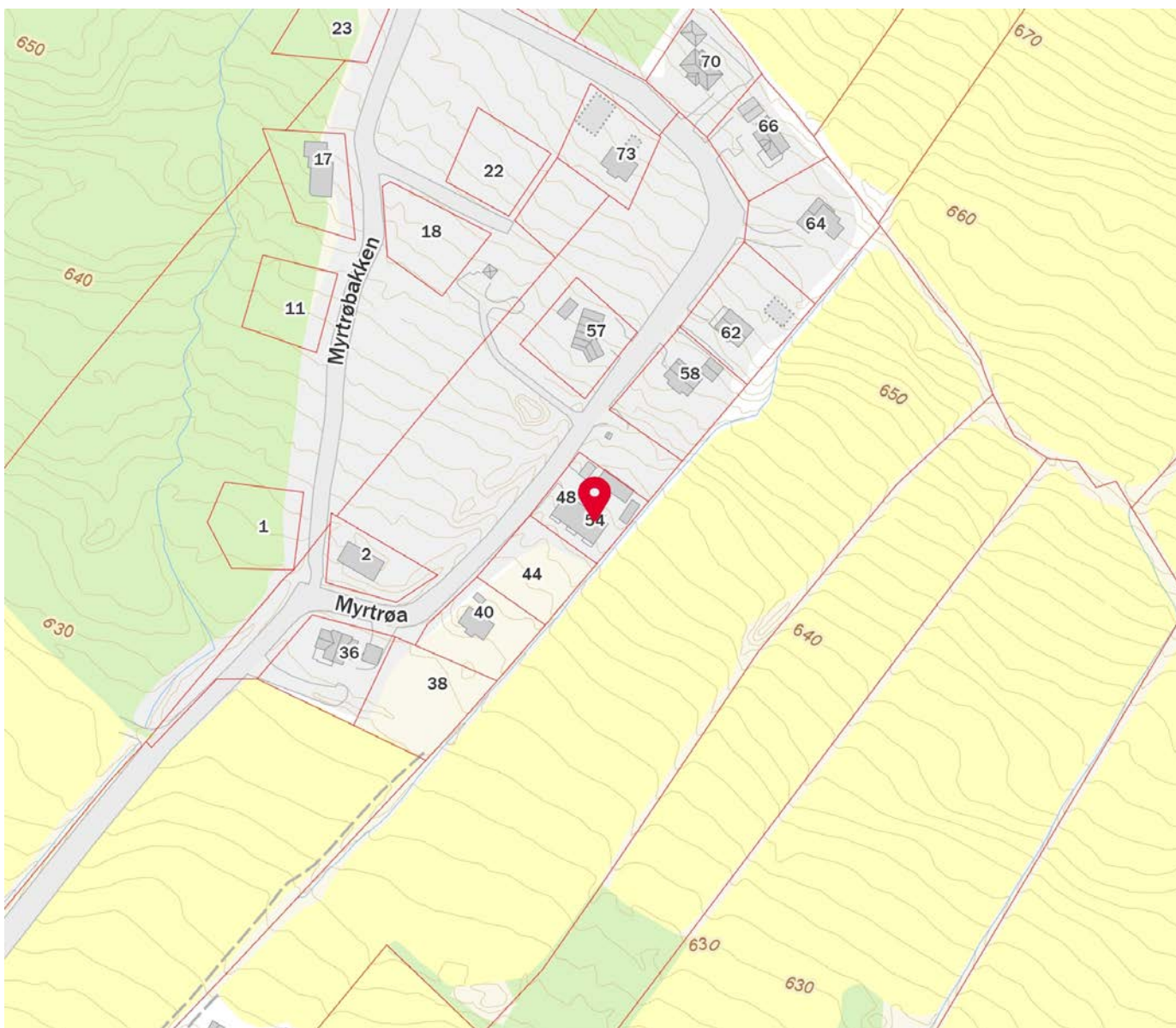
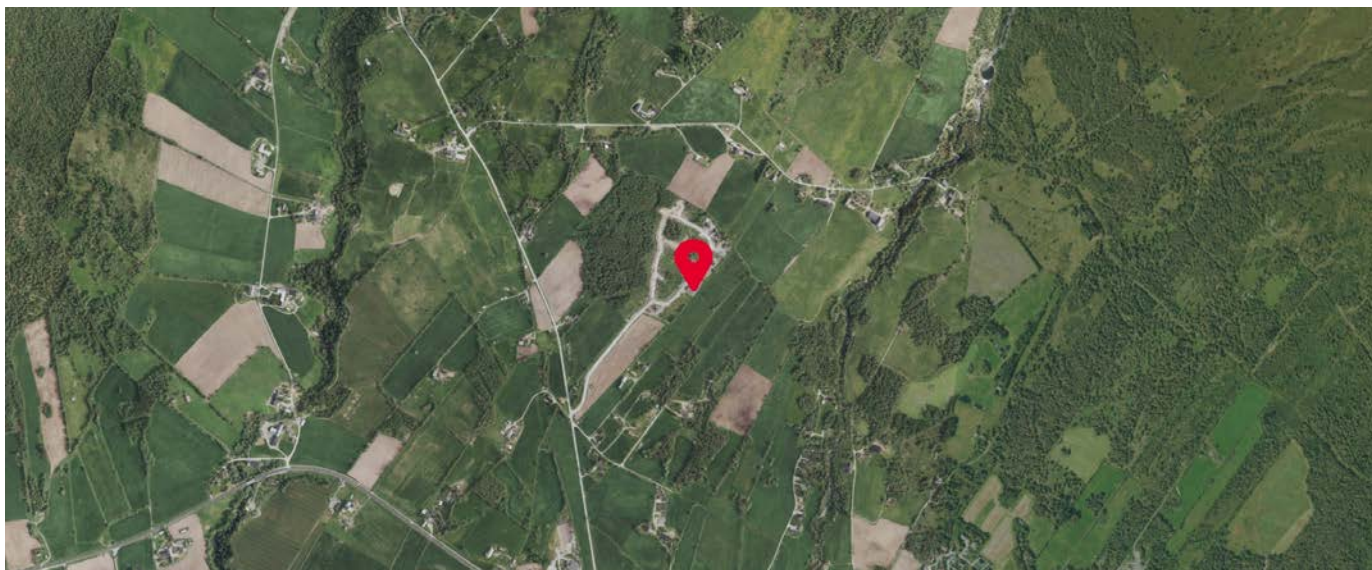
Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	7 min
	6.2 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	9 min
	7.9 km

Sport

Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	11 min
	0.9 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	9 min
	8 km
Spenst Oppdal	10 min
Oppdal Treningssenter	10 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

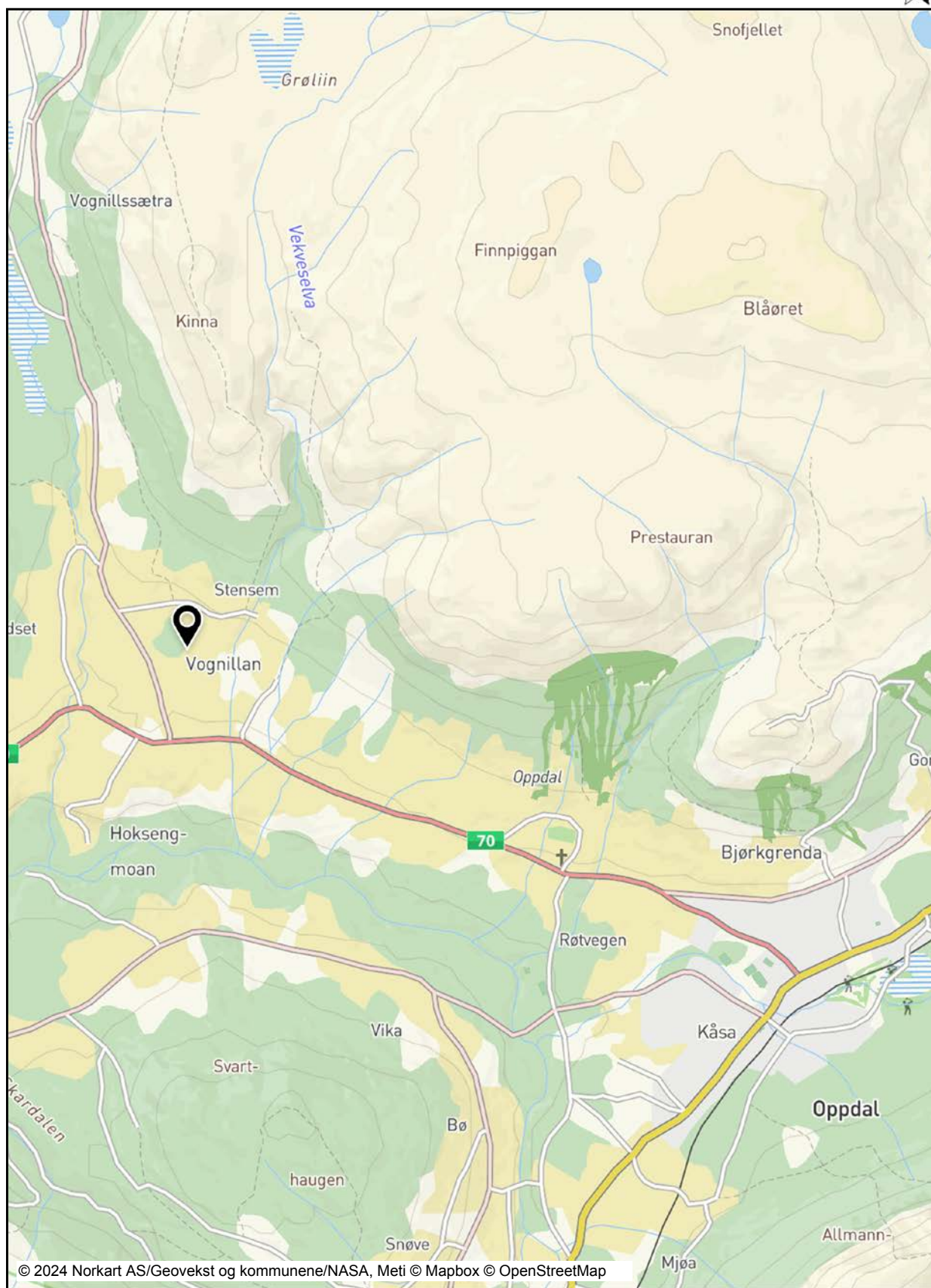


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.04.2024

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

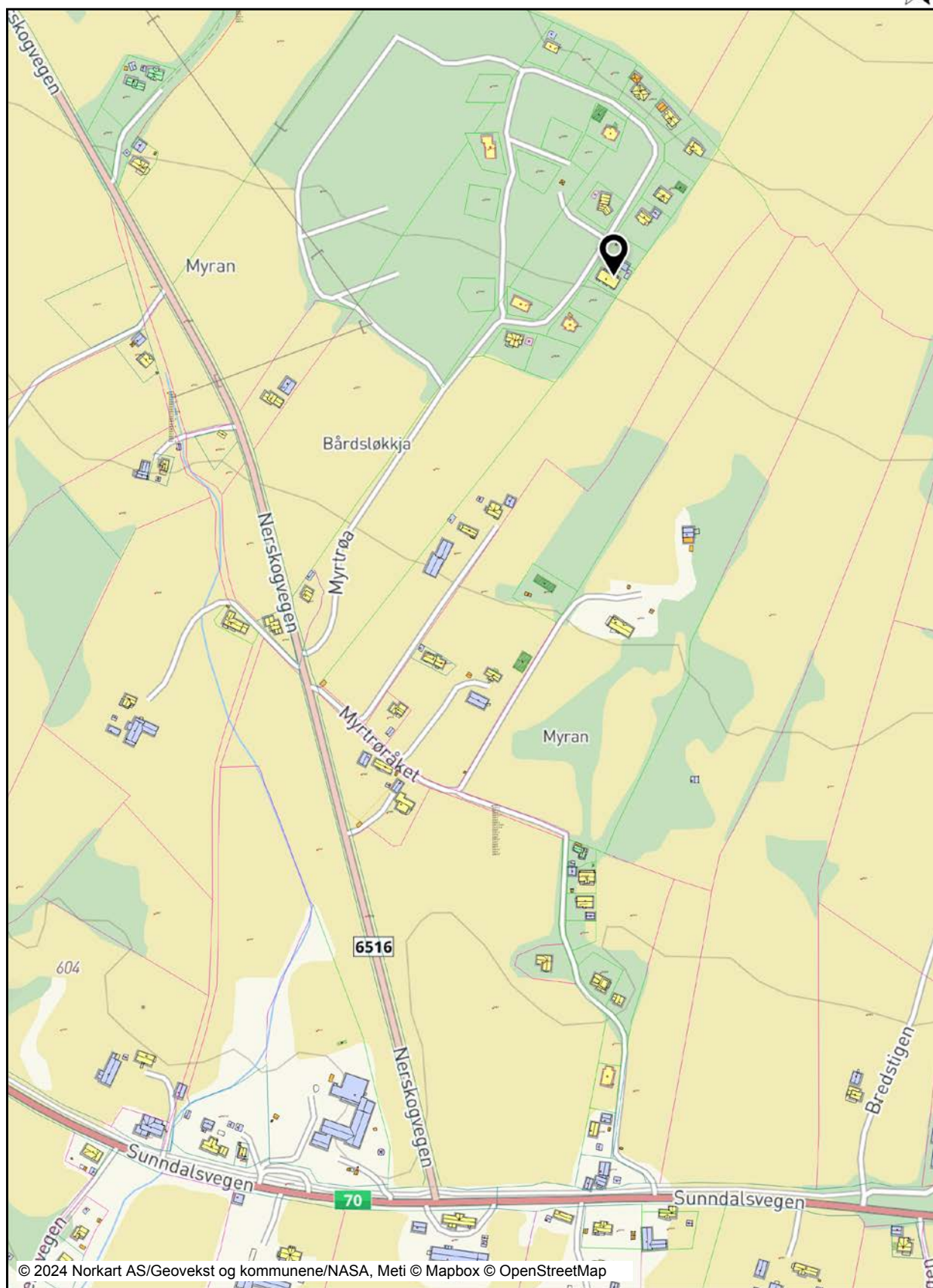


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.04.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 12.04.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

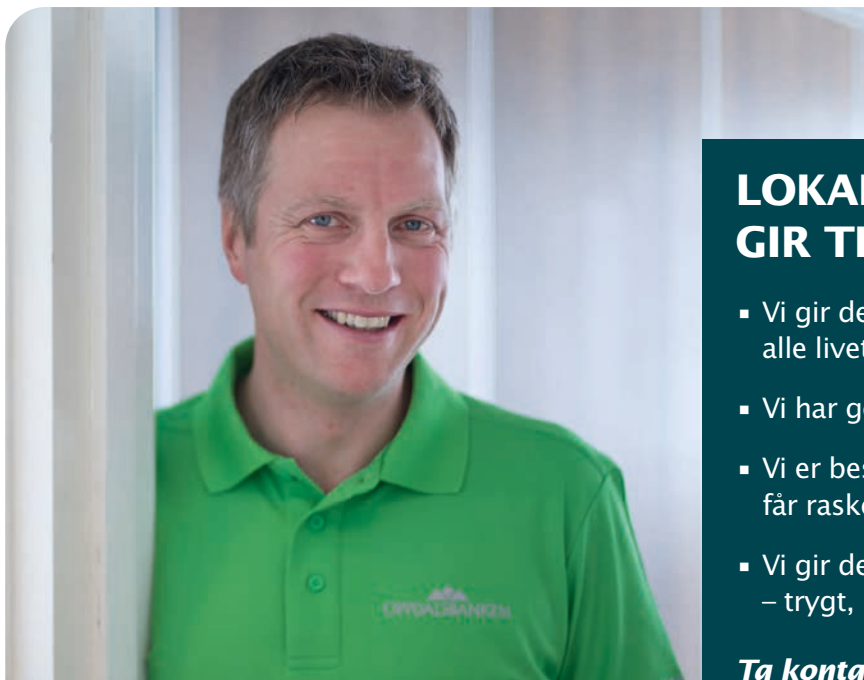
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke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

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Myrtrøa 54
7340 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:** 1703240037**Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.04.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre