

An aerial photograph of a modern, dark-colored cabin with a steep, snow-covered roof. The cabin features large glass windows and doors, some of which are illuminated from within, showing a warm interior. A wooden deck with a railing surrounds the cabin, and a white bench is visible on the deck. The surrounding landscape is covered in snow, with bare trees and a stone wall in the background. A red square in the top right corner contains the word 'aktiv.' in white lowercase letters.

aktiv.

Øvre Gorsetråket 53, 7346 OPPDAL

Oppdal - Moderne, romslig og innholdsrik hytte rett ved skitrekket i Stølen. Flott terrasse.



Eiendomsmegler MNEF

Bjarne Brattbakk

Mobil 468 19 300

E-post bjarne.brattbakk@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 100,-
Total ink omk.: Kr 4 665 100,-
Selger: Olav Vestad
Sissel Oddrun Lyngstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 94/98 kvm
Tomtstr.: 532.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 295, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1703250012

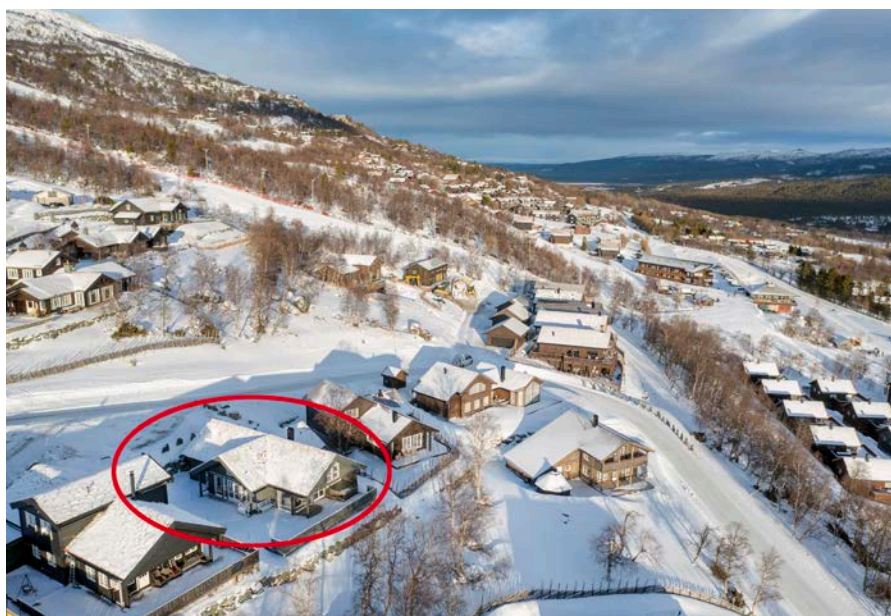
Oppdal - Moderne, romslig og innholdsrik hytte rett ved skitrekket i Stølen. Flott terrasse.

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

Eiendommen inneholder følgende:

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom, to soverom, kott og bod.

Hemsetasje: Tre hemsrom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Intervju med selger	40
Kart	41
Tilstandsrapport	49
Godkjente bygningstegninger	77
Ferdigattest og energiattest	80
Matrikkelkart- og rapport	87
Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser	93
Kommuneplankart	98
Vedtekter for Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA ...	100
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 101 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 m²

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

101 m²

Ikke målbare arealer

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

Hyttas ALH areal er 57 kvm. Hyttas GUA er 155 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av areal under trapp i 1. etasje samt hemsene i sin helhet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

532.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på Matrikelbrev datert 28.07.2014. Tomten er rektangulær.

Tomten er opparbeidet og skråner mot sør. Det er gruset innkjøring og biloppstillingsplass.

Beliggenhet

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

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

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

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

Sol- og utsiktsforholdene er meget gode.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum, følg E6 nordover ca. 2,4 km. Ta til venstre ved Oppdal Kristne Senter og følg veien opp til Gamle Kongevei. Ta til høyre inn på Gamle Kongevei og ta umiddelbart til venstre inn på veien opp til Stølen skisenter på venstre side. Ta deretter første avkjøring på venstre side etter ca. 60 meter inn på Øvre Gorsetrålet. Følg veien oppover ca. 530 meter (veien svinger til venstre, så til høyre og igjen til venstre). Eiendommen ligger da umiddelbart på venstre side.

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

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentering: Isolert støpt plate på mark.

Byggemåte: Bygningen er oppført i en etasje med hems. Veggkonstruksjon er i bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Etasjeskille av trebjelkelag

Tak: Saltak tekket med torv.

For mer informasjon om byggemåte se vedlagte tilstandsrapport

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

Utvendig

- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Våtrom

- 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Tomteforhold

- Terrengforhold

Innhold

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad, bad/vaskerom, to soverom, kott og bod.

Hemsetasje: Tre hemsrom.

Platting mot sørvest

- Stor sør og vestvendt terrasse som er delvis overbygd.
- Overbygd inngangsparti
- Utvendig bod

Standard

1. etasje

- Gang: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Trapp opp til hemsetasje.
- Stue: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Varme i gulv. Peis. Opplegg for Tv. Utgang til terrasse. Lamellgardiner.
- Kjøkken: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med profilert hvit innredning. Lys under overskap Kjøkkenøy med barløsning. Benkeplaten av laminat. Nedfelt koketopp. Komfyrvakt. Det er montert glassplate på vegg bak koketopp. Nedfelt oppvaskkum. Integreert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn samt kombinert microbølgeovn og steamovn. Mekanisk avtrekk. Panelovn. Quooker koblet til krane/ springen på kjøkkenet.
- Bad: Malt panel med spotter i himling. Flis på vegger og gulv. Varme i gulv. Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og lys. Wc. Dusjhjørne. Mekanisk avtrekk.
- Bad/vaskerom: Malt panel med spotter i himling. Baderomsplater på vegger. Flis på gulv. Varme i gulv. Grå baderomsinnredning med heldekkende servant, overskap, speil og lys. Opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinett . Vegghengt Wc. Mekanisk avtrekk.
- Soverom 1: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv.

- Soverom 2: Malt panel med spotter i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Varme i gulv.
- Kott: Malt panel i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Vannbeholder til Quooker til kjøkkenet.
- Bod: Panel i himling. Panel på vegger. Betong på gulv. Vannfordelingsskap. Hovedstoppekran. Vannmåler. Sikringsskap med automatsikringer. Varmtvannsbereder.

Hems

- Hemsrom 1: Malt panel i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Trapp ned til 1. etasje. Opplegg for tv. Panelovn. Luke til kneloft.
- Hemsrom 2: Malt panel i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv.
- Hemsrom 3: Malt panel i himling. Panel på vegger. Parkett på gulv. Luke til kneloft.

For øvrig.

- Ring hytta varm system
- Det er etablert vannstoppsystem som slås av og på ved bryter i garderobeskap ved hovedinngang
- Spotter i himling ved inngangsparti.
- Det er montert dørklinke med kodelås på inngangsdør.
- Det er utvendig stikk ved inngangsdør.
- Det er elektrisk opplegg for Jacuzzi på terrasse.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere er etablert i hytta

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

Innbo og løsøre

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

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

Fiber/trådløst WIFI nett.

Parkering

Parkering rett nord for hytta. Parkering på tomta. Det gjøres likevel oppmerksom på at deler av det opparbeidede parkeringsarealet ved eiendommen ligger utenfor tomtegrensen.

Radonmåling

Selger har oppgitt å ikke være kjent med om det er foretatt radonmåling på eiendommen.

Diverse

Selger har opplyst om følgende:

Det ikke er luke/dør/åpning ut til ett av kneloftene. Selger har derfor ikke hatt mulighet til å se hvordan det ser ut der.

Trinn 2 på kjøkkenventilator virker ikke.

Peisdøra må holdes lukket under fyring.

Energi

Oppvarming

Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg 15.08.2017 ble ikke utført.

Siste varslet feiing 15.08.2017 ble ikke utført.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 000

Kommunale avgifter

Kr 11 211

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 4 500 000

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 11 200,-
- Medlemskap Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA: ca. kr 7 000,-
- Forsikring: ca. kr 6 060,-
- Strøm: ca. kr 13 000,-*
- Tv/internett ca. kr 6 600,-

*inkluderer bruk av jacuzzi.

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

Årlig velavgift

Kr 7 000

Velforening

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

Vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Referat fra siste årsmøte samt årsregnskap kan fås ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at gatebelysing er satt opp som en sak til siste ved innkalling til siste årsmøte.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Gorsetgrenda Veilag og Hytteforening SA

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 295, bruksnummer 82 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5021/295/82:

03.08.2015 - Dokumentnr: 699437 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

07.07.2014 - Dokumentnr: 565701 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5021 Gnr:295 Bnr:34

01.01.2018 - Dokumentnr: 51761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1634 Gnr:295 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.08.2016.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Krav til rom til varig opphold. Under punktet har takstmannen beskrevet at det er avvik i forhold til rømingvei dagslysflate eller takhøyde. Kommentar - På grunn av lav takhøyde er hemsene ikke godkjent som oppholdsrom.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hemsrom i hemsetasje er innredet og brukt som soverom ikke er godkjent som oppholdsrom. Rommene tilfredsstiller heller ikke kravene til himlingshøyde. Det er ikke gjort en vurdering i forhold til brann eller rømning i den anledning. Rommet er angitt som disponible rom/gang og på byggetegningene. Bruksendringen er ikke søkt/godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen har status som fritidsbolig. Bestemmelser til reguleringsplan for Gorsetgrenda Hytteområde med plan ID er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplaner med bestemmelser, eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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

Eiendommen ligger i et radonutsatt område. Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen vurderes til middels til lav aktsomhet.

Takstmannen har påpekt at eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

115 100 (Omkostninger totalt)

131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 665 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 681 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 683 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 100

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 9 500,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

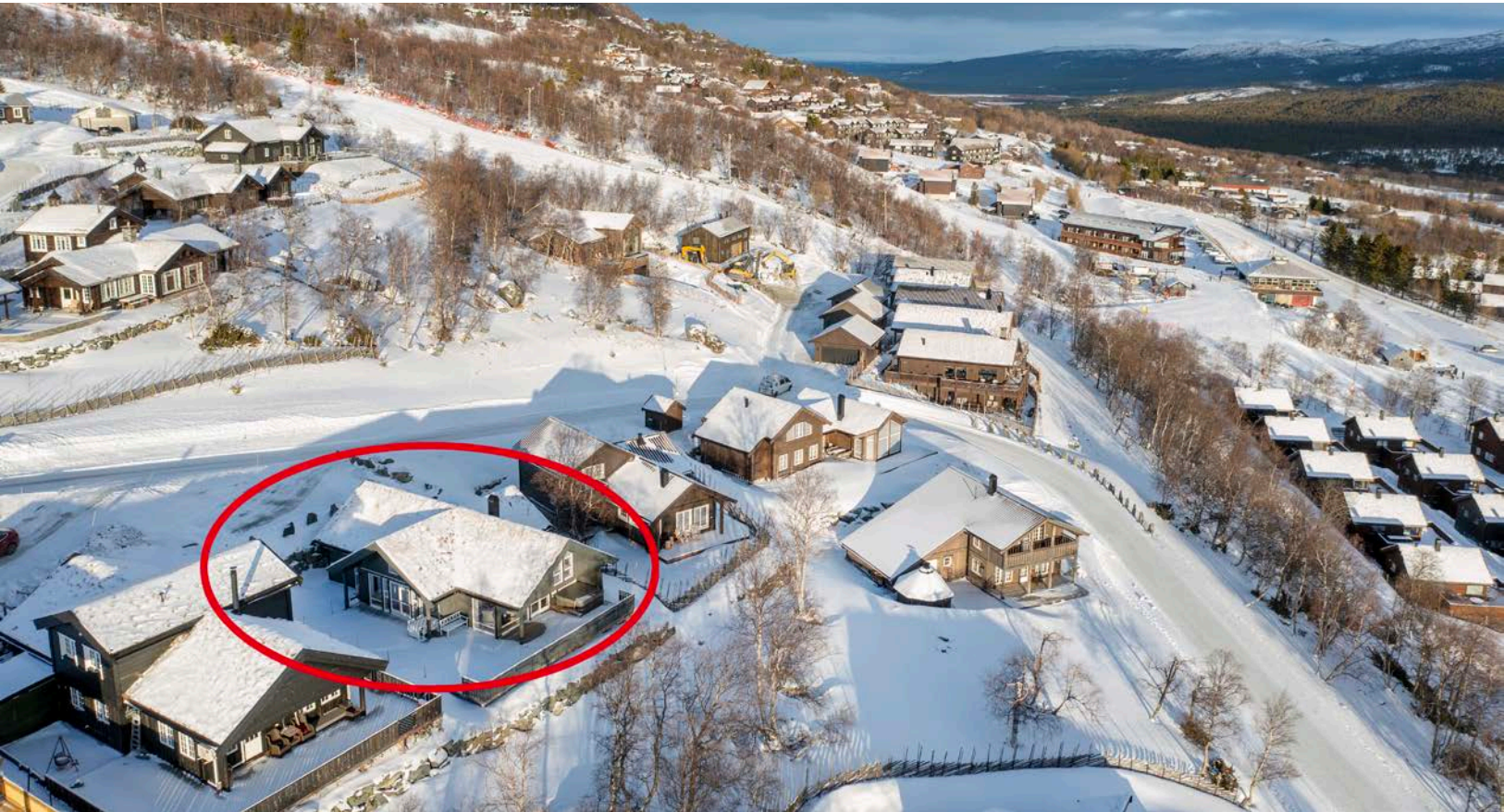
Salgsoppgavedato

10.03.2025



Fasadebilder

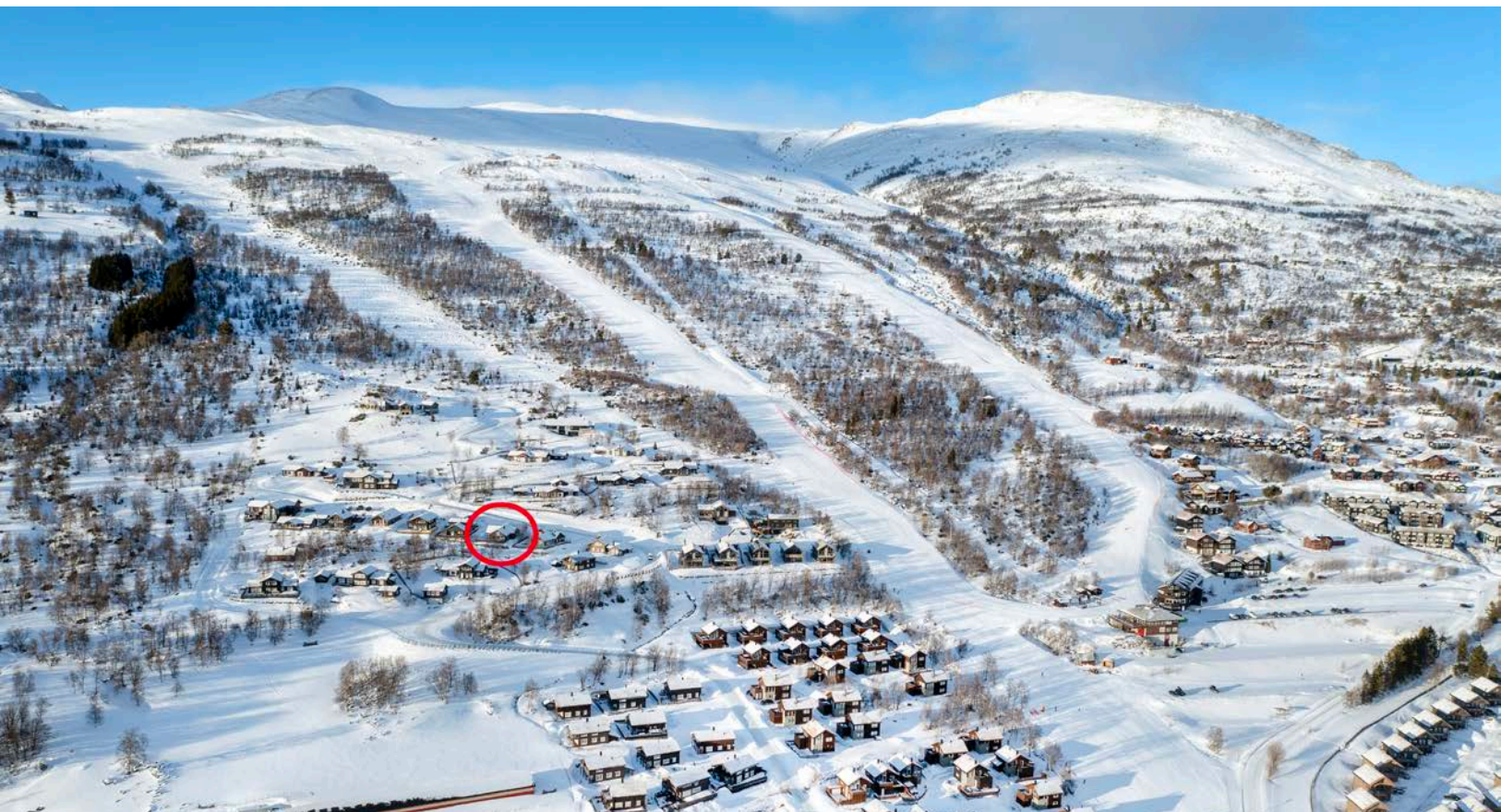




Oversiktsbilde



Oversiktsbilder







Inngangsparti



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



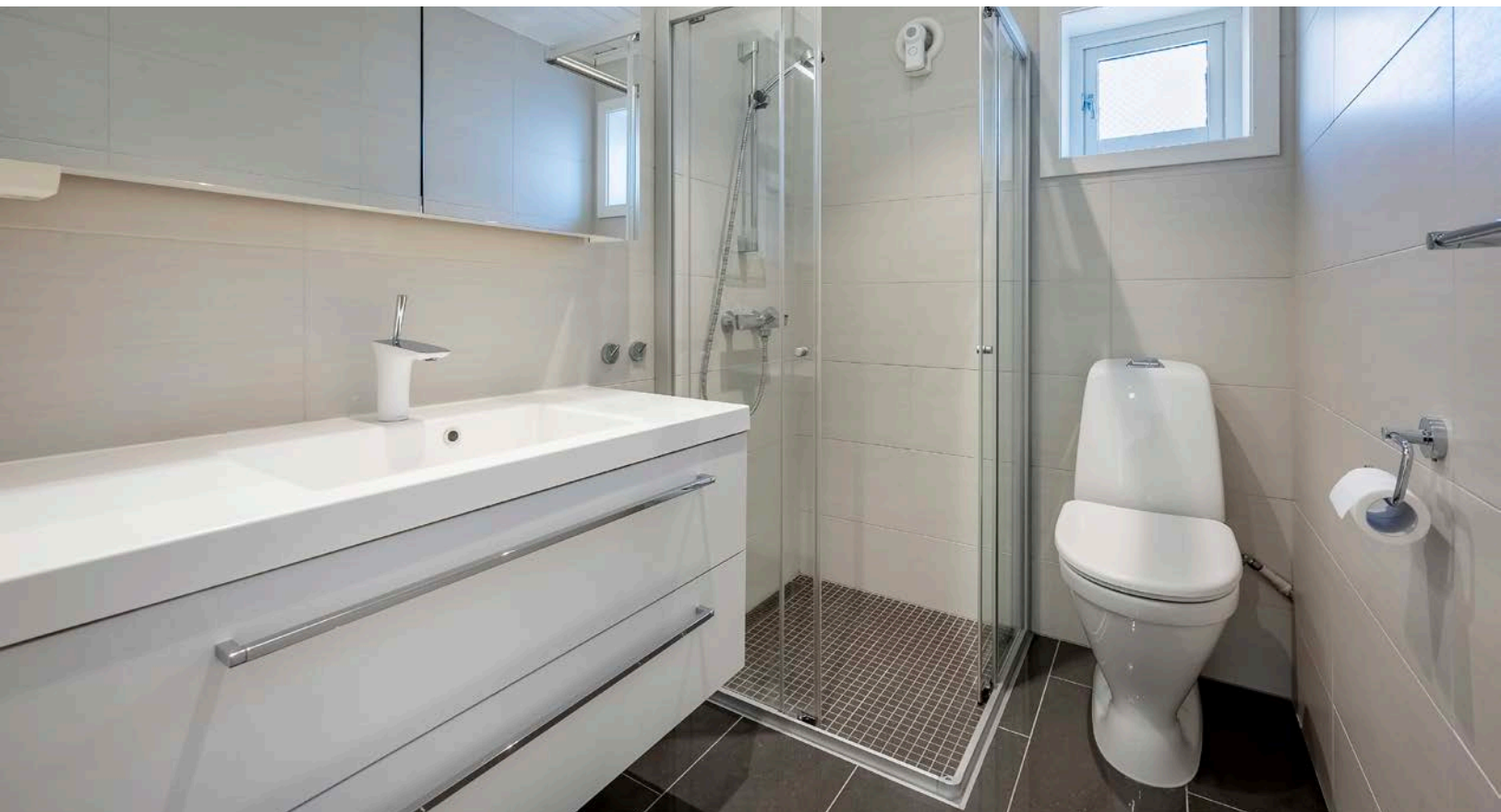
Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Bad (1. etasje)



Gang (1. etasje)



Vaskerom/bad (1. etasje)



Vaskerom/bad (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 1 (1. etasje)



Soverom 2 (1. etasje)



Hemsrom 1 (Hemsetasje)



Hemsrom 1 (hemsetasje)



Hemsrom 1 (hemsetasje)



Hemsrom 2 (hemsetasje)



Loftstrom (loftsetasje)



Loftsrom (loftsetasje)



Loftsrom (loftetasje)



Loftsrom (loftsetasje)



Loftsrom (loftsetasje)



Loftsrom (loftsetasje)

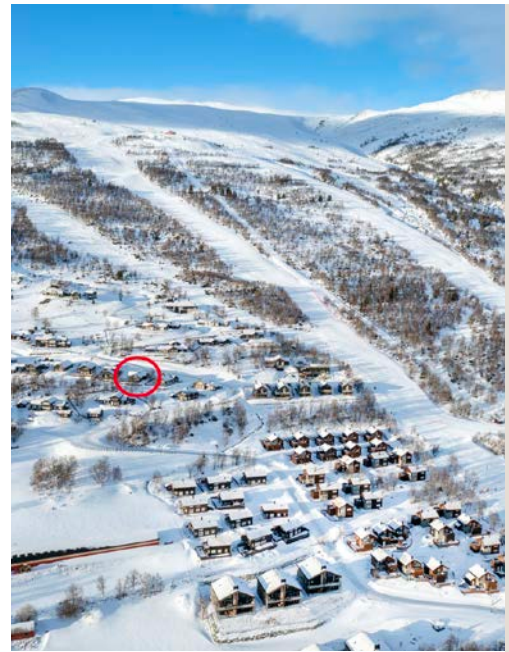


Utsikt



Velkommen på visning!

Vedlegg



Intervju med selger

Strømforbruk?

Årsforbruket på støm og nettleie for 2024 var på ca 13 000 kr. Jacuzzien har vært i bruk hele året og har nok brukt en del strøm.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er plass til 4/ 5 personbiler på hyttasparkeringsplass og vi opplever parkeringsmulighetene som gode.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte hytta i mars 2018.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som var avgjørende for valget vårt, var bl.a. beliggenheten. Muligheten til ski in og ski out til skitrekket, tomt med fin utsikt og at den var sentrumsnær. Hytten oppleves som stor og har romslig stue/ oppholdsrom med god plass når vi er mange på hytta. Hytta har god standard på materialer som er brukt og er godt utstyrt. Den har gulvvarme i 1. etg, og vi kan ringe hytta varm. Hytta har mye større areal i praksis enn beregnet P- areal. Dette innebærer 2 ekstra soverom og stue på loftet.

Hvorfor skal dere selge hytta?

Vi har ikke fått benyttet hytta slik vi hadde ønsket pga aktiviteter på helg og familiesituasjonen.

Hva har dere likt spesielt godt med hytta og kommer til å savne mest?

Vi har hatt ei hytte med god plass. Vi har likt spesielt godt at det er ski in og ski out til/ fra skitrekket, den er romslig, har mange sengeplasser, har fin og åpenutsikt, er godt utstyrt og har ei moderne innredning

Muligheten til å ringe hytta varm, er også en fordel. Et varmt bad i jacuzzien med massasje etter en tur i bakken, har vi også likt spesielt godt.

Hva har dere likt best med området?

Det er kort vei til skitrekke uten å bruke bil, sentrumsnært og har enkel adkomst. Det er også hyppig brøyting og strøing av veien opp til hytta.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Skulle gjerne hatt garasje eller carport.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i hytta og området?

Alle årstider har sin sjarm og det har vært like kjekt å være på hytta uansett årstid.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Romslig, (lys, mange sengeplasser,) moderne, fin beliggenhet

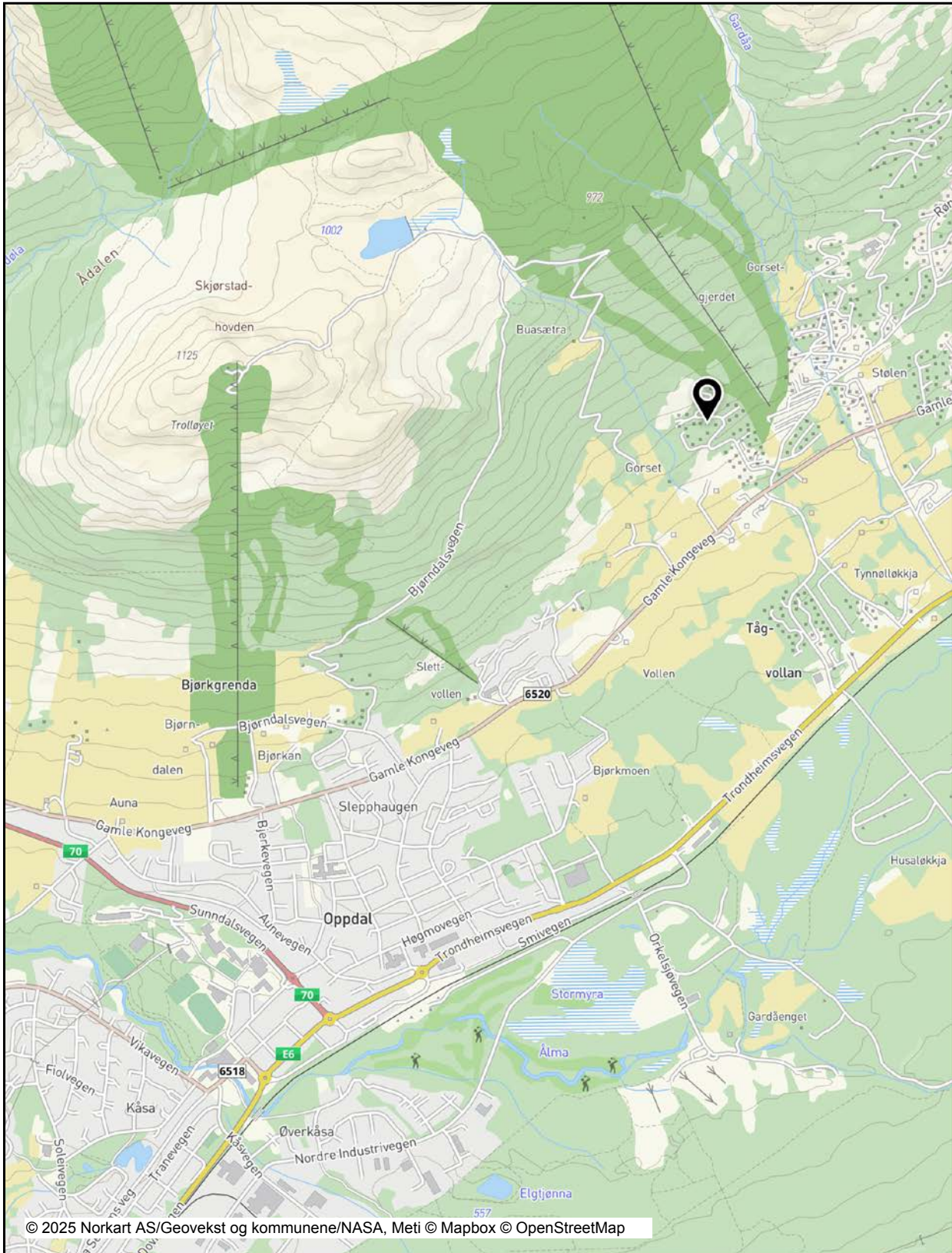


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.02.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovest og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

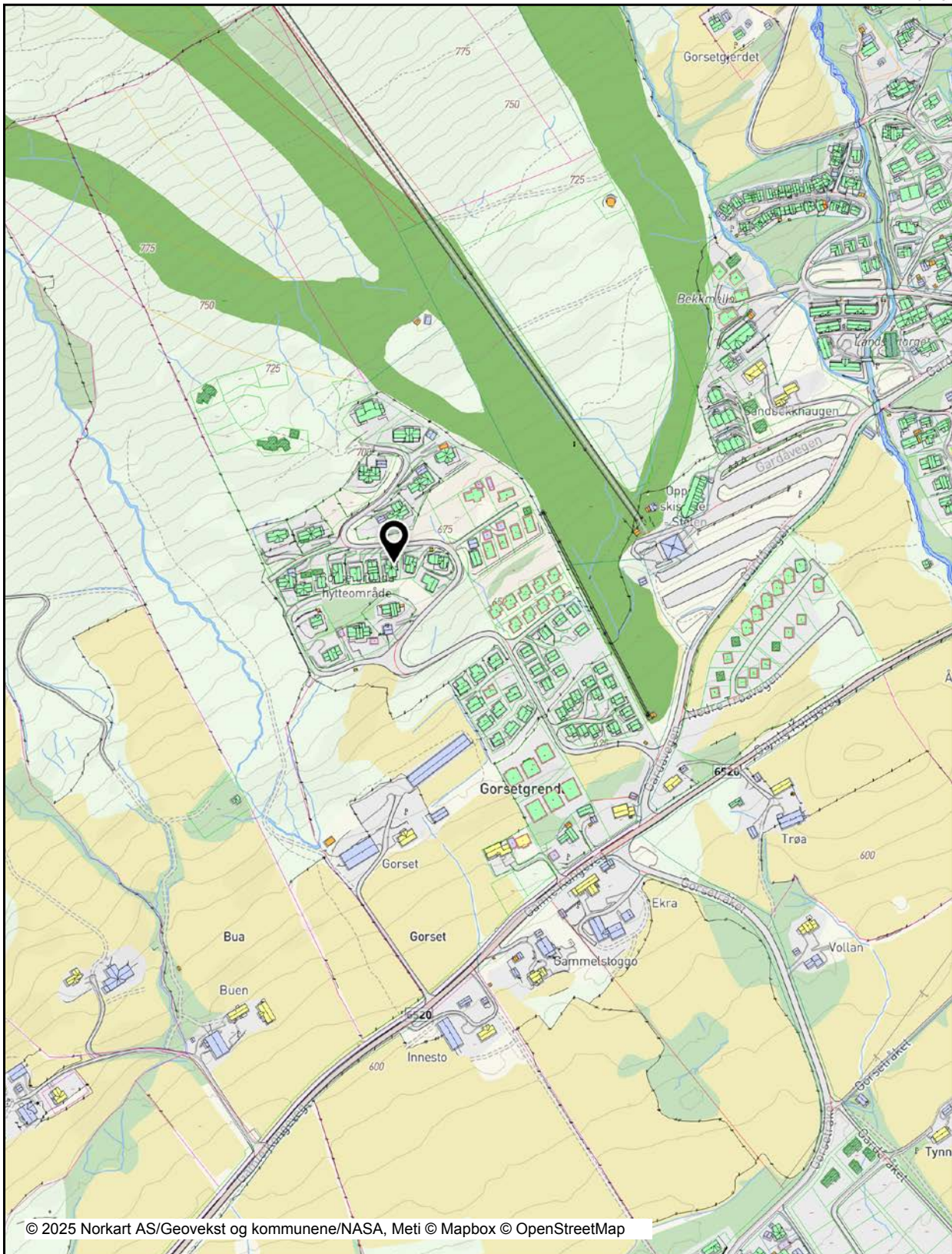


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.02.2025

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

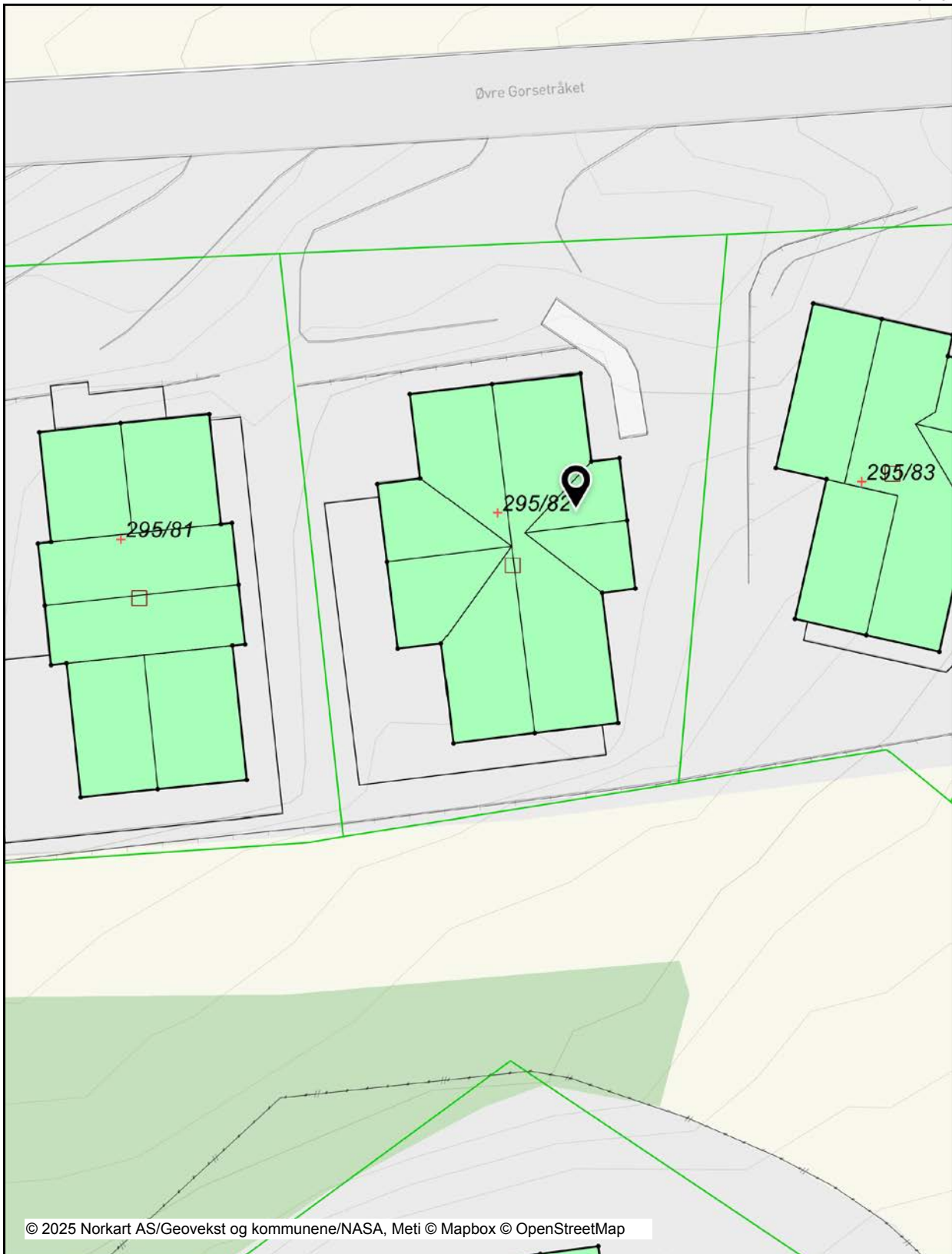


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 18.02.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250012	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sissel Oddrun Lyngstad	Olav Vestad
Gateadresse	
Øvre Gorsetraket 53	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7346
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1703250012

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

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Lyngstad	687cafa08367528276e07e 56eecbbe342cc5each	07.03.2025 22:37:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Vestad	0e65fb1aa00e89b818d06ec 855aefafd4e59f07b	08.03.2025 13:42:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1703250012

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Øvre Gorsetråket 53, 7346 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 gnr. 295, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 04.03.2025

Oppdragsnr.: 11741-1526

Referansenummer: YF1399

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytta er oppført i en etasje og med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Etasjeskillet er et trebjelkelag og vinduer med 2-lags glass. Hytta fremstår i god stand. Enkelte avvik ble registrert på befaringdagen, og det henvises til punkter i rapporten for nærmere opplysninger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppbygd som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger. Det er tilkomst til kneloft via dører i knevegger på hems. Det er etablert luftespalter i raftekasser. Takkonstruksjonen fremstår i god stand. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Bygningen har malte ytterdører hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.

Det er etablert terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på stripefundamenter i betong.

Terrasse ved hovedinngang er oppført av impregnerte materialer og anlagt på terreng. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringdagen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje. Det bemerkes stedvis noe ujevn spikring i tak. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige horisontale avvik på innvendige gulv.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Hytta har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

Hytta har malt tretrapp opp til hems. Det er ikke noe krav til trapper opp til hemser. Trappen fremstår i god stand.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har fliser og taket har malt panel. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og

dusjvegger/hjørne. Utstyr i rommet fremstår i god stand.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

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

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Veggene har baderomsplater og taket har malt panel. Vegger og tak fremstår i god stand.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett ble målt til ca 10mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott under trapp.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i god stand.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er etablert i utvendig bod. Stoppekran og vannmåler er også montert i utvendig bod. Det er etablert vannstoppssystem som slås av og på ved bryter i garderobeskap ved hovedinngang. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe irr på rør i utvendig bod.

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

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i utvendig bod.

Sikringskapp med automatsikringer er etablert i utvendig bod.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i hytta.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2016. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Ved nivellering av innvendige gulv ble det ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter og fundamenteringen vurderes å være i orden. Utvendig grunnmur var ikke tilgjengelig for kontroll. Forstøtningsmurer er av naturstein. Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med forstøtningsmurene. Det bemerkes at terreng over murene var snødekt og ikke kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringdagen og er ikke videre vurdert.

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

Beskrivelse av eiendommen

og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann og avløp fremstår med normal funksjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

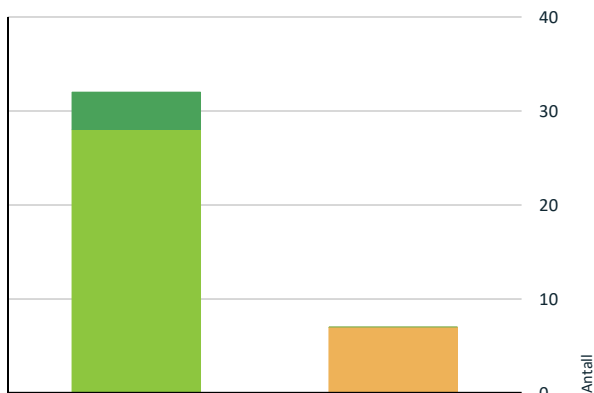
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! [Utvendig > Veggkonstruksjon](#) [Gå til side](#)

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

! [Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

2016

Anvendelse

Fritidsformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under beferingen fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

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

Takvann er ikke bortledet fra grunnmur. Det bemerkes også at det ikke er etablert takstige, noe som er et krav også på torvtak. Renner og beslag fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Ved eventuelt pålegg fra feier må takstige monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det registreres kort avstand mellom nedre kant av panelet og terreng samt stedvis behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses at det ikke vokser gress opp ved panelet samt foreta jevnlig overflatebehandling.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er oppbygd som en lukket konstruksjon med innvendig panelte skråhimlinger. Det er tilkomst til kneloft via dører i knevegger på hems. Det er etablert luftespalter i raftekasser. Takkonstruksjonen fremstår i god stand.



TG 1 Vinduer

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

Tilstandsrapport



1 TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører hvor terrassedørene er med 2-lags glass. Dørene fremstår med normal slitasje og funksjon.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse mot sør og mot vest med tilkomst fra stue/kjøkken og fra terreng. Terrassen er oppført av impregnerte materialer og anlagt på stripefundamenter i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at rekkverket er noe ustøtt samt har behov for overflatebehandling. Terrassegulvet var snødekt og er ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må avstives bedre og overflatebehandles. Tilstand på terrassegulv må vurderes etter snøtining.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrasse ved hovedinngang.

Terrasse ved hovedinngang er oppført av impregnerte materialer og anlagt på terreng. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Innvendige overflater fremstår med normal slitasje. Det bemerkes stedvis noe ujevn spikring i tak.

Tilstandsrapport



🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige horisontale avvik på innvendige gulv.

🕒 TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

🕒 TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har isolert stålpipes og vedovn i stue.



🕒 TG 1 Innvendige trapper

Hytta har malt tretrapp opp til hems. Det er ikke noe krav til trapper opp til hems. Trappen fremstår i god stand.



🕒 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har malt panel. Vegger og tak fremstår i god stand.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall fra gulv ved dør og frem til dusjkabinett ble målt til ca 10mm.

Vurdering av avvik:

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

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 10mm fall fra gulv ved dørterskel og frem til dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Kravet til fall på gulv var ved byggeåret minimum 25mm høydeforskjell fra topp fuktsikring ved dørterskel og til topp slukrist. Dørterskel regnes ikke som fuktsikring. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang og føre til skade. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig rengjøring av sluket.



Sluket under dusjkabinett har begrenset tilgang for kontroll og rengjøring.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott under trapp.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel. Vegger og tak fremstår i god stand.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Fall fra gulv ved dørterskel og frem til sluk under servantskap er ca 3mm, Flatt gulv/svakt fall mot sluk i nedsenket dusjsone. Fallforhold på gulv er mindre enn krav. Ved en eventuell lekkasje fra servant eller wc er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og tilluftspalte ved dørterskel. Avtrekksviften fremstår med normal funksjon.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

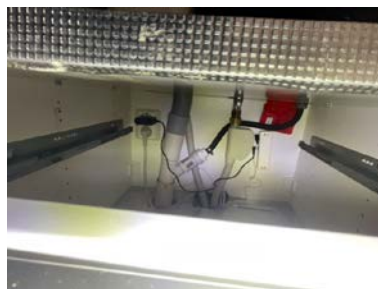
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap som er etablert i utvendig bod. Stoppekran og vannmåler er også montert i utvendig bod. Det er etablert vannstoppssystem som slås av og på ved bryter i garderobeskap ved hovedinngang. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. Det bemerkes noe irr på rør i utvendig bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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



TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i utvendig bod.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i utvendig 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.

2016 Det er ikke foretatt oppgraderinger av anlegget etter byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert brannslukkingsapparat og røykvarslere i hytta.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2016. En eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning da hytta er kjellerløs. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført over støpt plate på mark. Ved nivellering av innvendige gulv ble det ikke registrert vesentlige skjevheter/ujevnheter og fundamenteringen vurderes å være i orden. Utvendig grunnmur var ikke tilgjengelig for kontroll.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein. Det ble ikke registrert avvik i forbindelse med forstøtningsmurene. Det bemerkes at terreng over murene var snødekt og ikke kontrollert.



TG 2 Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Tomten ligger innenfor aktsomhetsområde for jord/flomskred.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

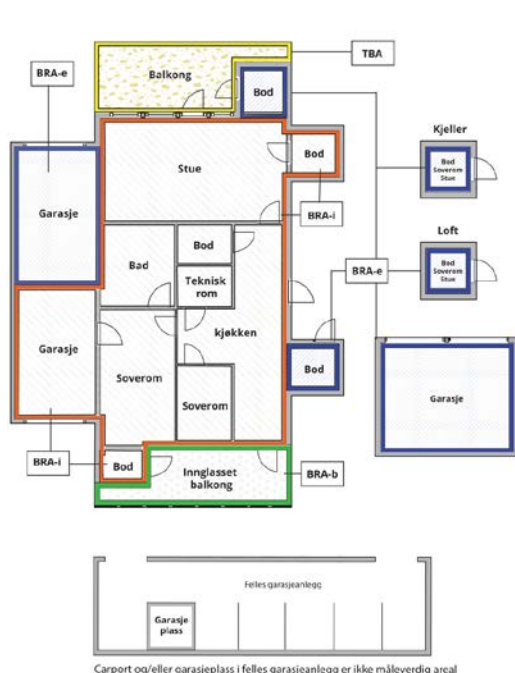
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	94	4		98	101	2	100
Hems						55	55
SUM	94	4			101	57	155
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Kott, Soverom, Soverom 2, Bad	Bod	
Hems	Hemsrom, Hemsrom, Hemsrom		

Kommentar

Deler av areal under trapp i 1. etasje samt hemsene i sin helhet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: På grunn av lav takhøyde er hemsene ikke godkjent som oppholdsrom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	91	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	295	82		0	532.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Gorsetråket 53

Hjemmelshaver

Vestad Olav, Lyngstad Sissel Oddrun

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 720 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	16.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	24.02.2025		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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.
- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/YF1399>

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

FOR INTEGNING AV TERRENGPROFIL:
 EKSISTERENDE TERRENG = STIPELET LINJE
 PLANERT TERRENG = HELTRUKKET LINJE

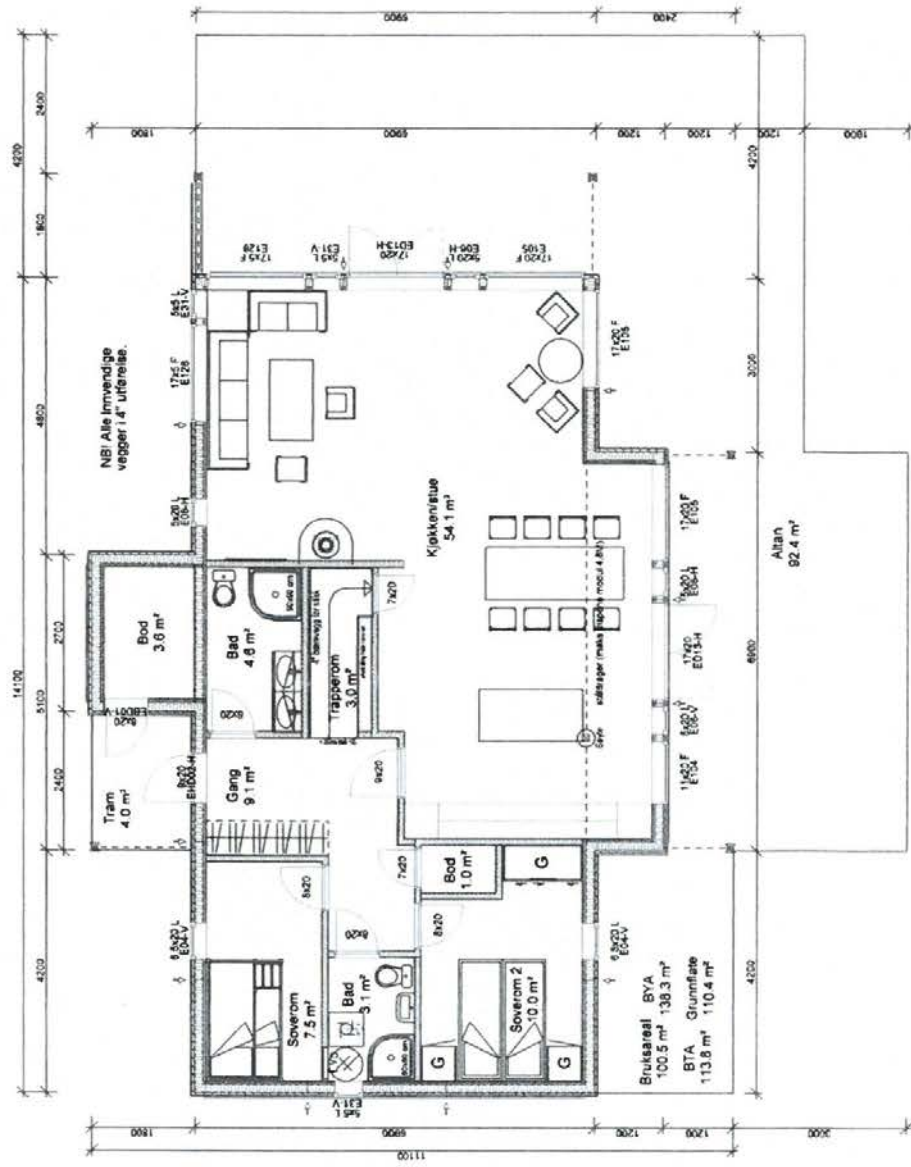
NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastikrav.
 For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
 © Tegningene er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Allt ikke berørt skal sies utelukkende til Saldalshytta.

16.06.2014 Levegg + utvidet alan
 10.06.2014 Endret fra åpning til dør gang stue
 05.06.2014 Endring vinduer
 21.05.2014
 18.05.2014
 05.05.2014 Spillvernet

Type: Utg.pkt. TA178-A
 Traktshavn: Lois Nabolund
 Bruksplass:
 Kommune: 51958
 Dato: 30.04.2015
 Tegner: D667
 Tegning: D667

SALDALSHYTTA
 8255 RØDKLAND
 Tlf. 79881600 Fax. 79881610
 E-post: post@saldalshytta.no

FASADER OG SNITT

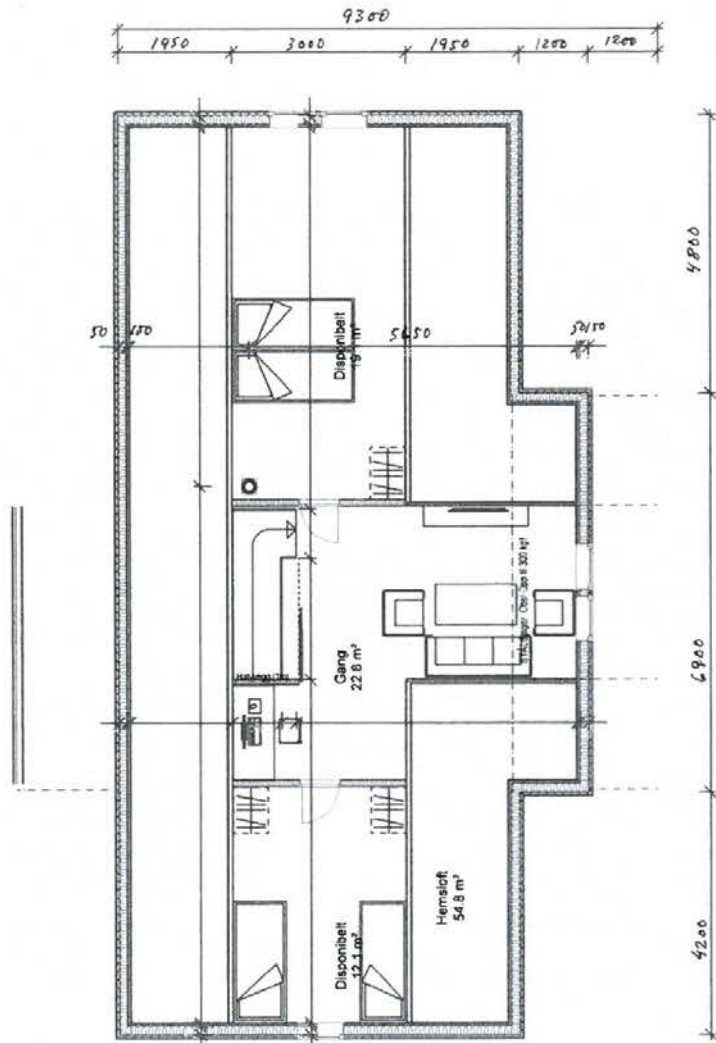


- 06 16.06.2019M Levegg + utvidet altan
- 05 10.06.2019M Endret fra åpning til dør gang/ stue
- 04 05.06.2019M Rev
- 03 21.05.2019M Endring vinduer
- 02 18.05.2019M Rev
- 01 05.05.2019M Spilvendt

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
 For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
 © Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
 8255 RØKLAND
 Tlf 75681600 Fax 75681610
 E-post: post@saltdalshytta.no

Tiltakshaver: Lars Naalsund	Type: Utg.pkt. TA178-A	
Byggeklasse:	Br.ansat: 51958	Dato: 30.04.2015
Kommune:	Prosjekt: D667	Tegner: JM
Grn.:	Bnr.:	Tegn.nr. D667
Mål: 1 : 75	Ark: 501	
PLAN 1. ETG		



- 16.06.2015 Levegg + utvidet altan
- 10.06.2015 Endret fra åpning til dør gang/ stue
- 05.08.2015
- 21.05.2015 Endring vinduer
- 18.05.2015
- 05.05.2015 Speilvendt

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
 For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
 © Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta

SALTDALSHYTTA
 8256 RØKLAND
 Tlf: 75681600 Fax: 75681610
 E-post: post@saltdalshytta.no

Tiltakshaver	Lars Noalsund	Type	Utg.pkt. TA178-A
Byggeplass			30.04.2015
Kommune		Prosjekt	51956
		Tegner	
		Tegn nr.	D667
Plan hemsloft			

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Sundli Plan Rømmesveien 3 7300 ORKANGER	Tiltakshaver (navn og adresse) Lars Naalsund Fløya Terrasse 7 6508 KRISTIANSUND N
--	--

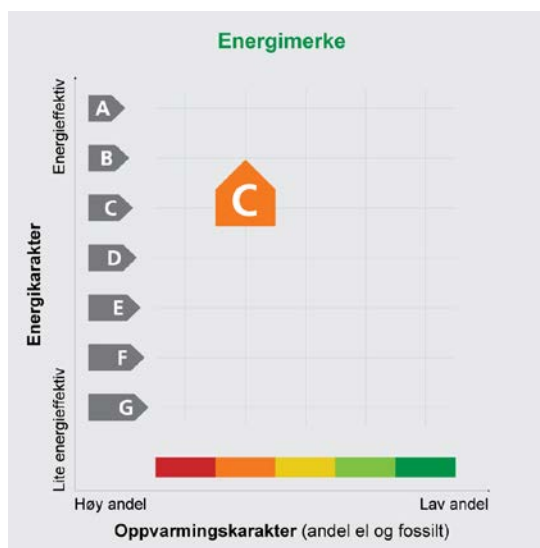
 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr	Dok.nr		
	2015/1029	6		
	Eiendom/byggested			
Øvre Gorsetrålet 53, 7340 OPPDAL				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	
295	82			

Vedtak/tillatelse	Søknad datert
Rammetillatelse etter søknad	
Igangsettingstillatelse etter søknad	
15/364 Ett-trinns søknad	10.08.2015

Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art	Bygningsnr.		
Fritidsbolig	300526611		
Vedtaket fattet av	Vedtaksdato	Vedtaksnr	
Plan, byggesak og oppmåling	02.11.2015	15/364	
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig		
02.08.2016	Sundli Plan		
Vilkår			
Vedtak Vedtaksnr. 16/348. Ferdigattest gis med hjemmel i pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Vedtaket kan påklages innen 3 uker jf. Forvaltningsloven § 28.			

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Oppdal	17.08.2016	Svein Erik Morseth

Adresse	Øvre Gorsetråket 53
Postnr	7340
Sted	Oppdal
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	295
Bnr.	82
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-760129
Dato	06.04.2017



Eier	Naalsund BenteHjelseth, Naalsund Lars
Innmeldt av	TERJE SANDHAUGEN

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

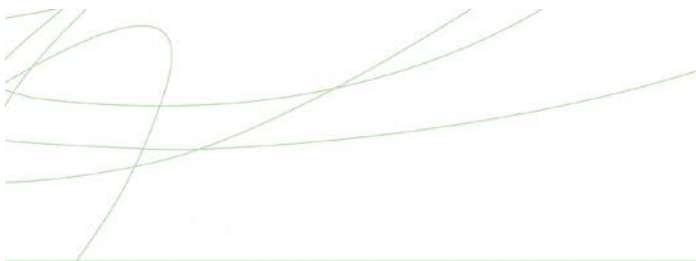
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

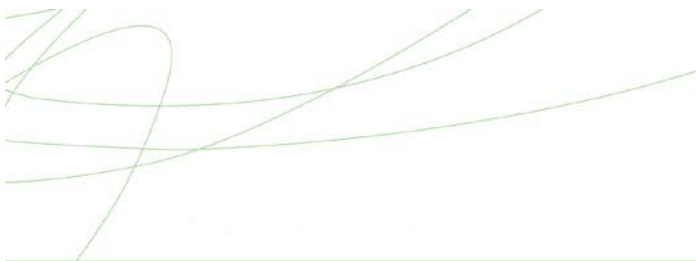
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

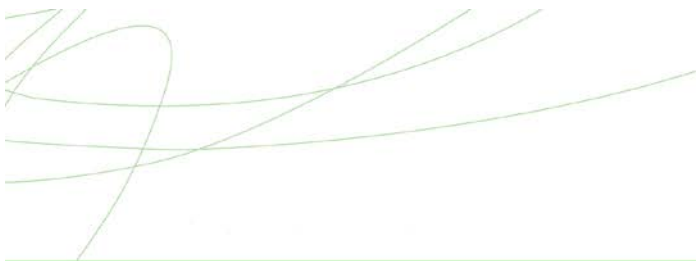
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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: Øvre Gorsetråket 53

Postnr/Sted: 7340 Oppdal

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 06.04.2017 14:02:02

Energimerkenummer: A2017-760129

Ansvarlig for energiattesten: Naalsund BenteHjelseth, Naalsund Lars

Energimerking er utført av: TERJE SANDHAUGEN

Gnr: 295

Bnr: 82

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 295, Bruksnr 82	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	206 Togvollen
Veiadresse:	Øvre Gorsetråket 53, gatenr 5150	Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7346 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	tomt16	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.07.2014	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	532,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/295/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2014	Avgiver	5021/295/34	-532,1
	Matrikkelført:	26.06.2014	Berørt	5021/295/1	0,0
			Berørt	5021/295/81	0,0
			Mottaker	5021/295/82	532,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	26.06.2014	Avgiver	5021/295/34	-513,6
	Matrikkelført:	26.06.2014	Berørt	5021/295/1	0,0
			Berørt	5021/295/78	0,0
			Berørt	5021/295/82	0,0
			Mottaker	5021/295/83	513,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Gorsetråket 53	Fritidsbolig	100,5	Kjøkken	2	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	138,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.11.2015
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	100,5	Ferdigattest:	17.08.2016
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	100,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300526611			Antall etasjer:	1

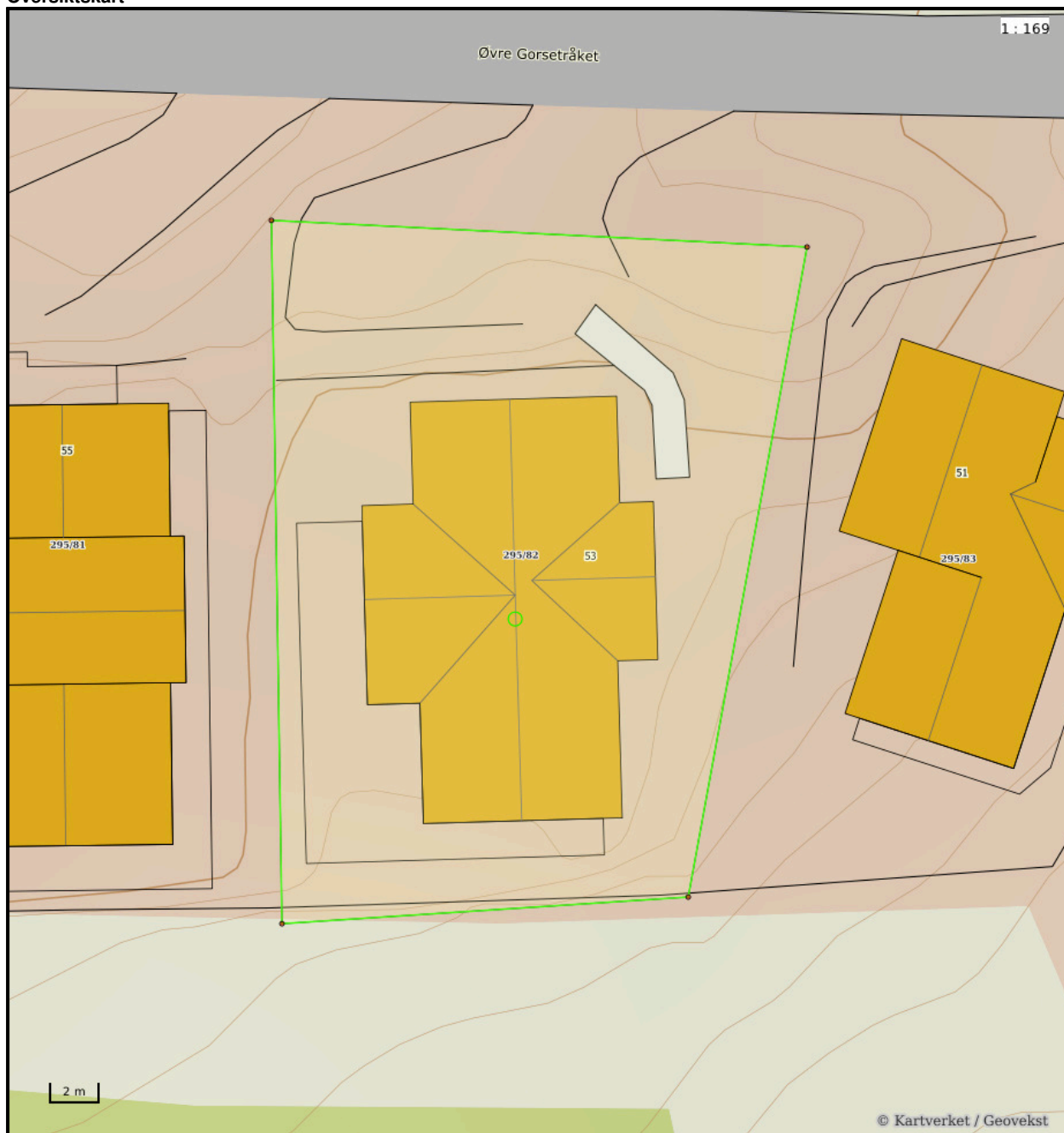
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				100,5	100,5				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

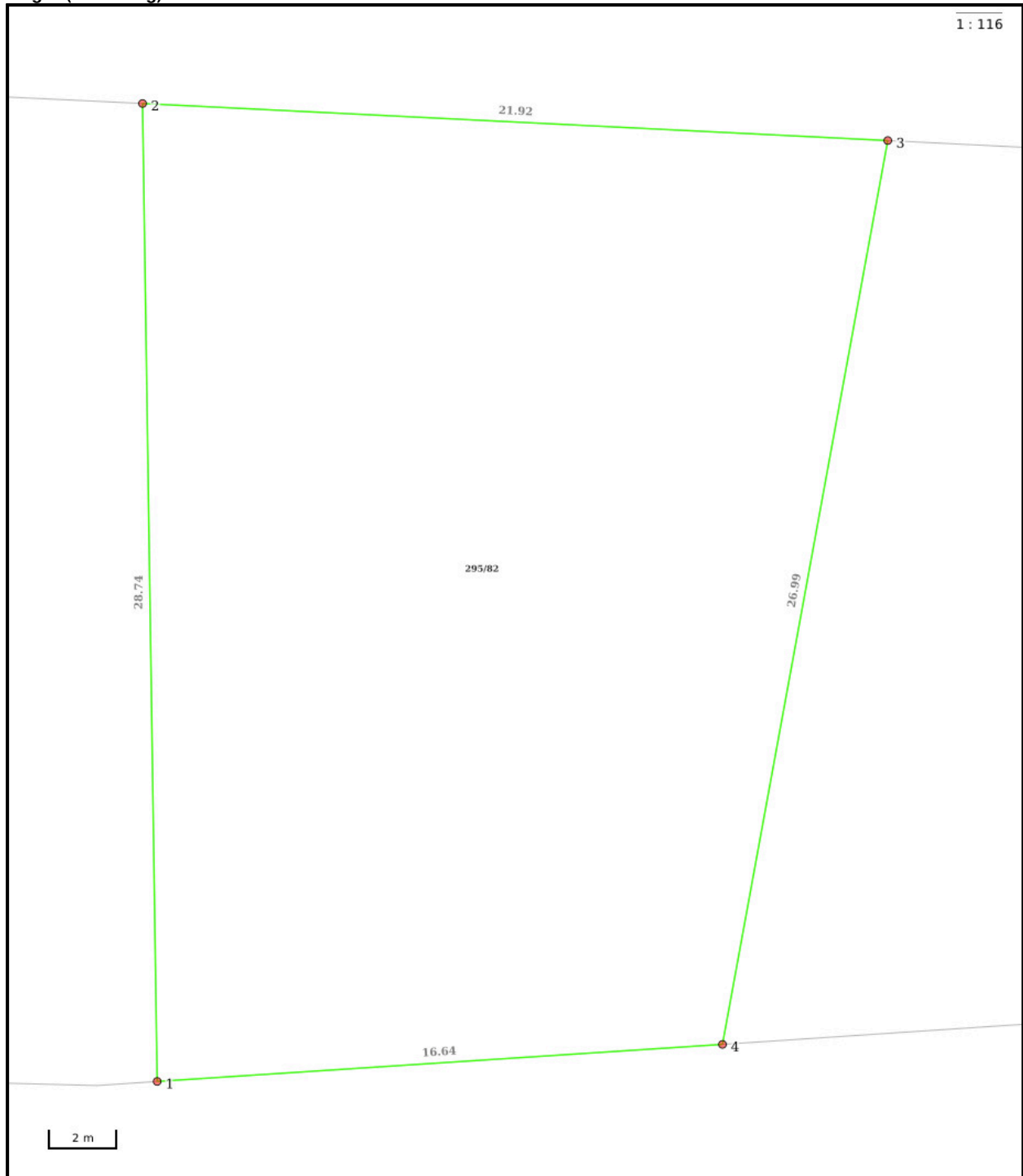
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 532,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 942 829,22	537 025,97	28,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
2	6 942 857,79	537 022,87	21,92m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Bolt
3	6 942 858,74	537 044,77	26,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 942 831,85	537 042,40	16,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



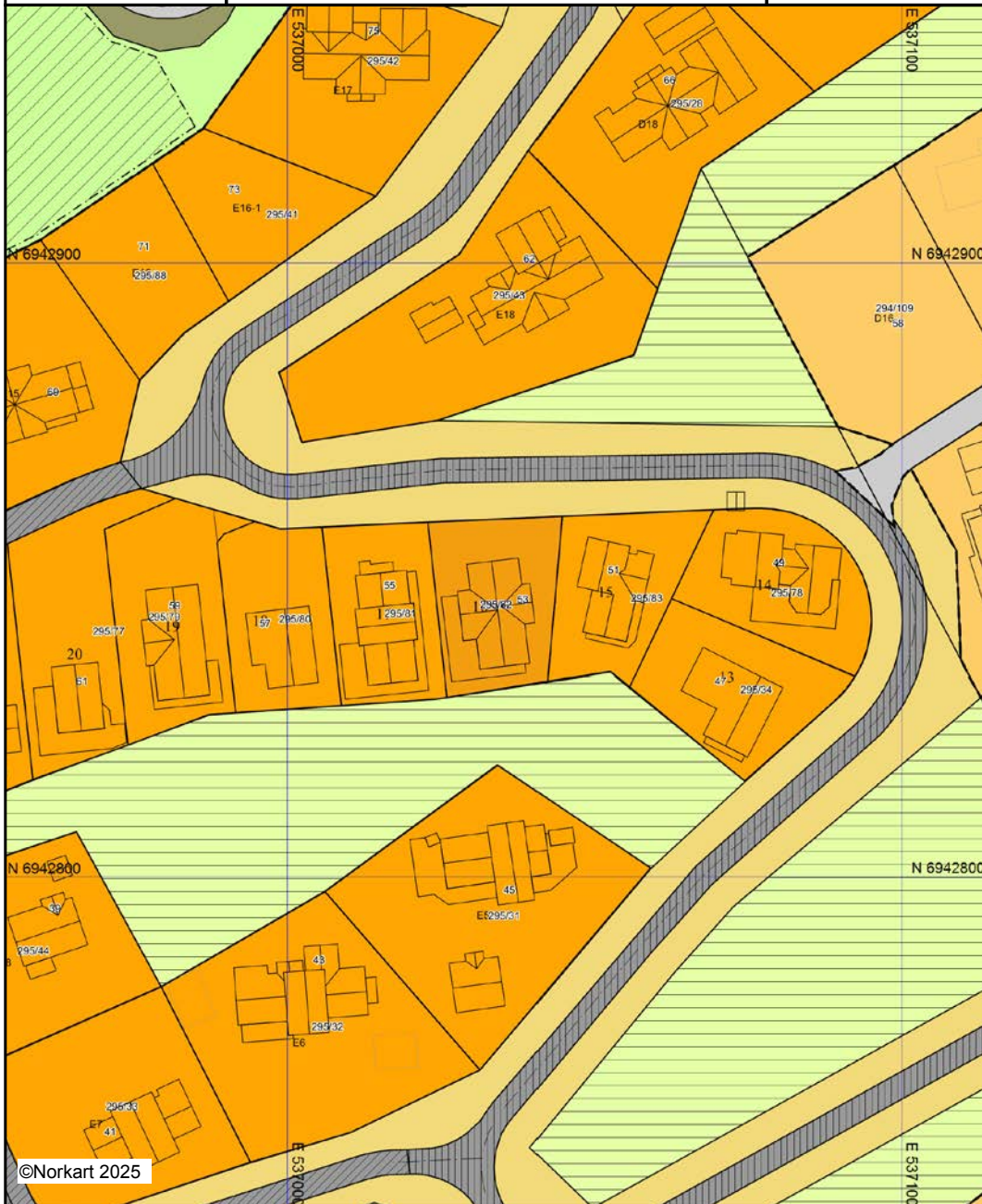
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 295/82
Adresse: Øvre Gorsetråket 53
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000




UTM-32




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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §


 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg


 Friluftsområde (på land)


 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse


 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg

 Kjøreveg


 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1


 Grønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft


 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

 Friluftsmål


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE


 Angitthensyngrense


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense


 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift reguleringsformål/arealformål

 Påskrift utnytting

 Påskrift Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GORSETGRENDA HYTTEOMRÅDE

Vedtatt Oppdal kommunestyre sak 09/61 den 09.09.09

Mindre vesentlig reguleringsendring vedtatt Bygningsrådet sak 09/198 den 14.12.09

Klagebehandling i Bygningsrådet sak 10/17 den 22.02.10

1. Fellesbestemmelser

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

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

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

Utendørs lagring av campingvogner o.l. tillates ikke.

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

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

2. Byggeområder for fritidsbebyggelse og boliger

Ved byggesøknad skal det følge:

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

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

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



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

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

Områder	Max gesimshøgde	Max mønehøgde	Tillatt %BYA	Krav til P-areal pr fritids- / bolig enhet
C1-C2,D1-D10, E1-E4	9 m	12 m	%BYA = 35 %	1,5 bilplasser
A1-A3, B1, D11-D19, E5-E19, F1-F11, G1-G11	7 m	8 m	%BYA = 25 %	2 bilplasser
Garasjer og uthus i alle områder	3,5 m			

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

3. Område for jord og skogbruk

Det tillates oppføring av nødvendige installasjoner for infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp og legging av kabler for dette i grunnen.

4. Spesialområder

4.1 Privat veg

I området ved avkjøring fra veg til Stølen skisenter tillates oppført felles postkassestativ og lignende.

4.2 Friluftsområde

Det tillates oppføring av mindre installasjoner som gapahuk, tilrettelegging av stier/ løyper, tilrettelegging for naturlekeplasser eller andre tiltak som naturlig faller inn under formålet. Det tillates også oppføring av nødvendige installasjoner for infrastruktur som elektrisitet, vann og avløp og legging av kabler for dette i grunnen.

4.3 Skiløype

Preparering av skiløype tillates i perioden 15. november til 15. april. Skiløype skal ikke være til hinder for tradisjonell landbruksdrift. Areal til skiløype mellom området C1 og C2 kan opparbeides og brukes til uteoppholdsplass for disse områdene i perioden 16. april til 14. november. Trase for skiløype mellom C1 og C2 og videre østover skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med utbygging av veganlegget og bebyggelse i C1 og C2.

4.4 Frisiktsone langs veg

Frisiktsone ved veg skal ha fri sikt i høyde over 0,5 m i forhold til tilstøtende vegbaner. Vegetasjon i frisiktsonen skal vedlikeholdes og holdes lavere enn dette. Hensetting av kjøretøy, lagring med mer tillates ikke i frisiktsonen.



4.5 Annet spesialområde

Sideareal langs veger skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbygginga blir ferdig.

5. Fellesområder

Område	er felles for områdene
Felles avkjørsel FA1	A1 og C1
Felles avkjørsel FA2	D2 - D6
Felles avkjørsel FA3	E1 - E4
Felles avkjørsel FA4	D7 - D10
Felles avkjørsel FA5	D11- D16
Felles avkjørsel FA6	D17 og D19
Felles avkjørsel FA 7	E12- E15, F10 - F11
Felles avkjørsel FA8	E 6 - E8, F7 - F9
Felles avkjørsel FA9	F1- F6
Felles avkjørsel FA10	A3 og gnr/bnr 292/1



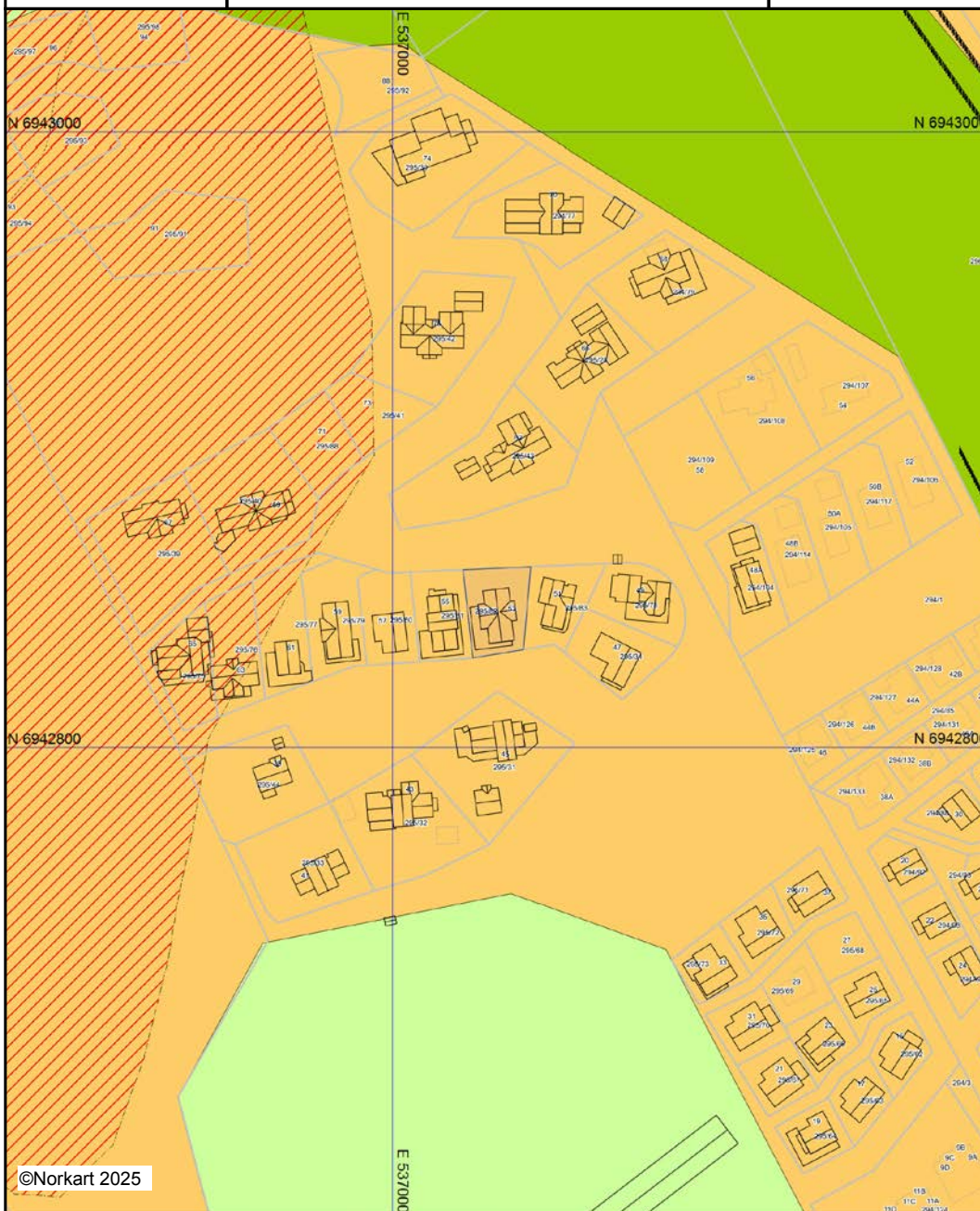
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 295/82
Adresse: Øvre Gorsetråket 53
Utskriftsdato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Skitrek - nåværende

VEDTEKTER FOR GORSETGRENDEN VEILAG OG HYTTEFORENING SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

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

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Oppdal Kommune.

3. Virksomhet

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

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

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

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

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

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

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

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

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

5. Anvendelse av årsoverskudd

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

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

6. Styre og daglig leder

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

Styret skal:

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

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

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

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

Foretaket skal ikke ha en daglig leder.

7. Ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

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

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

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

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

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

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

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

8. Grunneiers rettigheter og plikter

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

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

9. Veiavgift for tredjemenns bruk av veiene

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

10. Ansvar for skader på veiene

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

11. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

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

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

Nabolagsprofil

Øvre Gorsetrålet 53

Høyde over havet

676 m



Offentlig transport

✈ Trondheim Værnes	2 t 1 min	🚗
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	6 min 4.1 km	🚗
🚝 Tågvollan Linje 480	20 min 1.6 km	🚶
🚝 Stølen Linje 480	22 min 1.7 km	🚶

Avstand til byer

Orkanger	1 t 41 min	🚗
Trondheim	1 t 43 min	🚗

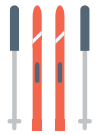
Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 260 m
- 119 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

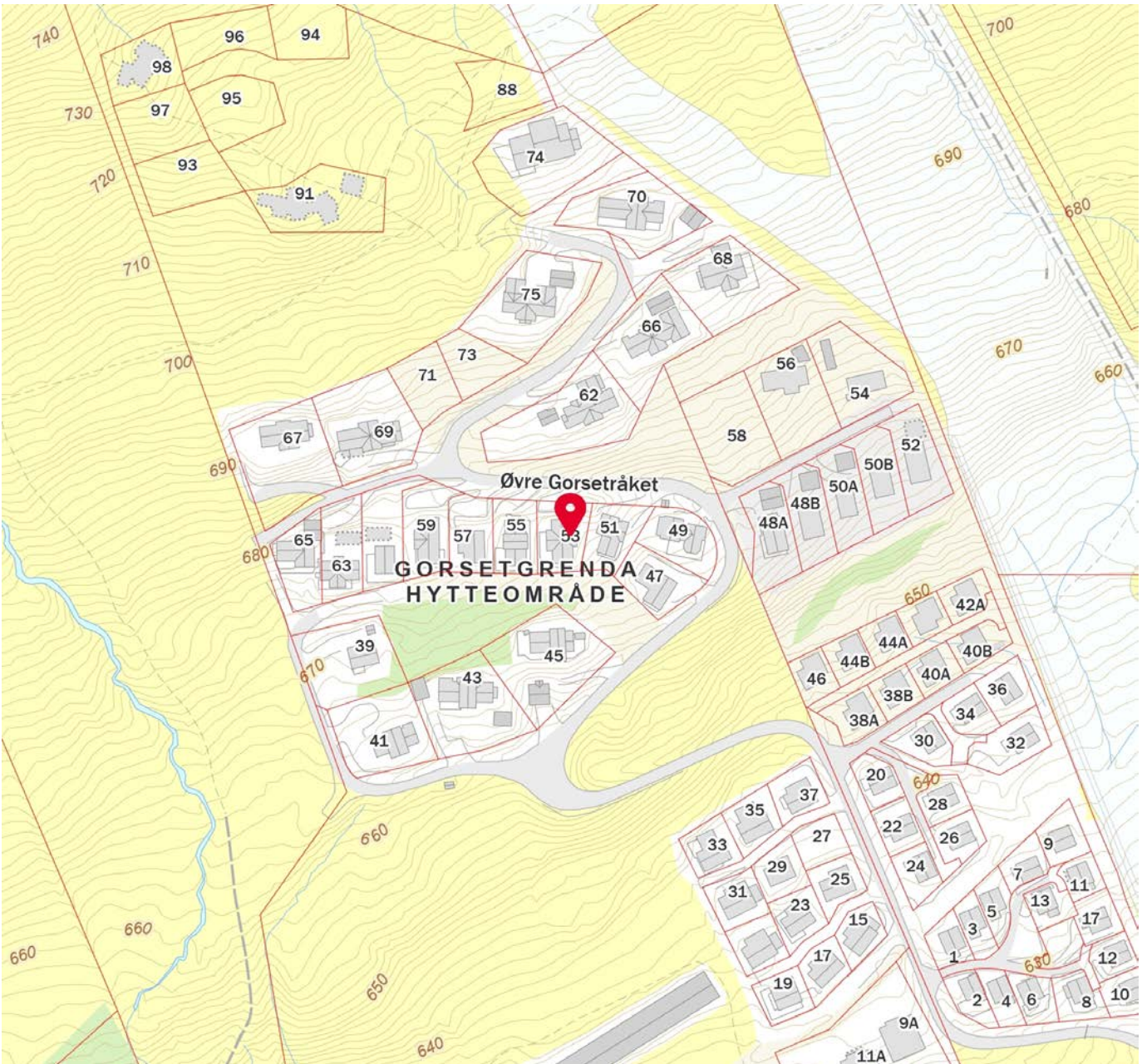
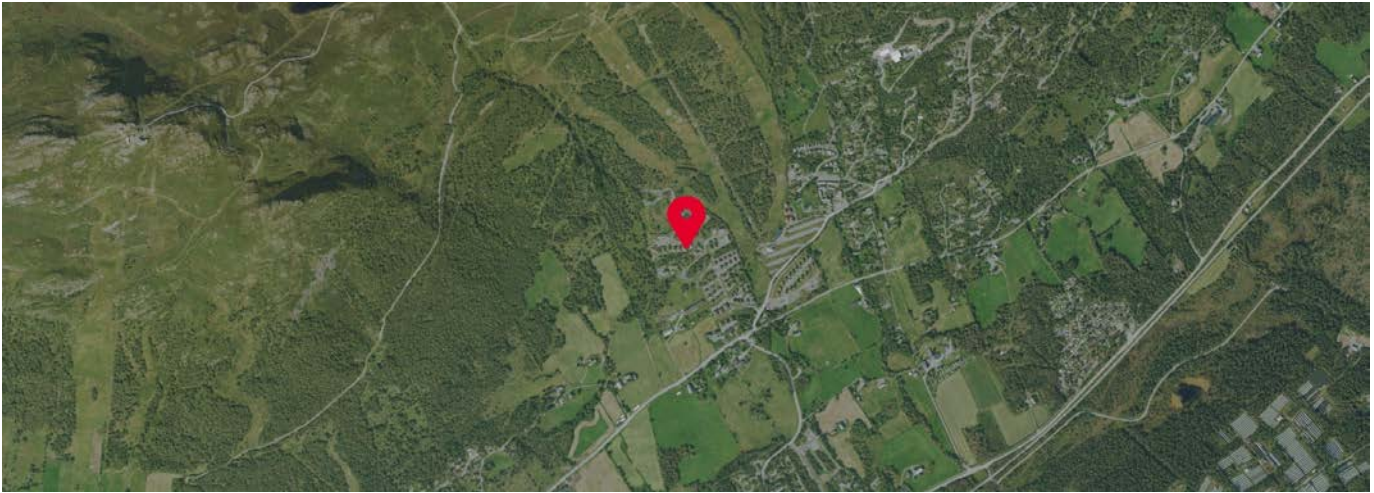
Gondolen	5 min	🚗
Oppdal Golfklubb	5 min	🚗
Oppdal Kulturhus	7 min	🚗
Oppdal Bowling	7 min	🚗
Opplev Oppdal - aktiviteter	15 min	🚗

Sport

🏏 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	7 min 4.4 km	🚗
🏋 Krux Klatring Klatring	7 min 4.4 km	🚗
🏊 Oppdal Treningscenter	8 min	🚗

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	6 min 4 km	🚗
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	6 min 4.2 km	🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

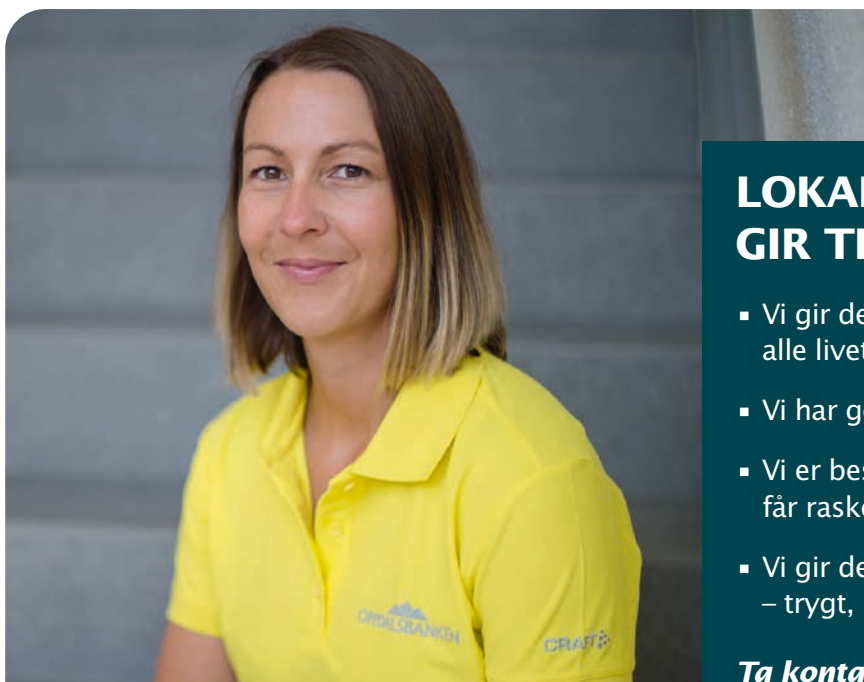


Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter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

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.



INGRID SYLTHE VIKEN

Autorisert finansiell rådgiver
telefon: 482 16 402
e-post: isv@oppdalsbanken.no

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Gorsetråket 53
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Bjarne Brattbakk

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre