

aktiv.



Gardåråket 4, 7346 OPPDAL

**Betydelig oppgradert enebolig
med dobbel garasje og uthus
på nær 1,9 mål tomt like nord
for sentrum**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

E-post jon.ivar.jamtøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 99 140,-
Total ink omk.: Kr 3 299 140,-
Selger: Petter Myhre
Mari Engen Hagen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 170/215 kvm
Tomtstr.: 1887.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 293, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1703240075

Betydelig oppgradert enebolig med dobbel garasje og uthus på nær 1,9 mål tomt

Eiendommen "Tussehauen" ligger sørvendt i kulturlandskapet ovenfor E6 rett ned for Stølen Skisenter, ca. 2,5 km nord for sentrumskjernen i Oppdal. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei helt inn til sentrum. Beliggenheten er landlig med kort avstand til skiheis, skiløyper og helårs turterreng. Det er to barnehager i nærområdet.

Boligen ble opprinnelig oppført som fritidsbolig, men søkt bruksendret til bolig og oppgradert iht. TEK-10 i 2013.

Boligen fremstår i dag som en enebolig med god teknisk standard og inneholder vindfang med garderobe, spisestue, kjøkken, stue, gang, bod, bad og tre soverom i 1. etasje samt stue med trapperom, innredet rom (soverom), bad, vaskerom, bod og arbeidsrom med egen inngang i kjeller.

Eiendommen har stor eiertomt, dobbel garasje og uthus.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	20
Selgers egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Bygningstegningene	70
Ferdigattest	75
Energiattest	76
Eiendomskart og skylddelingsforretning	82
Oversikts-, grunn, vegstatus- og ledningskart	88
Ortofotorapport	92
Reguleringsplankart og -plan med bestemmelser	97
Kommuneplankart	111
Tinglyste erklæringer	114
Nabolagsprofil og kart	118
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 170 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 45 m²

BRA totalt: 215 m²

Terrasse- og balkongareal TBA: 24 m²

Areal fordelt på bygning og etasje

Enebolig

Kjeller BRA-i: 69 m²

- Kjellerstue med trapperom, innredet rom (soverom), bad, vaskerom, bod og arbeidsrom

1. etasje BRA-i: 101 m²

- Vindfang, spisestue, kjøkken, stue, gang, bod, bad og tre soverom

TBA 1. etasje: 24 m²

-Terrasse

Garasje

1. etasje BRA-e: 34 m²

- Garasjerom

Uthus

1. etasje BRA-e: 11 m²

- Lagerrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ombygget rom i kjeller, i dag benyttet som soverom, er ikke omsøkt kommune fra bod.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1887,3 m² iht. eiendomskart mottatt fra kommunen.

Iht. skylddelingsforretning tinglyst 15.03.1966 er tomtearealet 2,5 dekar.

I følge eiendomskart er grenselinjene mot nordøst og sørøst svært nøyaktige (lys grønn), mens grenselinjene mot sørvest og vest er lite nøyaktige og grenselinjen mot nordvest er mindre nøyaktig (lilla). I følge opplysninger mottatt fra kommunen, er det gjennomført en rekke oppmålingsforretninger og gjentatte kvalitetshevinger av grenser i perioden 2009-2012, og eiendommen har avgitt grunn til trasé for gang- og sykkelvei i sørøst. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er skylddelt og at tomtearealet således må betraktes som omtrentlig. Dersom tomtearealet ved en senere oppmåling av eiendommen skulle avvike fra oppgitt areal har partene intet å kreve ovenfor hverandre.

Tomtearealet er terrasert/hellende mot sør og i hovedsak opparbeidet med plen/gressbakke, beplantning og naturlig vegetasjon/trær. Det er etablert støttemurer mellom tomtens øvre og nedre nivå vest for boligen. Innkjørsel og gårdsplass er gruset. Det er oppført tregjerde mot gang- og sykkelvei nedenfor eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sørvendt i kulturlandskapet ovenfor E6 rett ned for Stølen Skisenter ca. 2,5 km nord for sentrumskjernen i Oppdal. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei helt inn til sentrumsområdet med alle servicefunksjoner samet et rikt handels-, kultur- og fritidstilbud. Det er to barnehager i nærområdet. Beliggenheten er landlig med spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt gårdsbruk i området. Det er for øvrig kort avstand til skiheis, skiløyper og helårs turterreng.

Adkomst

Fra Oppdal sentrum kjører du E6 nordover i retning Trondheim. Ca. 2,5 km nord for sentrumskjernen og ca. 350 meter nord for avkjøringen til Stølen skisenter tar du til venstre inn på Gardåråket. Hold deretter til høyre og du får eiendommen på høyre side. Eiendommen er godt synlig fra E6.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt gårdsbruk.

Byggemåte

Boligen var opprinnelig oppført som fritidsbolig fra ca. 1966, tilbygget i 2000 og i dag brukt som bolig. Grunnmur på eldste del er i betongstein, støpt ringmur på tilbygg. Kjeller under eldste del, krypkjeller under tilbygg. Eldste del er oppsatt med tømmerkasse, tilbygg i bindingsverk med en blanding av liggende og stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Vinduer har tolags isolerglass. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Garasjen ble oppført i 2005, fundamentert på støpt plate med ringmur i Leca og over dette oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Garasjen har to leddporter i tre med fjernåpner. Vindu i garasje har enkeltglass. Areal er målt til ca. 34 m². Det var lagret mye utstyr i garasje, noe som begrenset korrekt måling av areal, samt selve garasjens tilstand. Det ble ikke observert spesielle negative forhold.

Uthuset ble oppført i 2014, etablert direkte ned mot bakkenivå med enkelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Det er dobbel sidehengslet dør i front. Areal er målt til ca. 11 m².

Garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert ut over dette.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggt teknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 29.08.2024 utført av Terje Sandhaugen samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Følgende bygningsdeler er gitt TG3:

- Ildsted/skorstein

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Støttemur
- Rom under terreng
- Yttervegger
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp
- Våtrom: Bad i 1. etasje

Takstmann gjør oppmerksom på at det er ombygget rom i kjeller, i dag benyttet som soverom, som ikke er omsøkt fra bod til rom for varig opphold (soverom).

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Liten sprekk i flis i dusjsone bad kjeller ved siden av sluk.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Full renovering av bad 1. etg. og kjeller. Arbeid utført av Byggmester Olav Strand/Trivo Rørlegger/Faglært elektriker (eier).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Ny membran.

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Innlagt ny hovedvannledning fra kommunalt vann i gangvei, utført av Comfort Oppdal/Entreprenør (2018). Oppgradering baderom med nytt vannfordelerskap utført av Trivo (2022) Lagt opp til vannpost utendørs, til kjøkken og vaskerom selv (2021). Arbeid utført av Comfort Oppdal/Trivo Oppdal/Egeninnsats

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

Ja. Noe fuktinnsig gjennom betonggulv kjeller (Bod).

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

Ja. Skjeve gulv i kjeller (mest sannsynlig fra byggeår), skjeve gulv i hovedetasje mest sannsynlig fra byggeår (i de fleste rom er det rettet opp med lekter og nytt spongulv) Sprekk i mur ved kjellerdør.

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

Ja. Spor etter muselort på kaldloft, og har vært mus inne i 2 vegger hovedsoverom (utbedret ved oppussing soverom).

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nåværende eier er faglært elektriker. Arbeid utført av eier.

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

Ja.

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

ja. Utført en standard sluttkontroll for boliginstallasjon før utfylling av egenerklærings skjema.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygd ny terrasse (2022). Arbeid utført av eier.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Oppgraderinger i forbindelse med omgjøring fra fritidsbolig til bolig for å tilfredsstillte TEK10 utført i 2013-2016.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Ferdigattest datert 12.10.2016 utstedt av Oppdal Kommune med ansvarlig søker Hagenbygg AS.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja. Radonmåling utført vinteren 2015-2016. År: 2016. Verdi: 80 +/-20 Bq/m³.

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)?

ja. Brøyting av innkjørsel og veiforbindelse ned mot E6 etter muntlig avtale med nærmeste nabo (del av gårdsvei, med dokumentert bruksrett).

Selgers egenerklæring følger i sin helhet som vedlegg til salgsoppgaven.

Innhold

1. etasje:

Vindfang med garderobe, spisestue, kjøkken, stue, gang, bod, bad og tre soverom.

Kjeller:

Stue med trapperom, innredet rom (soverom), bad, vaskerom, bod og arbeidsrom.

Øvrige bygninger:

Dobbel garasje og uthus.

Standard

1. etasje

Vindfang/garderobe:

Flislagt gulv med undervarme, panelplater på vegger, malte himlingsplater med downlights. Ytterdør med elektrisk kodelås. Garderobeskap.

Spisestue:

Laminatgulv, panelplater på vegger/tømmervegger, malt panelhimling med downlights. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte veggflater/flis på vegger, mdf-himling med downlights. Kjøkkeninnredning med sorte, slette fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Integrert koketopp, oppvaskmaskin, stekovn, kombiskap (kjøl/frys) og vegghengt ventilator.

Stue:

Laminatgulv, malte panelvegger, malt panelhimling med åpne tømmeråser. Varmepumpe. Spotrekker med wireoppheng.

Gang:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malt panelhimling med downlights. Trapp til underetasje.

Bod:

Laminatgulv, panel-/malte panelvegger, panelhimling. Patcheskap og fibersentral. Sentral for styring av varme og lys. Sentral for brannvarsling, strømstyring og styring av varmtvannsbereder.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flis på vegger, malt gipshimling med downlights. Baderomsinnredning med sorte, slette fronter, heldekkende servant, skuffer, høyskap og speil med integrert lys. Dusjhjørne med glassvegg og -dør. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Avtrekksvifte.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte veggflater, malt gipshimling. Åpen garderobeinnredning med skuffer, oppheng og belysning.

Soverom 2:

Laminatgulv, panelplater på vegger, malt panelhimling. Innbygd garderobeskap.

Soverom 3:

Laminatgulv, panelplater på vegger, mdf-himling. Panelovn. Nisje med plassbygd kommode og oppheng.

Kjeller

Stue/trapperom:

Flislagt gulv, panelplater på vegger/noe pusset mur, mdf-himling med downlights. Trapp til 1. etasje. Forberedt for etablering av kjøkkeninnredning med røropplegg for vann/avløp og elektrisk anlegg i vegg mot vaskerom.

Innredet rom (soverom):

Laminatgulv med undervarme, panelplater på vegger, mdf-himling med downlights. Garderobeskap.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, mdf-himling med downlights. Baderomsinnredning med hvite, slette fronter, heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt wc med innbygd sisterne. Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom:

Flislagt gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater med downlights. Vaskeromsinnredning med hvite, slette fronter og benkeplate i heltre med nedfelt vaskekum. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk. Takhengt klessnor. Sikringsskap. Fordelingsskap for rør.

Bod:

Flislagt gulv, våtromsplater/mdf på vegger, underside trapp som himling.
Varmtvannsbereder. Fordelingsskap for rør.

Arbeidsrom:

Flislagt/betonggulv, osb-plater på vegger, malte himlingsplater. Egen inngang.

Garasje:

Støpt såle, for øvrig uisolert. To leddporter med portåpner.

Øvrige opplysninger om standard:

- Oppgradert til TEK-10 i forbindelse med bruksendring fra fritidsbolig til bolig, med unntak som angitt under punktet Ferdigattest/brukstillatelse
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Styringssystem for varme og lys
- Styringssystem for brannvarsling, strømstyring og styring av varmtvannsbereder

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport og selgers egenerklæring for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Dobbel garasje og oppstillingsplass for flere biler på eiendommen.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er basert på elektrisitet. Varmekilder fremgår av standardbeskrivelsen.

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje.

Boligen har balansert ventilasjon.

Fyringsanlegget på eiendommen er ikke i bruk. Ovner er frakoblet pipe i følge eier opplyser Trondheim Brann- og redningstjeneste.

Info strømforbruk

Selger har i energiattesten opplyst et snittforbruk på ca. 28 900 kWh for de tre siste årene.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr 20 373,- for 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt vann- og avløpsgebyr. Renovasjon foretas og faktureres av Remid 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 672 568,- pr. 31.12.2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 555 757,- pr. 31.12.2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 293, bruksnummer 21 i Oppdal kommune.

Eiendommen har tinglyst bruksnavn "Tussehauen".

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen. Det bemerkes likevel at det må påregnes rehabilitering av skorstein og ev. oppgradering av takstige dersom det skal etableres ildsted i boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1967/4724-3/64 - 14.12.1967

BESTEMMELSE OM VEG

1978/6724-1/64 - 30.10.1978

ERKLÆRING/AVTALE

Garå Vassverk AL gis rett til å legge vassledning m.v. over d.e. m.fl.

1988/6937-1/64 - 07.11.1988

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighetshaver Oppdal kommune

1967/4724-2/64 - 14.12.1967

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 20

Bestemmelse om veg

Kopi av ovennevnte dokument følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 12.10.2016.

Ferdigattesten gjelder omdisponering fra fritidsbolig til enebolig. Det legges til grunn av det i tillatelsen ble gitt følgende dispensasjon fra TEK10:

- Tilgjengelig boenhet
- Energikrav som medfører uforholdsmessig høye kostnader

Det gjøres oppmerksom på at det på bygningstegninger mottatt fra kommunen ikke er angitt formål på rom i boligens underetasje. Videre avviker dagens situasjon/rominndelingen i underetasje noe fra bygningstegninger. Rom i underetasje er i salgsoppgaven derfor beskrevet ut fra dagens situasjon, med unntak av rom innredet til soverom som selger opplyser ikke er omsøkt til rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til nevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette. Interessenter anbefales å kontakte kommunen ved spørsmål knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Parsellen har tinglyst rett til å benytte vei og plikter å delta i veiens vedlikehold. Utgifter til vedlikehold, brøyting/strøing av vei må således påregnes.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett.

Utgifter til vann/avløp inngår i kommunale avgifter. Se for øvrig tinglyste erklæringer til Garå Vassverk AL og Oppdal kommune vedr. vann- og avløpsledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som enebolig. Størsteparten av tomten ligger i et område som ikke er regulert. Eiendommen følger kommuneplanen til Oppdal kommune med planID 2018008.

En mindre del av eiendommen omfattes av detaljreguleringsplanen for Gorsetvollan Hyttegrend gnr. 293, bnr. 20 Oppdal kommune, godkjent 02.05.2011, sak 11/73. For mer informasjon se vedlagte kommuneplankart og reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøper

Kr 3 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

Kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 80 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum kr 3 200 000,-))

Kr 99 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 3 299 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

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

Oppdragsansvarlig

Jon Ivar Jamtøy
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
jon.ivar.jamtoy@aktiv.no
Tlf: 934 26 896

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

Salgsoppgavedato

06.09.2024



Velkommen til "Tussehauen" i Gardåråket 4!



Eiendommen ligger sørvendt i kulturlandskapet ovenfor E6 rett ned for Stølen Skisenter, ca. 2,5 km nord for sentrumskjernen i Oppdal



Beliggenheten er landlig med spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt gårdsbruk i området



Eiendommen er bebygget med en enebolig som opprinnelig var oppført som fritidsbolig
Omsøkt og oppgradert til TEK-10



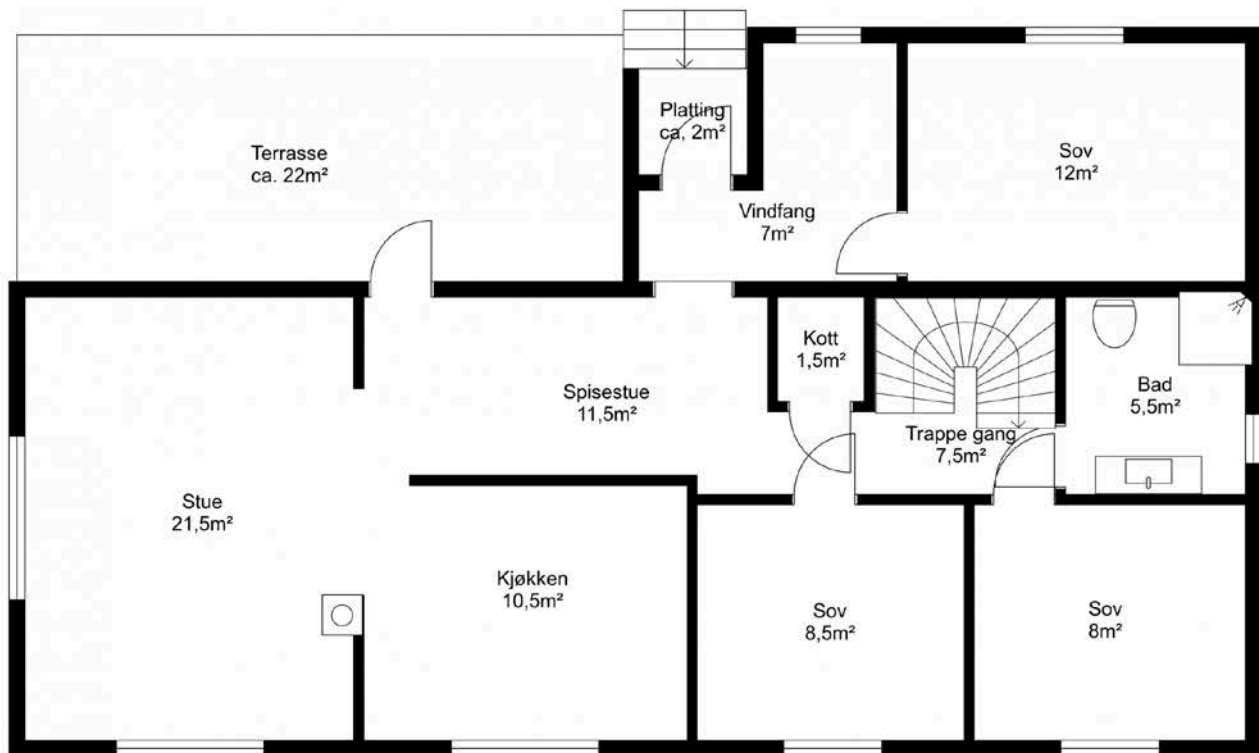
Videre har eiendommen dobbel garasje og uthus



Stor vestvendt terrasse i tilknytning til gårdsplass og inngangsparti oppført i 2022

Gardåråket 4

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Velkommen inn!



Vindfang med garderobe har flislagt gulv med undervarme



Hovedsoverommet ligger i tilknytning til vindfanget
Denne delen av boligen ble tilbygget i 2000



Hovedsoverommet er ca. 12 m² og har åpen garderobeinnredning



Spisestue med utgang til terrasse



Kjøkkenet ble oppgradert i 2021



Tidsriktig kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer



Kjøkkenet har godt med skap- og benkplass



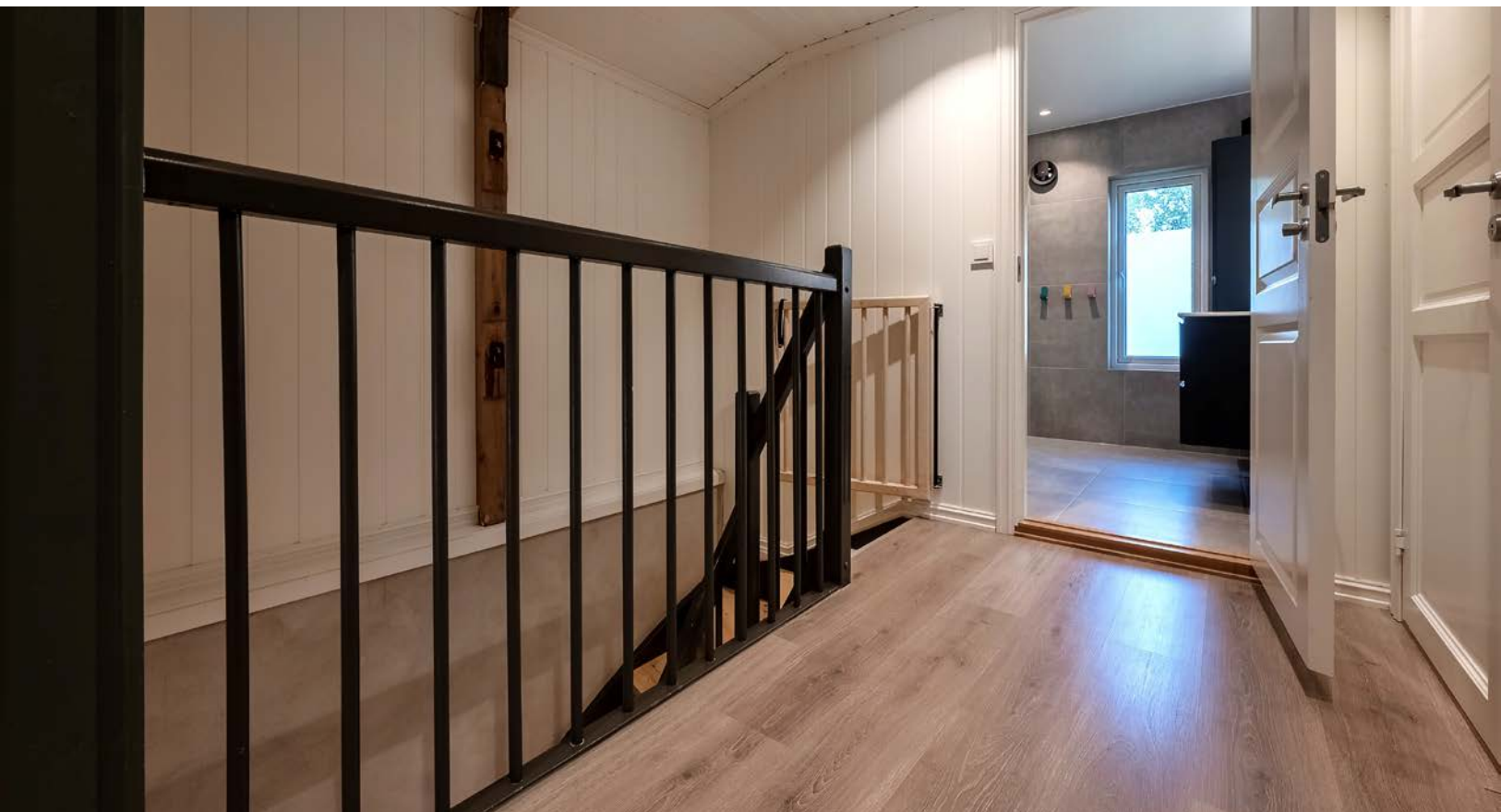
Hyggelig stue med mønt himling og synlige tømmeråser



Åpen løsning mot kjøkken og spisestue



Sørvendt stue med varmepumpe



Gang med trapp til underetasje samt inngang til bad og to av boligens soverom



Helfiset bad med gulvvarme i boligens 1. etasje
Oppgradert i 2022



Badet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning og vegghengt wc



Soverom 3 er ca. 8,5 m²



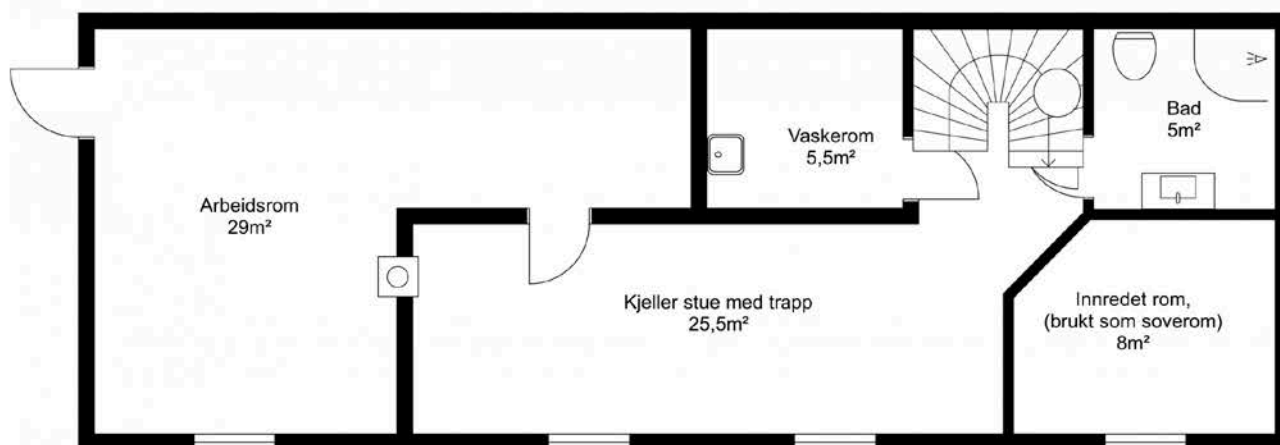
Rommet har plassbygd garderobeinnredning



Soverom 2 er ca. 8 m² og har innbygde garderobeskap

Gardåråket 4

Kjeller



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Stue på hele 25,5 m² (inkl. trapperom) i boligens underetasje



Her er det også plass til et spisebord



Det opplyses at rommet er forberedt for etablering av kjøkken med rør for strøm og vann/avløp i vegg



Trapperom i enden av stua med inngang til vaskerom, bad og rom innredet til soverom



Vaskerommet har flislagt gulv med undervarme og praktisk innredning
Oppgradert i 2021



Badet i underetasjen har flislagt gulv med undervarme og ble oppgradert i 2022



Badet har også opplegg for vaskemaskin
Det opplyses at røropplegg og elektrisk anlegg i hele boligen er oppgradert i selgers eiertid



Hobbyrom med egen inngang på hele 29 m² i underetasjens sørende
En drøm for mange!



Velkommen til visning på "Tussehauen"!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240075	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mari Engen Hagen	Petter Myhre
Gateadresse	
Gardåráket 4	
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	17066221

Document reference: 1703240075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Liten sprekk i flis i dusjsone bad kjeller ved siden av sluk.

Initialer selger: MEH, PM

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Full renovering av bad 1.etg og kjeller
Arbeid utført av	Byggmester Olav Strand/Trivo Rørlegger/Faglært elektriker(eier)

Filer

[Varme bad kjeller.pdf](#)

[Varme Bad 1.Etg.pdf](#)

[Faktura_570 Olav Strand.pdf](#)

[Faktura-564 Trivo.pdf](#)

[Faktura 96 Mateusz.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny membran
-------------	------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Innlagt ny hovedvannledning fra kommunalt vann i gangvei, utført av Comfort Oppdal/Entreprenør (2018) Oppgradering baderom med nytt vannfordelerskap utført av Trivo (2022) Lagt opp til vannpost utendørs, til kjøkken og vaskerom selv. (2021)
Arbeid utført av	Comfort Oppdal / Trivo Oppdal /Egeninnsats

Filer

[Comfort Anboring vann.pdf](#)

[Oppdal kommune tilkobling vann.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe fuktinnsig gjennom betonggulv kjeller (Bod)
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv i kjeller (mest sannsynlig fra byggeår), skjeve gulv i hovedetasje mest sannsynlig fra byggeår (i de fleste rom er det rettet opp med lekter og nytt spongulv) Sprekk i mur ved kjellerdør
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Spor etter muselort på kaldloft, og har vært mus inne i 2 vegger hovedsoverom (utbedret ved oppussing soverom)
-------------	--

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nåværende eier er faglært elektriker
Arbeid utført av	Eier

Filer

[Vedlegg til samsvarserklæring elektro.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Utført en standard sluttkontroll for boliginstallasjon før utfylling av egenerklæringsskjema.

Filer

[NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygd ny terrasse (2022)

Arbeid utført av

Eier

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

Beskrivelse

Oppgraderinger i forbindelse med omgjøring fra fritidsbolig til bolig for å tilfredsstille TEK10 utført i 2013-2016

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ferdigattest datert 12.10.2016 utstedt av Oppdal Kommune med ansvarlig søker Hagenbygg AS.

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

Beskrivelse

Radonmåling utført vinteren 2015-2016

21.1 Radonmåling

Ar

2016

Verdi

80 +/-20 Bq/m³

Filer

[20240814182026.pdf](#)

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

Beskrivelse

Brøyting av innkjørsel og veiforbindelse ned mot E6 etter muntlig avtale med nærmeste nabo (del av gårdsvei, med dokumentert bruksrett)

Dokumenter

[Ferdigattest TEK10.pdf](#)

[Skjøte, Veirett.pdf](#)

Document reference: 1703240075

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Gardåråket 4 7346 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig
BRA: 170 m²
BRA-i: 170 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21571>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Man må påregne tiltak med pipe, både inn og utvendig, samt denne må godkjennes av feiervesen før denne tas i bruk.

TG 3 er satt, da det ikke foreligger godkjenning av pipe, samt observerte forhold.

Anbefalte tiltak

Utbedring av pipe og godkjenning av feiervesen må iverksettes før denne tas i bruk. Det er ikke satt noen kostnad, da dette først kan gjøres etter kontroll av pipe.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er skiftet drenering rundt deler av boligen. Dette gjelder rundt den eldste delen, ikke ved påbygg. Ikke observert rundt påbygg, dette er en ringmur som er støpt.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv, noe som ikke er unormalt da det vil være kapillæroppsug fra grunnen i denne delen. Dette da det ikke var vanlig med fuktsperre, når støpte kjellergulv ble etablert. Fuktindikasjoner ble kun målt i den del av arbeidsrom kjeller som ikke har etablert flis på gulv. Øvrig del hadde ikke forhøyede fuktindikasjoner.

Terrang rundt boligen er delvis flatt. Noe risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen kan være til stede på øverside av bygget, samt i området ved egen dørinnngang til kjeller.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, lett fall vekk fra grunnmur anbefales på øverside av bygget.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Noe setningsskader i grunnmur ved dør ut til terreng fra kjeller rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres for å unngå faren for fallskader ved støttemur.

For å kartlegge om avvik på støttemur er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i arbeidsrom ned mot bunnsvill i vegg. Det var noe fuktutslag i gulv, men ikke indikert fukt over ca. 13 % i trevirke utforet vegg. Utover nevnte område, ble det ikke indikert fukt i øvrig del av utforede vegger eller gulv i innredete rom i kjelleren.

Generelt er det TG 1 på kjeller som er innredet, kun TG 2 på fukt i gulv arbeidsrom, det det vil være kapilærøpsug fra grunnen grunnet manglende plast under støpt plate. Viktig med god lufting av arbeidsrom.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres noe sprekker i fasadene på tømmerkasse, noe som ikke er unormalt. Så lenge disse ikke blir dype/gjennomgående er det ikke behov for tiltak. Dette er noe man må kontrollere regelmessig. På tømmer kasse er det ikke lufting, noe som er normalt for denne type konstruksjon.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og her ble det observert klosser som stengsel. Med slik løsning blir lufting bak kledning ikke mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik, men på bakgrunn av registrert mus på kaldloft, kan det tyde på at det må være avvik et sted bak kledningen. Det anbefales derfor å foreta en kontroll, dette for å se om det kan være hull som gjør at mus kommer opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere musetetting bak kledning, dette pga mus på kaldloft.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

NB:

Nå gjøres det imidlertid oppmerksom på at pipe ikke er i bruk, ingen ildsted tilsluttet pipe. Ved installasjon av ildsted, må pipe kontrolleres og godkjennes, før denne tas i bruk.

Pga nevnte forhold, settes TG 2 da det kunne observeres at pipe har skader på topp over tak, og bør renoveres slik den fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres før pipe tas i bruk, samt utbedring og godkjenning av denne før bruk.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stuegulv mellom stue og spisestue/kjøkken, dette over et område på ca 2-3 m. Forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til opp 8mm ved terskel og ned 9 mm nest 1,5 m.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik i 1 etg.

I kjeller er det avvik på enkelte gulvflater, der det er merkbart er i arbeidsrom, hvor dekket bare stedvis er kledd med flis. Her må man påregne noe oppretting.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp

Oppsummering

Det mangler håndløper på vegg til trapp.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering av overflater

Det er nedsenket dusjsone og fall i dette området, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluket på øvrig del av gulvet, periodevis er det motfall. Det er dørterskel, slik at vann vil nå sluk før det er fare for at vann kommer ut i gang. Derfor TG 2. TG 1 forøvrig på bad.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Ombygget rom i kjeller, i dag benyttet som soverom, er ikke omsøkt kommune fra bod.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkings apparat er over 10 år og bør erstattes med nye.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.8.2024

Rapportdato
29.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Petter Myhre
Navn: Mari Engen Hagen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Terje Sandhaugen Telefon: 40004451
Firma: Takst Forum Trøndelag avd. Epost: terje@tft.no
Oppdal/Rennebu
Adresse: Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu



Informasjon om boligen

Adresse: Gardåråket 4, 7346 Oppdal

Kommunenr: 5021 Gårdsnr: 293 Bruksnr: 21 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: - Matrikkel og selger.
Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget var opprinnelig bygget som fritidsbolig fra ca. 1966, påbygget i 2000 og i dag brukt som bolig. Grunnmur på eldste del er i betongstein, støpt ringmur på påbygg. Kjeller under eldste del, krypkjeller under påbygg. Eldste del er oppsatt med tømmerkasse, påbygg i bindingsverk med en blanding av liggende og stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Vinduer er 2 lags isolerglass, etasjeskille er trebjelkelag.

Dobbelt garasje:

Oppsatt på støpt plate, over dette med ringmur i leca og bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Garasjen har to leddporter i metall med fjernåpner, vindu i garasje er enkeltglass. Garasjen ble bygget i 2005. Areal er målt til ca. 34 kvadrat, det var lagret mye utstyr i garasje, noe som begrenset korrekt måling av areal, samt selve garasjens tilstand. Det ble ikke observert spesielle negative forhold.

Uthus:

Uthuset er etablert direkte ned mot bakkenivå, med enkelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak, tekket med metallplater. Det er dobbel sidehengslet dør i front. Uthuset ble oppsatt i 2014. Areal er målt til ca. 11 kvadratmeter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2000-2014	Garasje fra 2005, uthus oppsatt i 2014. Drenering oppgradert i 2000.	Nei
2013-16	Oppgraderinger i forbindelse med omgjøring fra fritidsbolig til bolig for å tilfredsstillte TEK10 utført i 2013-2016. Ferdigattest datert 12.10.2016 utstedt av Oppdal Kommune med ansvarlig søker Hagenbygg AS. Radonmåling utført vinteren 2015-2016. Målinger under krav til tiltak. Byggmester Olav Strand/Trivo Rørlegger/Faglært elektriker Varmepumpe etablert ny i 2014. Balansert ventilasjon etablert i 2015.	Ja
2021-22	Oppgradering vaskerom, begge bad samt vann til disse og kjøkken, utevannkran. Delvis innleid, delvis eget arbeid. Rørarbeider Comfort Oppdal/ Trivo Oppdal. Ny	Nei

terrasse i 2022.

2018 Installert ny hovedvannledning.

Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	101	101	0	0	24
Kjeller	69	69	0	0	0
Totalt m²	170	170	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	101	99	2	Stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang og vindfang.	Bod
Kjeller	69	39	30	Kjellerstue med trapperom, bad, vaskerom og et innredet rom. (sistnevnte brukt som soverom)	Arbeidsrom og bod under trapp.
Totalt m²	170	138	32		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Drenering skal være oppgradert i 2000.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Det er skiftet drenering rundt deler av boligen . Dette gjelder rundt den eldste delen, ikke ved påbygg. Ikke observert rundt påbygg, dette er en ringmur som er støpt.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv , noe som ikke er unormalt da det vil være kapilær oppsug fra grunnen i denne delen. Dette da det ikke var vanlig med fuktsperre, når støpte kjellergulv ble etablert. Fuktindikasjoner ble kun målt i den del av arbeidsrom kjeller som ikke har etablert flis på gulv. Øvrig del hadde ikke forhøyede fuktindikasjoner.</p> <p>Terreng rundt boligen er delvis flatt. Noe risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen kan være til stede på øverside av bygget, samt i området ved egen dørinngang til kjeller.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen, lett fall vekk fra grunnmur anbefales på øverside av bygget.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Den eldste del av bygningen har grunnmur med betongstein. Påbygg har ringmur som er støpt.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Noe setningskader i grunnmur ved dør ut til terreng fra kjeller rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under deler av huset. Det er adkomst til kryp kjeller via luke i gulv/vegg på øverside via liten luke med netting som kan fjernes ved inspeksjon.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-1
Det er etablert isolasjonsmatter på gulv i kryp kjeller, ventiler i ringmur etablert.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongstein ved dør til kjeller. Denne har noe vertikalt avvik, og mulig denne bør endres, da frost kan presse denne utover mot åpning til dør. Derfor TG 2.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur	TG-2
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk bør etableres for å unngå faren for fallskader ved støttemur.	
For å kartlegge om avvik på støttemur er under utvikling må observasjon over tid foretas.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Kjelleren er i hovedsak innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av kjeller ble i hovedsak utført i tidsrommet 2016-2022.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i arbeidsrom ned mot bunnsvill i vegg. Det var noe fuktutslag i gulv, men ikke indikert fukt over ca. 13 % i trevirke utforet vegg. Utover nevnte område, ble det ikke indikert fukt i øvrig del av utforede vegger eller gulv i innredete rom i kjelleren. Generelt er det TG 1 på kjeller som er innredet, kun TG 2 på fukt i gulv arbeidsrom, det det vil være kapilær oppsug fra grunnen grunnet manglende plast under støpt plate. Viktig med god lufting av arbeidsrom.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke, oppsatt ny i 2022. Denne er punktfundamentert og festet mot veggiv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Det er to ytterdører samt balkongdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er i 1 etg skiftet i sin helhet bortsett fra bad i 2014. Bad fra 2022. Vinduer i kjeller fra 2015. Balkongdør fra ca. 2022. Ytterdør 1 etg fra 2014, i kjeller fra 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det mangler omramming på et vindu i 1 etg mot sør på soverom. TG 2. Sålbenbeslag til vinduer er i tre.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Fasadene ble overflatebehandlet i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
--	----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres noe sprekker i fasadene på tømmerkasse, noe som ikke er unormalt. Så lenge disse ikke blir dype/gjennomgående er det ikke behov for tiltak. Dette er noe man må kontrollere regelmessig.

På tømmer kasse er det ikke lufting, noe som er normalt for denne type konstruksjon.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og her ble det observert klosser som stengsel. Med slik løsning blir lufting bak kledning ikke mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik, men på bakgrunn av registrert mus på kaldloft, kan det tyde på at det må være avvik et sted bak kledningen. Det anbefales derfor å foreta en kontroll, dette for å se om det kan være hull som gjør at mus kommer opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontrollere musetetting bak kledning, dette pga mus på kaldloft.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldloft
-----------	----------

Loftet er et kaldloft, taket bæres oppe av tømmeråser og taksperrer. Undertak er en blanding av taktro i tre og lett undertak. (Breteks eller lignende)

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
--	-----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Det ble ikke registrert fuktproblematikk ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at det var begrenset mulighet for kontroll, grunnet lite plass på kaldloftet. Det kunne observeres en del muse skitt på kaldloft.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
------	---------------

Det er en blanding av metall og plastrenner samt nedløp til bygget.

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

Takrenner er skiftet i 2000 ifølge selger.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Man bør være oppmerksom på at plastrenner kan bli sprø over tid, og forårsake lekkasjer. Tg 2 er pga disse, da antatt levetid er passert halvparten av normal levetid av dette.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.12 Taktekking

Type tekteking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 2000.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1****6.13 Utstyr på tak**

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
 Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
 Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

NB:

Nå gjøres det imidlertid oppmerksom på at pipe ikke er i bruk, ingen ildsted tilsluttet pipe. Ved installasjon av ildsted, må pipe kontrolleres og godkjennes, før denne tas i bruk.
 Pga nevnte forhold, settes TG 2 da det kunne observeres at pipe har skader på topp over tak, og bør renoveres slik den fremstår i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres før pipe tas i bruk, samt utbedring og godkjenning av denne før bruk.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
------	---------------------------

Etasjeskille er et trebjelkelag i 1 etg.
 Betongdekke i kjeller.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres skjevhet i stuegulv mellom stue og spisestue/kjøkken, dette over et område på ca 2-3 m. Forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til opp 8mm ved terskel og ned 9 mm nest 1,5 m.

Forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige avvik i 1 etg.

I kjeller er det avvik på enkelte gulvflater, der det er merkbart er i arbeidsrom, hvor dekket bare stedvis er kledd med flis. Her må man påregne noe oppretting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
-----------	------

Pipa er teglsteinspipe, som ikke er i bruk. Ingen ildsteder tilkoblet pipe.

Er det montert ildsted?	Nei
-------------------------	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
<p>Man må påregne tiltak med pipe, både inn og utvendig, samt denne må godkjennes av feiervesen før denne tas i bruk.</p> <p>TG 3 er satt, da det ikke foreligger godkjenning av pipe, samt observerte forhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av pipe og godkjenning av feiervesen må iverksettes før denne tas i bruk. Det er ikke satt noen kostnad, da dette først kan gjøres etter kontroll av pipe.</p>	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
<p>Ikea kjøkkeninnredning fra 2021. Innredningen er i laminat, malt. Benkeplate i laminat, det er etablert flis på vegg over benkeplate.</p> <p>Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle/fryse skap.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ny mekanisk avtrekksvifte fra 2021.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>Informasjon fra Oppdal Kommune: Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver. FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER: Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler</p>	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Ombygget rom i kjeller, i dag benyttet som soverom, er ikke omsøkt kommune fra bod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkings apparat er over 10 år og bør erstattes med nye.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på vegg til trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det var liten mulighet for kontroll av avløpsrør, da disse var kledd inn i konstruksjonen.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er etablert en stakeluke, plassert i bod ved varmtvannsbereder kjeller.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
I hovedsak rør i rør, med fordelingsskap på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er i hovedsak skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og vaskerom. 2021-2022.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert, men det ble etablert nytt inntak til boligen i 2016.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble i hovedsak oppgradert og ferdigstilt i 2022. Eier er selv elektriker og har stått for oppgradering av anlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble etablert nytt i 2015. Siste service i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	2023

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert i kott under trapp i kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ved oppgradering av røranlegg.

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Eget sluk for varmtvannsbereder plassert under bereder (nytt 2022).

6.24 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Sentral for anlegget er plassert på kaldloft. Anlegget ble etablert nytt i 2014.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det blir skiftet filter på anlegget hvert år ifølge selger.

Når var siste service på anlegget?

Eier opplyste at det blir skiftet filter i anlegget årlig.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble observert tilluft til alle våtrom.	

6.25 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er nedsenket dusjsone og fall i dette området, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluket på øvrig del av gulvet, periodevis er det motfall. Det er dørterskel, slik at vann vil nå sluk før det er fare for at vann kommer ut i gang. Derfor TG 2. TG 1 forøvrig på bad.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet har dusjhjørne med nedsenket terskel, servant med underskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det var ikke mulig med hulltaking da vegger mot dusjsone var yttervegger, sa t øvrig vegg hadde så mange rørføringer at det ikke var tilrådelig med boring.

Det ble imidlertid foretatt en rekke fuktprøvemålinger både inn og utvendig der dette var mulig, uten at det ble registrert noe fukt.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er oppgradert 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det kunne registreres en sprekke i flis på gulvet inne i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet har dusjhjørne med dører, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det var ikke mulig med hulltaking da vegger mot dusjsone var mot grunnmur, samt øvrig vegg hadde så mange rørføringer at det ikke var tilrådelig med boring.</p> <p>Det ble imidlertid foretatt en rekke fuktprøvemålinger både inn og utvendig der dette var mulig, uten at det ble registrert noe fukt.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pusset opp av selger i 2021.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert laminert benkeplate med nedsenket servant og laminat underskap. Opplegg for vaskemaskin. På vegg er det sikringsskap og fordelingskap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det var ikke mulig med hulltaking da vegger mot dusjsone var mot murvegger samt øvrig vegg hadde så mange rørføringer at det ikke var tilrådelig med boring.</p> <p>Det ble imidlertid foretatt en rekke fuktprøvemålinger både inn og utvendig der dette var mulig, uten at det ble registrert noe fukt.</p> <p>Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.</p>	

Dokumentasjon

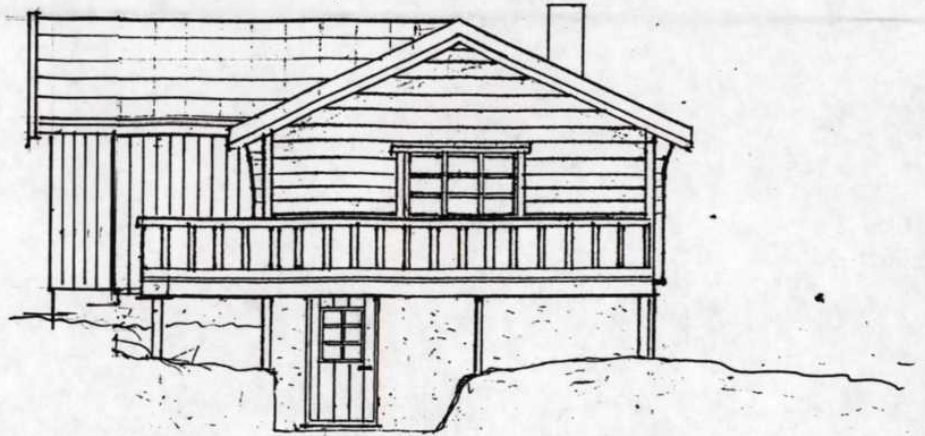
Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Toalettrom

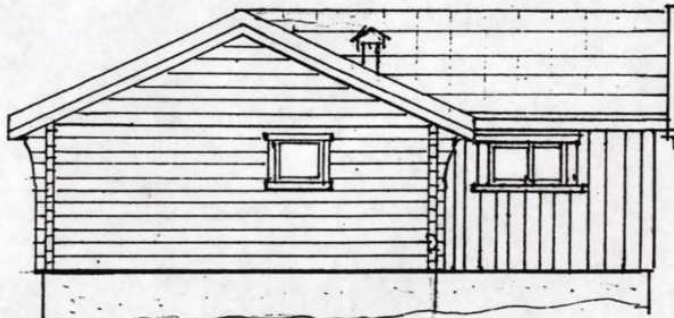
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------



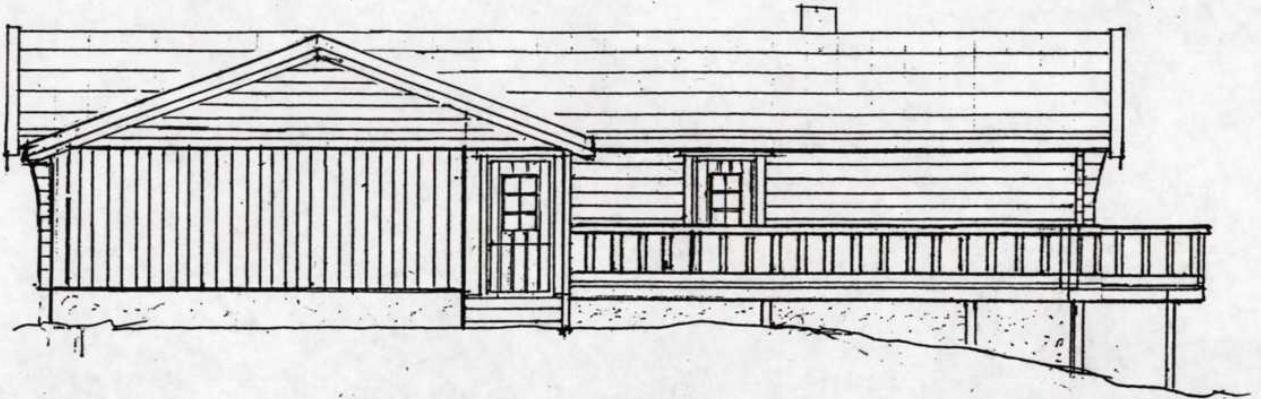
FASADE SØR



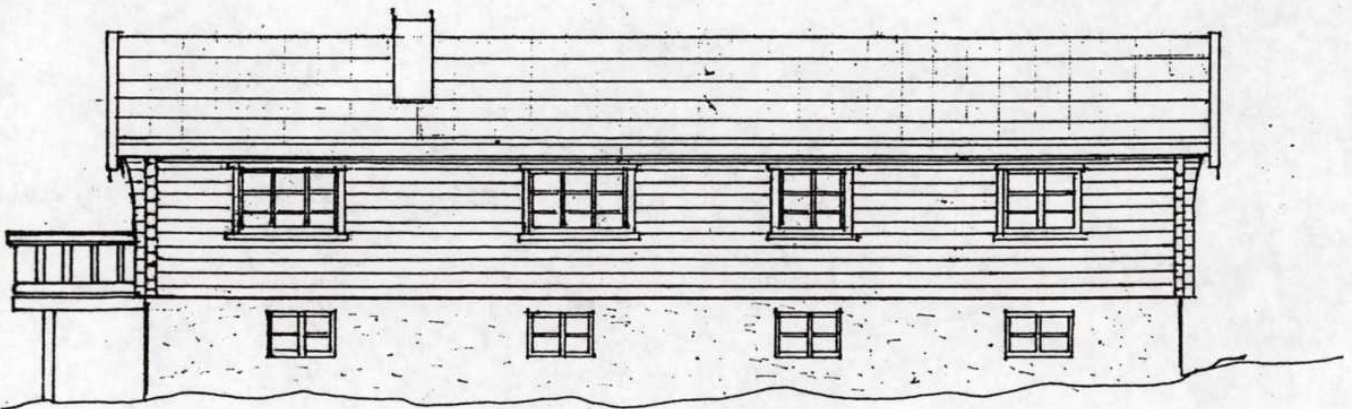
FASADE NORD

EV# 86 DAGFINN FERØ
HYTTE TUSSHAUGEN OPPDAL
FASADER M=1400

Tr.heim 22/5-00



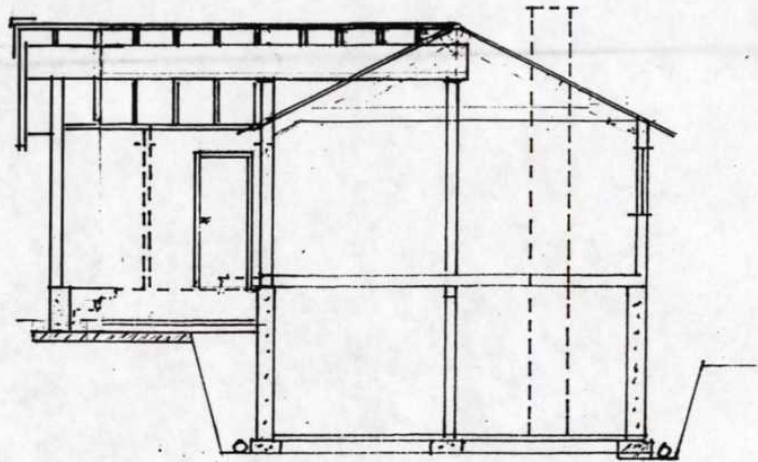
FASADE VEST



FASADE ØST

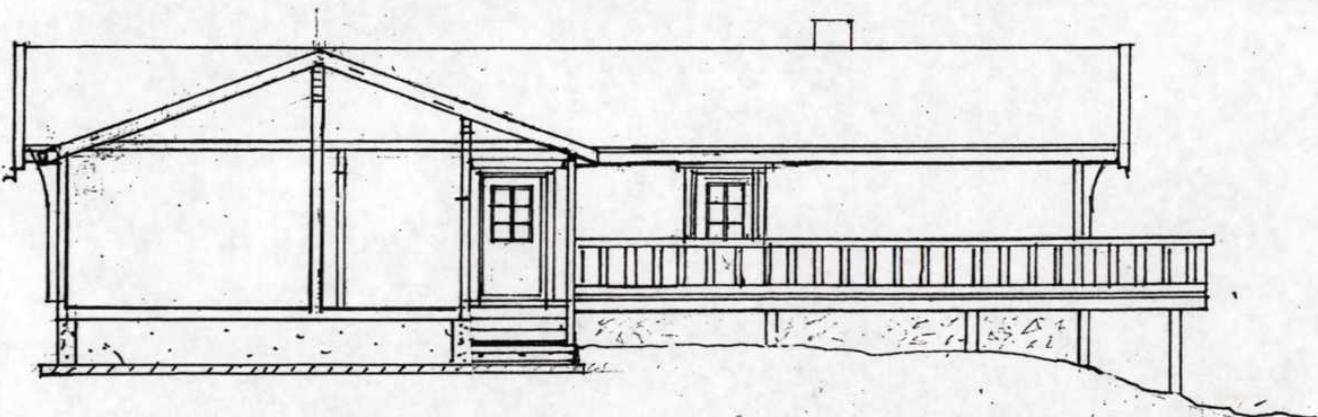
EVA OG DAGFINN FERJ
HYTTE TUSSHAUGEN OPPDÅL
FASADER 1:100

Ty.heim 22/5 - 00



TILLBYGG

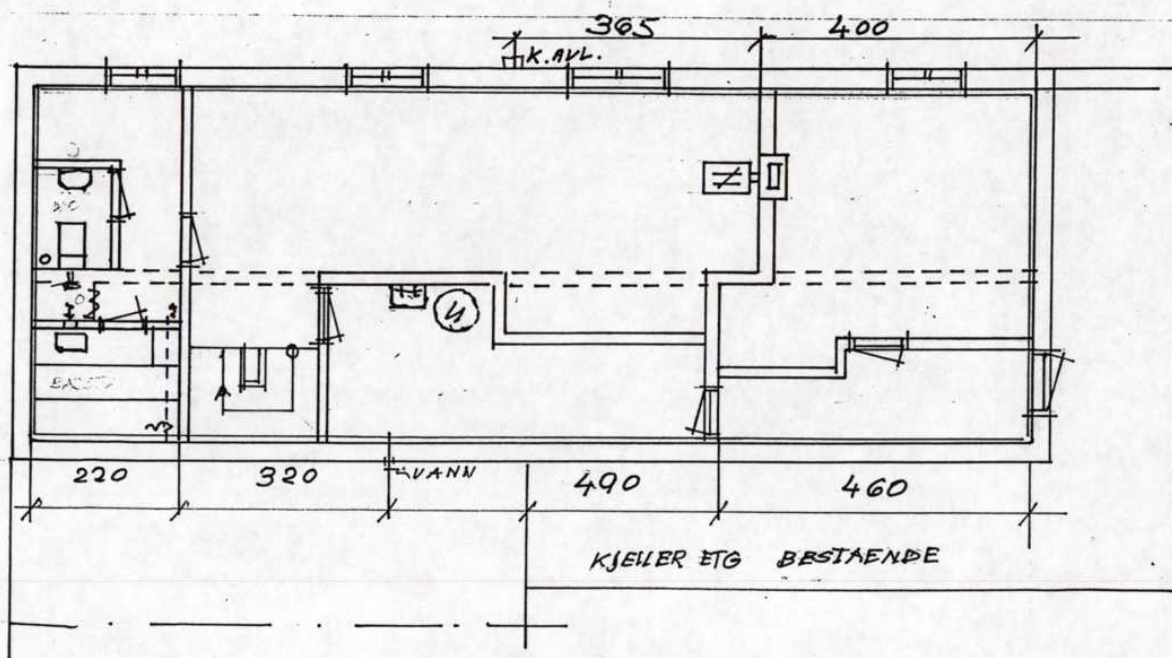
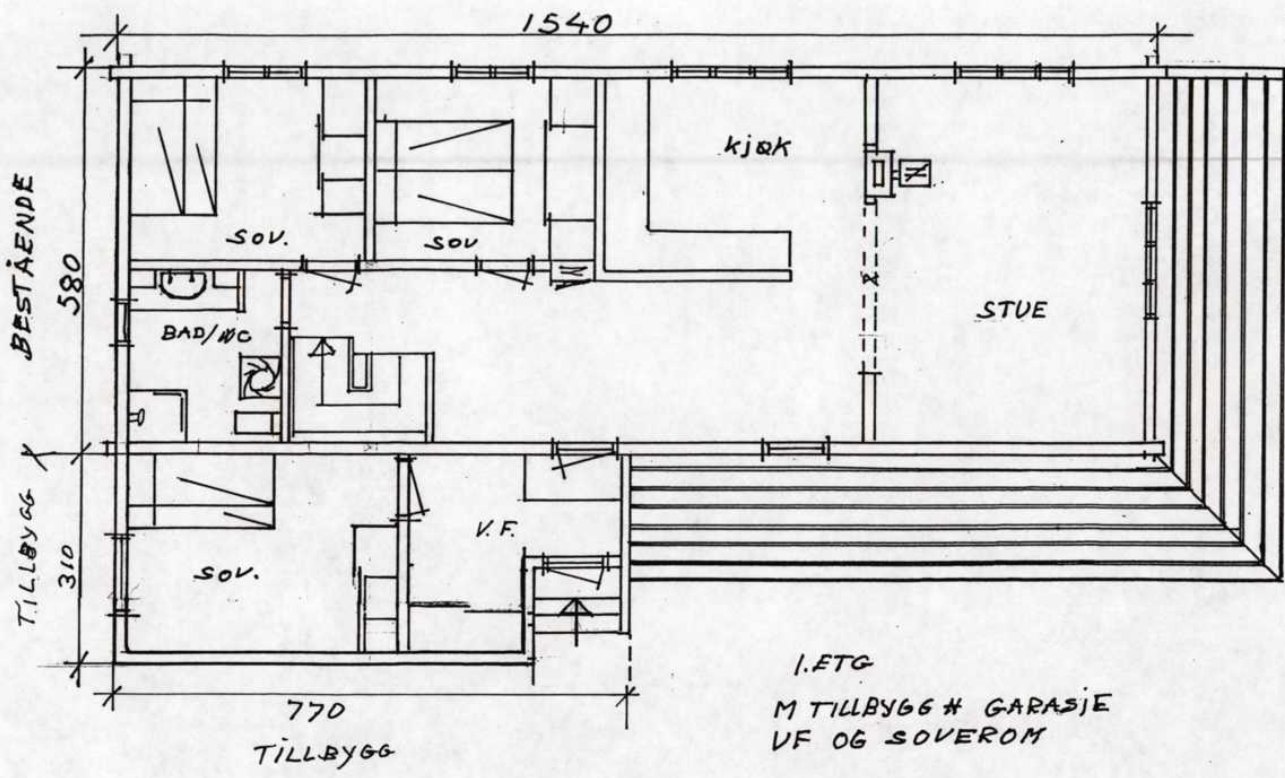
BESTAENDE



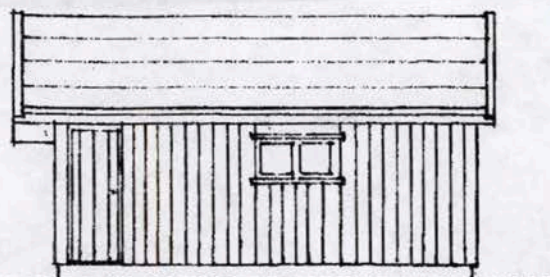
TILLBYGG

EVA OG DAGFINN FERØ
HYTTE TUSSHAUGEN OPPDAL
SKITT M=1:100

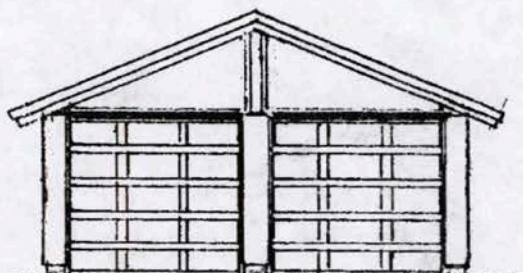
Tr. Heim 22/5-00



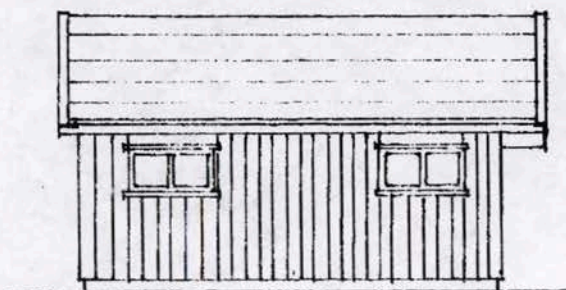
EVA OG DAG-FINN FERØ
HYTTE TUSSHAUGEN OPPDAL
PL. M = 1:100
Tx. Heim 22/5 - 00



FASADE NORDØST



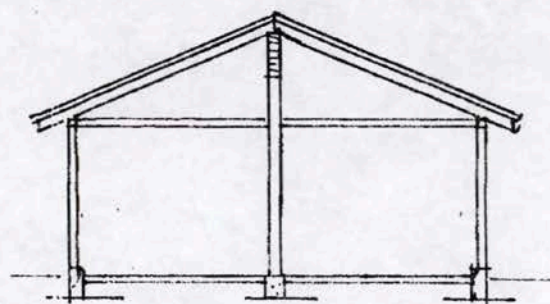
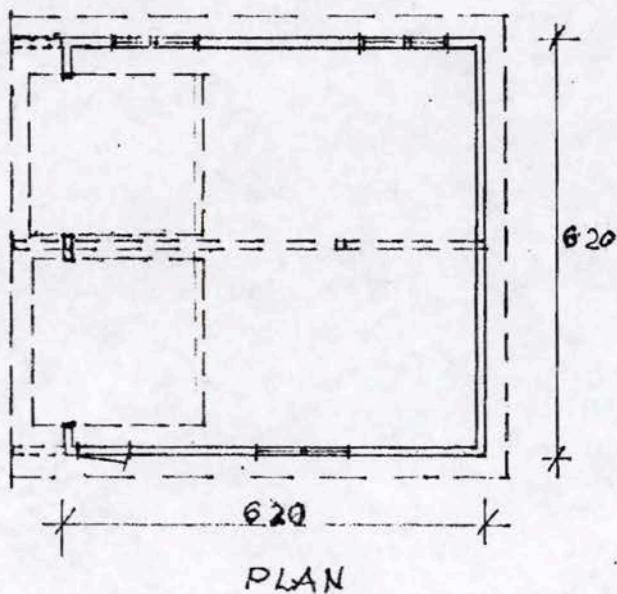
FASADE SØRØST



FASADE SØRVEST



FASADE NORDVEST



SNITT

EVA OG DAGFINN FEØY
TUSSHAUGEN OPPDAL
GARASJE MÅL 1:100

Tr. heim 17/03-05

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) Hagen-Bygg AS Gamle Kongeveg 7341 OPPDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) Petter Myhre Gardåraket 4 7340 OPPDAL
---	---

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2012/1332	Dok.nr 12		
	Eiendom/byggested Gardåraket 4, 7340 OPPDAL			
	Gnr 293	Bnr 21	Festenr	Seksjonsnr

Vedtaket/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
13/334	Ett-trinns søknad	01.11.2013

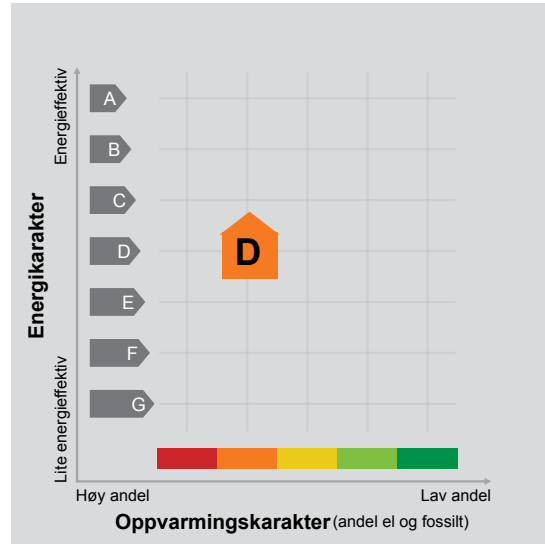
Spesifikasjon			
Tiltaket/byggets art Omdisponering fra fritidsbolig til enebolig		Bygningsnr. 183831917	
Vedtaket fattet av Plan, byggesak og oppmåling		Vedtaket dato 15.11.2013	Vedtaksnr 13/334
Dato sluttkontroll 26.09.2016	Kontrollansvarlig Hagen-Bygg AS		
Merknader Det legges til grunn av det i tillatelsen ble gitt følgende dispensasjon fra TEK10: <ul style="list-style-type: none"> Tilgjengelig boenhet Energiplan som medfører uforholdsmessig høye kostnader 			
Vedtaket Vedtaksnr. 16/470. Ferdigattest er gitt på bakgrunn av merknader ovenfor og med hjemmel i pbl. § 21-10, jf. SAK10 § 8-1. Vedtaket kan påklages innen 3 uker jf. Forvaltningsloven § 28.			

Underskrift		
Sted Oppdal	Dato 12.10.2016	Stempel/underskrift Svein Erik Morseth

Kopi til
Troll Arkitekter AS, Postboks 96, 7341 OPPDAL
Petter Myhre, Gardåraket 4, 7340 OPPDAL

ENERGIATTEST

Adresse	Gardåråket 4
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	293
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183831917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-9463
Dato	14.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 28 883 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

28 883 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



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 energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner

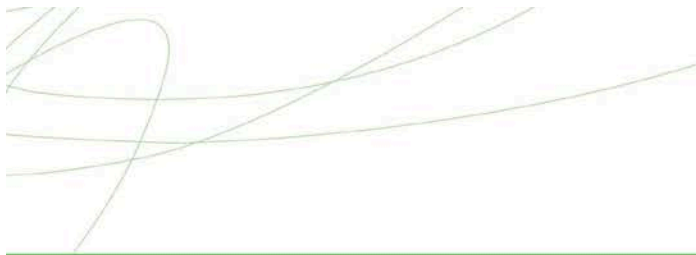
- Følg med på energibruken i boligen

- Bruk varmtvann fornuftig

- Luft kort og effektivt

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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:	Enebolig
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Eiendomskart for eiendom 5021 - 293/21//



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.

- | | | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgre omvistet | ----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 887,30 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6942103,03	Øst	537831,02

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6942133,14	537808,7	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,00	
2	6942100,64	537810,29	1000 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,54	
3	6942076,29	537823,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,73	
4	6942089,08	537836,89	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,48	
5	6942108,39	537856,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,35	
6	6942111,08	537859,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,45	
7	6942144,22	537820,24	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Steingjerde (60)	51,61	

Avskrift av/Vedlegg til:
 Dagboknr. 799 dbf. 15/3 19 66
 Orkdal sorenskriverembete

SØR-TRØNDELAG LANDBRUKS
 SELSKAP
 03615 | -2.10 65

125

Skylddelingsforretning

Lør - dag, den 18. sept. 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Lodd nr. 50 g-nr. 293 br.-nr. 20 av skyld mark 0.05 i Oppdal herred. Forretningen er forlangt av Halvard Gorseth,

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn
 Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ Hovedbrukets eier Halvard Gorseth og kjøperen av den parsell som skal skilles ut, Oddleif Rønning Rognøy.
 MNRUKK

Mennene valte til formann Knut Løvås.

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

1. Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal. 2.5 dekar. I alt. 2.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Parsellen ligger ca. 1 km. N.Ø. for Oppdal sentrum og på N. siden av riksveg 50. Utgangspunkt er N.Ø.hjørne ved riksveg 50, hvor merkestein er satt ned. Herfra følger merkeslinjen et gammelt steingjerde i N. retning i en lengde av 55.6 m. hvor merkestein ble satt ned. (Jfr. grensegangssak nr. 23/1964 vedr. Tunnerløkken, hvor samme grense er beskrevet). Her vinkler merkeslinjen og går i V. retning følgende

1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi- renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

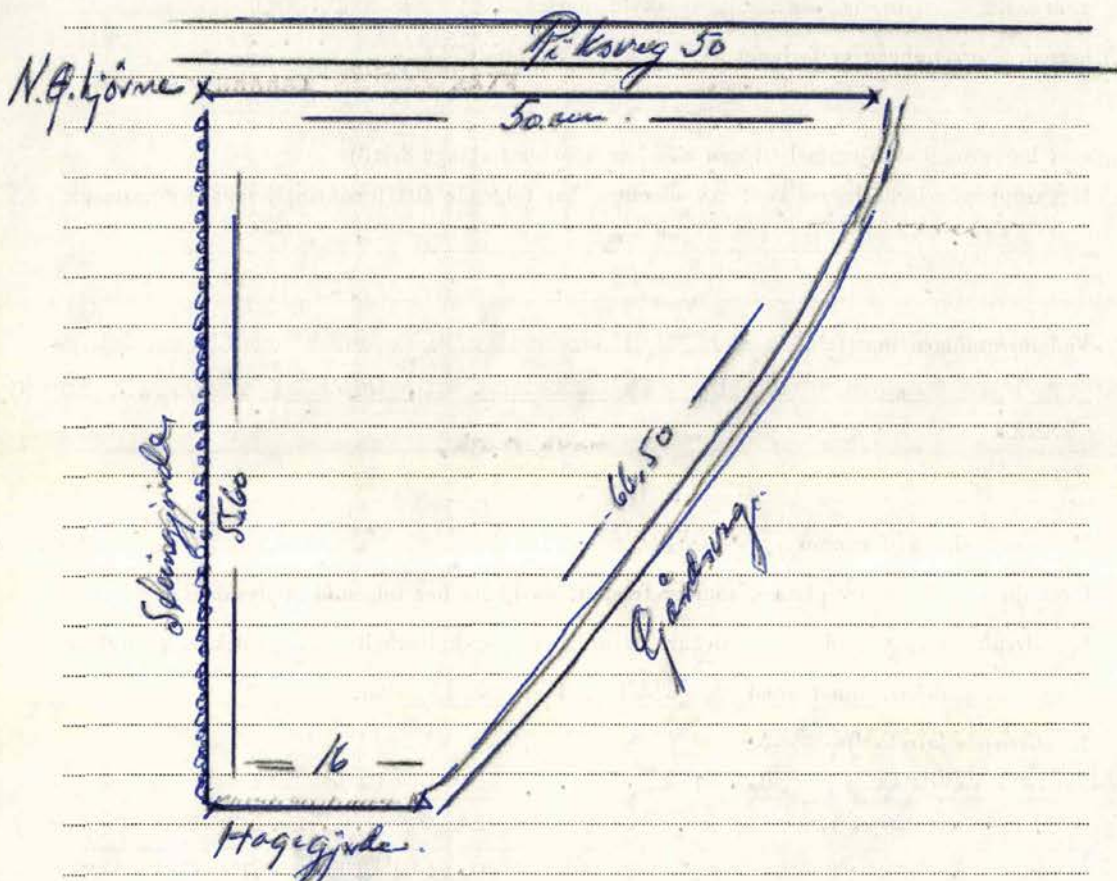
2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning
 den 19
 N.N.»

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

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

grensen mot gnr. 297, bnr. 1 i en lengde av 16 m. til en nedsatt merkestein ved porten i hegegjerdet. Her bøyer grenselinjen og følger den N. side av gårdsvegen til gnr. 297, bnr. 1 i en lengde av 66.5 m. ned til riksveg 50 til nedsatt merkestein 2 m. fra N. side av nevnte gårdsveg og i lovlig avstand fra riksveg 50. Her bøyer grenselinjen påny og følger grensen mot riksveg 50 N.Ö. over i en lengde av 50 m. tilbake til utgangspunktet.

Se rids nedenfor.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? **Ja.**
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? -
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? **Ja.**

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Nei

Det bevitnes:

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

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de ⁿ fraskilte del ble bestemt til mark 0.01.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0.04.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal ca 8 dekar.

I alt ca 8 dekar.

De ⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ "TUSSEHAURN"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Oddleif ~~XXXXXXXXXXXX~~ Rognøy.

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


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

K. Lövås

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


K. Lövås


Georg Gørsetseter
(sign.)


Sverre Stenlökk
(sign.)

1) Det som ikke passer strykes over.

2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Oppdal jordstyre.¹)

Jordstyrets uttalelse:

Jordstyret rår til at fradelinga godkjennes.

Oppdal den 24/9 19 65

Emil Havnås

formann

Leif Mørnum

sekretær

Går til Sør - Trøndelag landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Fylkeslandbruksstyrets formann samtykker etter omstendighetene i fradeling av 2,5 dekar fra eiendommen Lodd, nr. 50, gnr. 293, bnr. 20 i Oppdal, eier Halvard Gorseth.

Trondheim den 28/10 19 65

formann

Andreas Pålsson

fylkeslandbruksjef

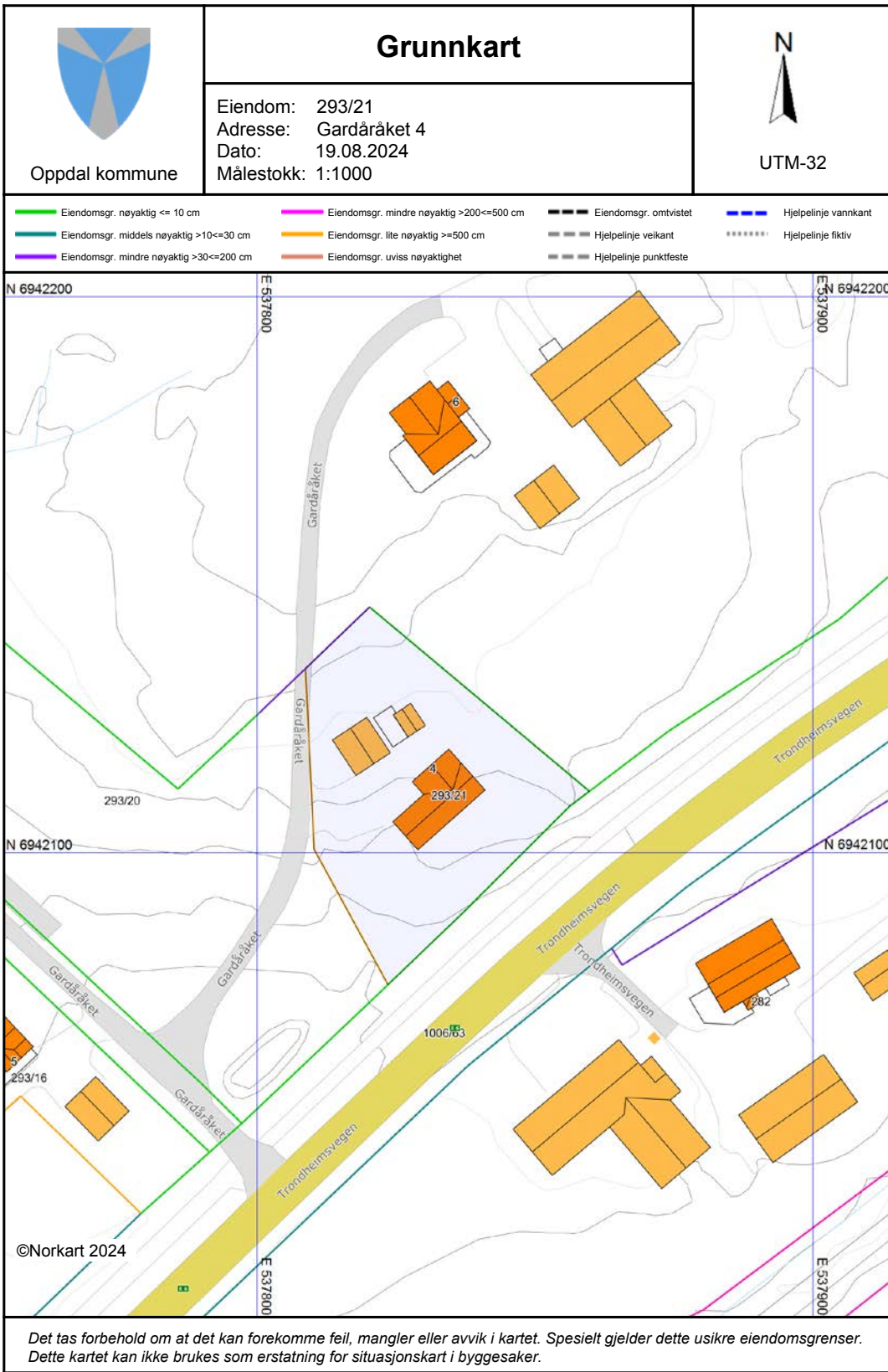
De fraskilte del har fått g.nr. 293 b.nr. 21

Glad
(Sign)

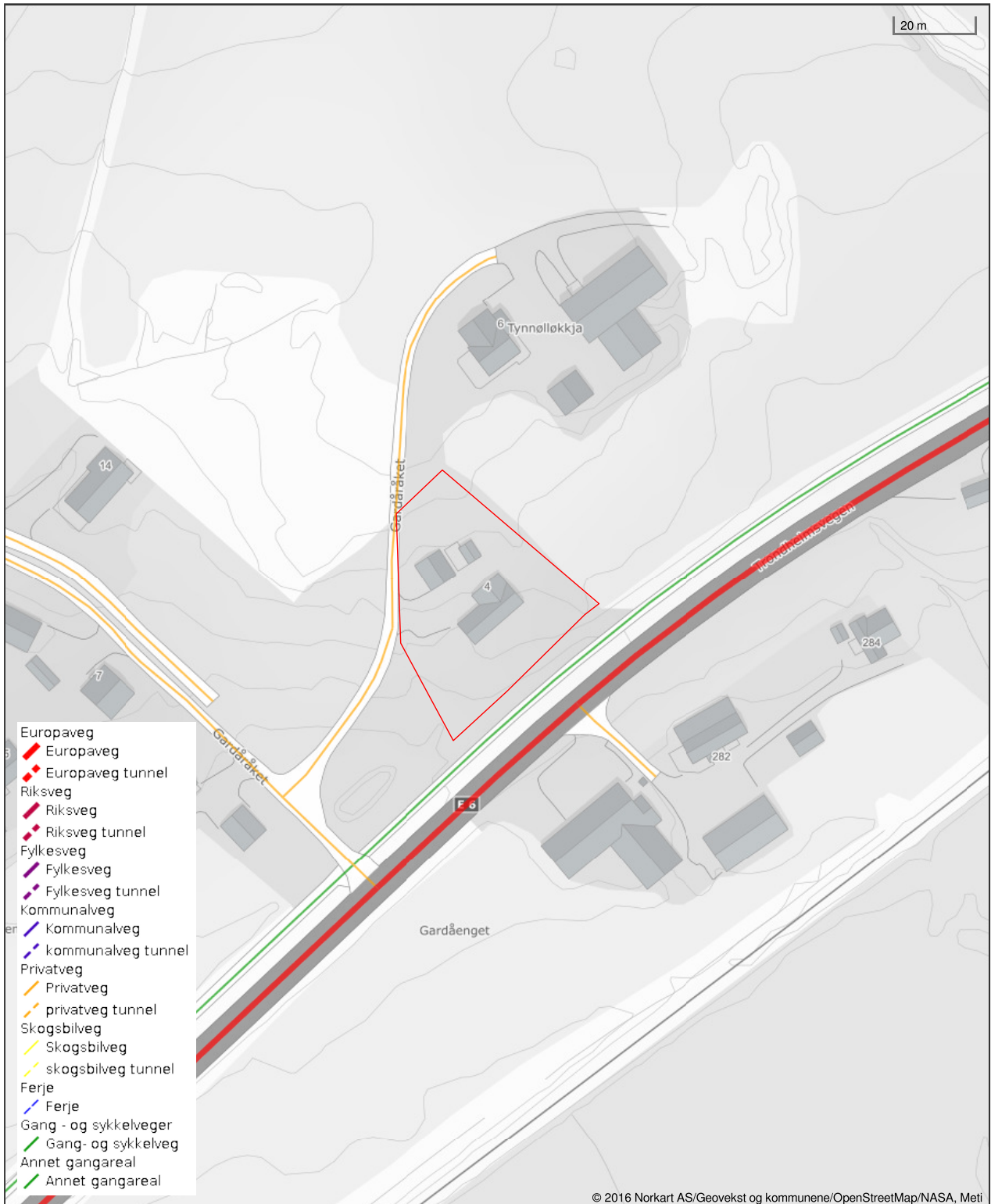
Oversiktskart for eiendom 5021 - 293/21//



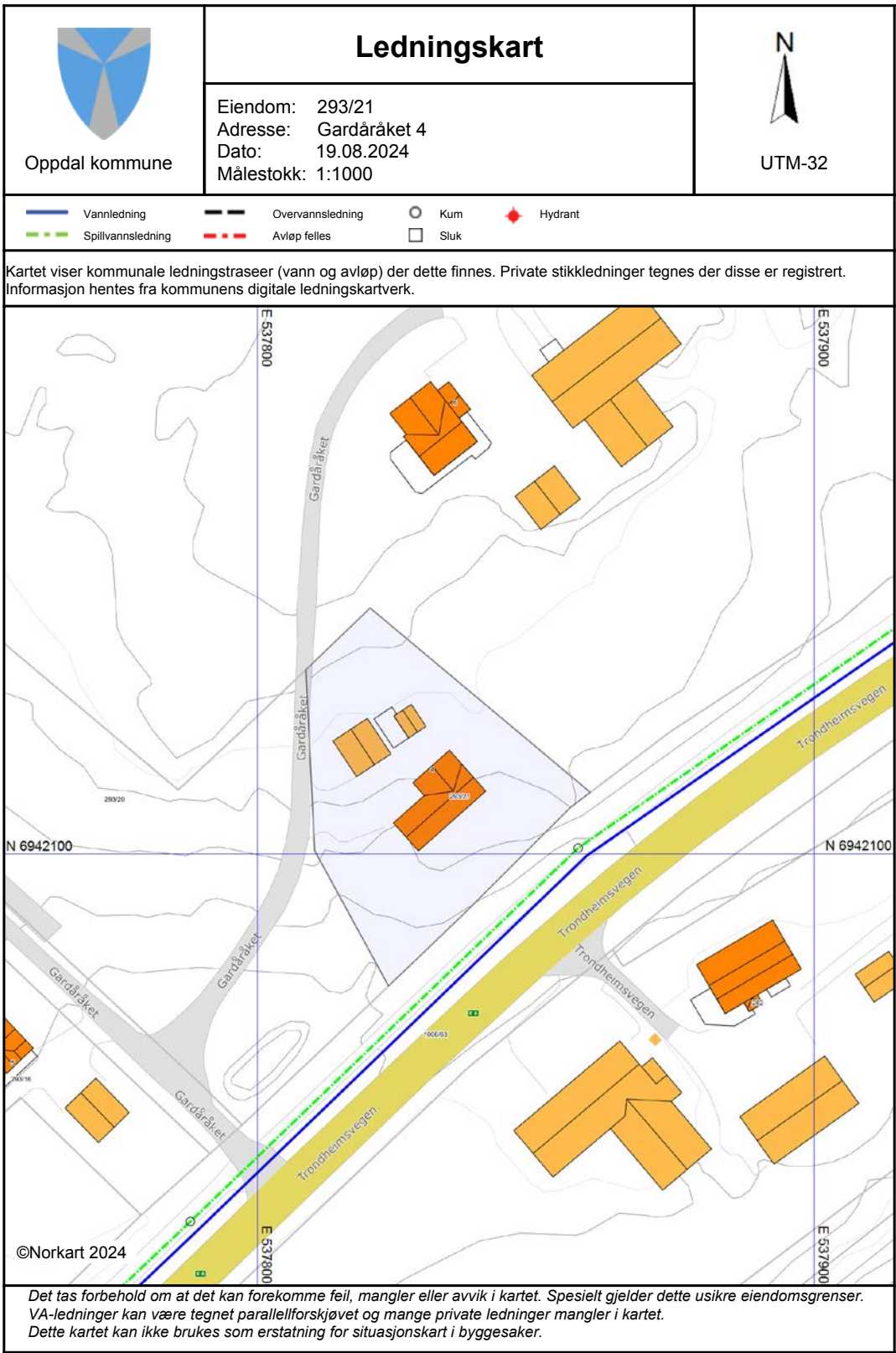
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 5021 - 293/21//



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.



Ortofotorapport for eiendom 5021 - 293/21//



Beste



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.

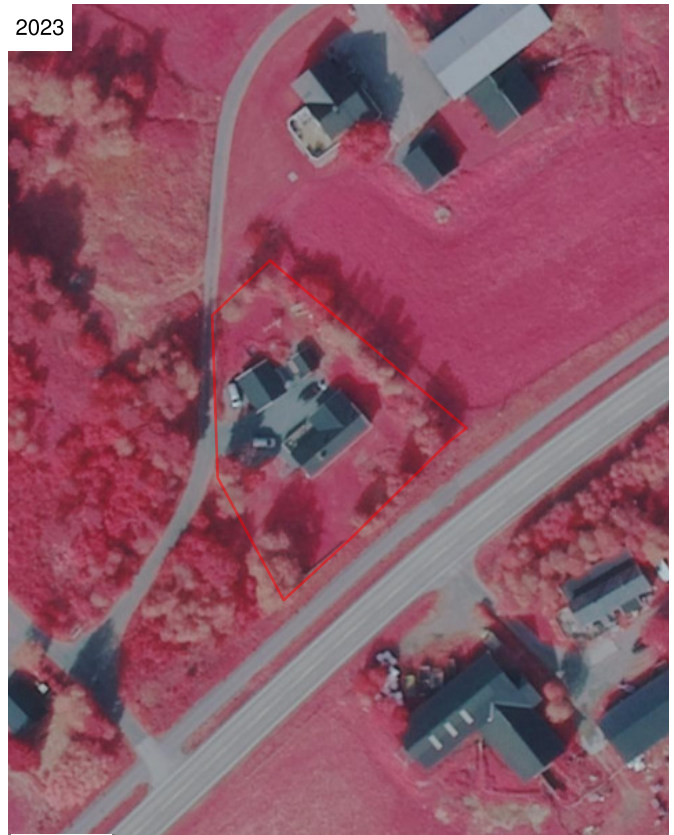
2023



20 m

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

2023



20 m

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

2019



20 m

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

2014



20 m

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

2014



20 m

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

2009



20 m

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

2008



20 m

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

2008



20 m

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

2002



20 m

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

2002



20 m

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

1987



20 m

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

1977



20 m

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

1970



20 m

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

1963



20 m

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

1958



20 m

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



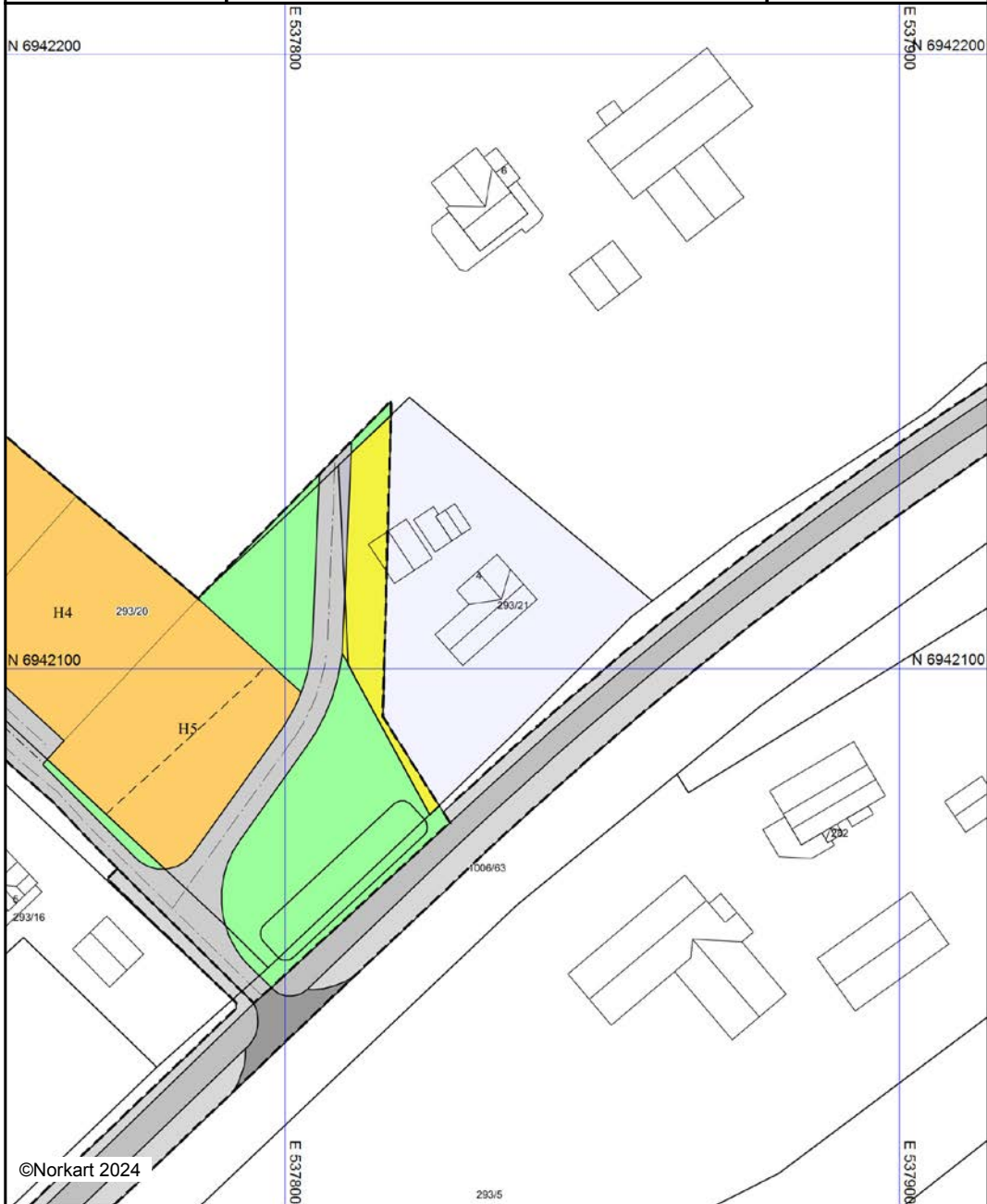
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 293/21
Adresse: Gardåråket 4
Utskriftsdato: 19.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL


 Boligbebyggelse

 Fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Grønnstruktur

 Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert kantkjørebane

 Påskrift feltnavn

Abc

TEGNFORKLARING

PBL § 12.3 Detaljreguleringsplan

PBL § 12.5 Arealformål

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 NR.1)

- Fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 NR.2)

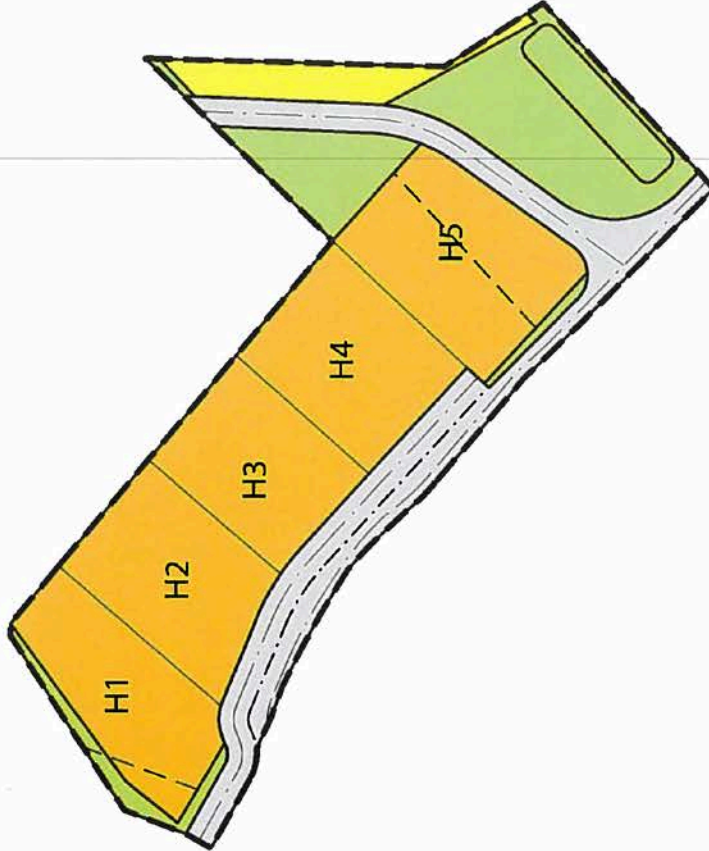
- Veg

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 NR.3)

- Grønnstruktur (friområde)
- Vegetasjonsskjerm

Juridiske linjer og punkt

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtgrense
- Byggegrense
- Regulert sentralinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje



Kartopplysninger

Dato for basiskart
 Koordinatsystem: EUREF 89 UTM zone32
 Kartgrunnlag i gråtone RGB 153-153-153

Evidensanse
 Målestokk 1: 1000 - A4
 Arealplan-ID: 2015007



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Revidert 11.05.2011 etter sluttbehandling i bygningsrådet	02.05.2011	11/73	OF
Revidert etter oppmåling/inndeling av grunnneidom	18.03.2015	11/73	OF

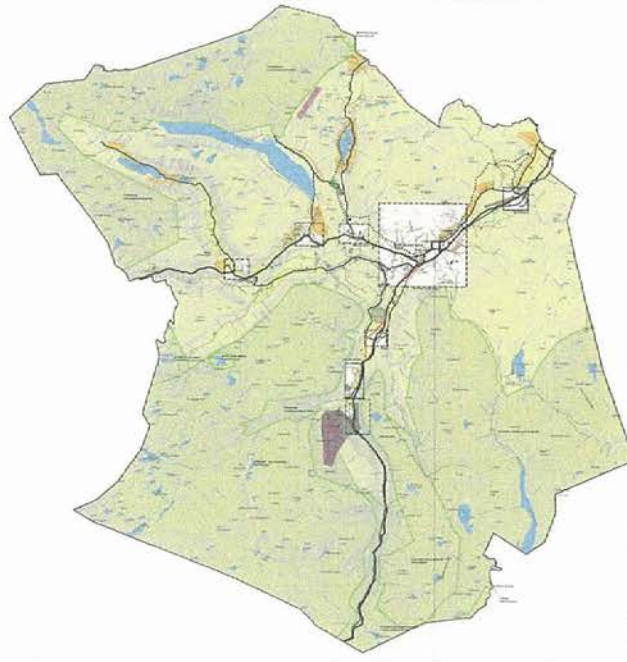
Vedtatt detaljreguleringsplan for
Gorsetvollan Hyttegrend,
 gnr/bnr. 293/20

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	13.12.2010	10/172	GUCCO
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn	13.01 - 01.03.2011	10/172	GUCCO
Offentlig utleggelse	02.05.2011	11/73	TOSAE
2. gangs behandling i bygningsrådet - sluttvedtak	17.03.15	15/132	ARHO
Vedtatt etter kommunestyret	17.03.15	15/132	ARHO
Siv Agric Ola Fjøsne Mjosen, 7340 Oppdal			Delegert sak

Y-dokument

Planid.
2010008

Detaljreguleringsplan for GORSETVOLLAN HYTTEGREND 11.05.2011



Gnr. 293, bnr. 20.

*Detaljreguleringsplan for
GORSETVOLLAN HYTTEGREND
gnr. 293, gnr. 20
Oppdal kommune*

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal

1

**Detaljreguleringsplan for
GORSETVOLLAN HYTTEGREND**

Oppdal kommune

11. mai 2011

1. INNLEDNING

1.1 Forslagstiller

1.2 Eiendoms - og eierforhold

1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning

1.4 Hensikten med planen

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

2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.0 Beliggenhet og størrelse

2.1 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

2.2 Bebyggelsens struktur, kvalitet og verneverdig bebyggelse

2.3 Topografi og vegetasjon – Klimavern

2.4 Støy - veitrafikk, fly og andre

2.5 Atkomstforhold og veier/gater innen planområdet

2.6 Grunnforhold

2.7 Vann, avløp etc.

2.8 Risiko- og sårbarhet

2.9 Naturmangfold

3. PLANPROSESSEN

3.1 Deltakere i planprosessen

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

3.3 Innspill til planarbeidet / merknader til plan

Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal

4. PLANFORSLAGET

- 4.1 Avgrensning av planområdet**
- 4.2 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål**
- 4.3 Arealoppgave**
- 4.4 Bebyggelse og anlegg**
- 4.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur**
- 4.6 Grønnstruktur**
- 4.7 Utnyttelsesgrad, struktur og høyder**
- 4.8 Byggegrenser**
- 4.9 Arkeologi**

Vedlegg 1: Plankart

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3: Kunngjøringsannonse

Vedlegg 4: Varslingsbrev

Vedlegg 5: Oppstartingsmøte

Vedlegg 6: Liste over nabovarsel

Vedlegg 7: Sikkerhets- og sårbarhetsvurdering

Vedlegg 8: Innspill til planstart

1. INNLEDNING

1.1 Forslagstiller

Forslagstiller er Jan Gorset. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningsloven (Pbl. § 12 nr.1) "Utarbeiding av reguleringsplan".

1.2 Eiendoms - og eierforhold

Eiendommen som omfattes av reguleringen er gnr/bnr 293/20 som eies av Jan Gorset.

1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning

Siv. agric. Ola Fjøsne har gjort ferdig planforslaget som er utarbeidet av Jan Gorset.

1.4 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å regulere et område til fritidsbebyggelse.

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

I gjeldende arealdel for kommuneplanen i Oppdal 2006 – 2017 er området vist som område for fritidsbebyggelse.

2. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

2.0 Beliggenhet og størrelse

Planområdet ligger sentralt i Oppdal, ved Tynnaløkkja ca 2,7 km nordøst for Oppdal sentrum, like nord for E-6. Størrelsen på området er ca 6,6 da inkludert atkomstveier, friområde og støyvoll.

2.1 Områdets bruk, innhold og forhold til omgivelsene

Området er regulert til enkelt-tomter for fritidsboliger og inneholder friområde, veier, parkeringsplass og støyvoll. Området har sentral beliggenhet med god utsikt til landskapet rundt.

Atkomst fra Gorsetråket via felles råk og bygging av internvei fra tomt H1 ned til tomt H5. Avkjørsel fra E-6 skal ikke brukes da dette ikke er ønsket Statens Vegvesen.

2.2 Bebyggelsens struktur, kvalitet og verneverdig bebyggelse

Det eksisterer ingen bygninger i planområdet.

Det kjennes ikke til funn av andre kulturminner/fortidsminner. Oppdal kommune har ingen registreringer for planområdet og grunneier for hovedbruket har heller ikke påvist funn ved arbeid i marka.

2.3 Topografi og vegetasjon – Klimavern

Planområdet ligger i en sørvendt lett skrånet terreng. Området er tettvokst krattskog med noe furuskog i nordøstre hjørne.

Fremtredende vindretninger er fra sør/sørøst. Bevaring av mest mulig vegetasjon på den enkelte tomt vil være viktig i forhold til innsyn og vind. Egen klimavernsone er ikke aktuell i dette området. Sjeldne eller fredede vekster er ikke kjent innenfor planområdet.

2.4 Støy - veitrafikk, fly og andre støykilder

Man vil begrense trafikkstøy fra E-6 ved å bygge en vegetasjonsskjerm (støyvoll) mellom gang og sykkelvegen og bebyggelsen.

2.5 Atkomstforhold og veier/gater innen planområdet

Området får atkomst fra råket og fra avkjørsel til Tynnaløkkja. Dette forutsetter tillatelse fra ”Råkfelleskapet” og privatrettslig avtale om drift og vedlikehold av råket med hytteeierne i Ekren hyttegrend II og grunneier av gnr. 294, bnr. 3. Det skal være helårsvei fram til hyttene.

2.6 Grunnforhold

En antar at jordsmonnet består av morene/svartjord. Det er ulendt med betydelig innslag av steinblokker over og under vegetasjonsdekket.

Det er ingen ting som tilsier at grunnen skal være ustabil, det er derfor ikke foretatt grunnundersøkelser.

Radonkart for Oppdal kommune viser forholdsvis høye konsentrasjoner av radongass i Oppdal sentrum. Gorsetvollan hyttegrennd ligger i gult område på kartet, det vil si at 6-20% av boligene som er undersøkt i dette området ligger over tiltaksgrensen som er på 200 Bq/m³. Det anbefales å undersøke om boliger og hytter i nærheten har gjennomført radonmålinger. Eventuelt gjennomføres egen måling.

Fyllinger eller deponi av avfall innenfor planområdet er ikke kjent av kommunen eller grunneier.

2.7 Vann, avløp etc.

Det er allerede klargjort med vannledningsavstikk (PE 50) og spillvannsavstikk PVC 160) til området fra kommunens ledninger ved E6. Avstikkene er avsluttet like nord-vest for ny atkomstvei til Tynnaløkkja. Arbeidet ble utført av Statens Vegvesen i 2009 i forbindelse med byggingen av ny gangveg langs E6.

2.8 Risiko- og sårbarhet

En enkel risiko- og sårbarhetsvurdering i form av gjennomgang av sjekkliste utarbeidet av Fylkesmannen, er gjennomført i planarbeidet. Punktene er fulgt opp mot sektormyndigheter og beskrevet i denne planbeskrivelsen eller i innspill fra respektive myndigheter. Se også vedlegg 7.

2.9 Naturmangfold

Man har sett på naturmangfoldet i området ved å ta ut naturbasekart (direktoratet for naturforvaltning) og artsdatakart (artsdatabanken) der alle sentrale punkt i forhold til naturmangfoldet er vurdert. I dette spesifikke området finnes ingen treff i naturbase/artsdatakartet, det betyr at en ikke trenger å ta spesielle hensyn til naturmangfoldet forhold til de punktene som er opplistet i basene.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Deltakere i planprosessen

Det har vært dialog fra planstart mellom Oppdal kommune og tiltakshaver Jan Gorset. Forhåndskonferanse har vært avholdt 27.01.2010.

Statens Vegvesen, grunneiere, naboer og andre naturlige interessenter har vært varslet. Det er kommet innspill fra Statens Vegvesen, men det er ellers ikke kommet innspill fra naboer eller andre myndigheter.

3.2 Kunngjøring av igangsatt planarbeid

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Opdalingen og Opp-avisa den 06.02.2010 og 04.06 2010 I tillegg ble planstart offentliggjort på kommunens hjemmesider.

Naboer/kommune og myndigheter ble varslet med brev henholdsvis 18.01 og 20.01.2010.

3.3 Innspill til planarbeidet / merknader til plan

Pr. 11.04.2010 var det mottatt en merknad til planen fra Statens Vegvesen. Det er angående begrensnings av antall avkjørsler og trafikkmengde på disse, samt påminnelse om byggeavstand midtlinje E-6 som er på 50m.

4. PLANFORSLAGET

4.1 Avgrensning av planområdet

I nordøst grenser planområdet til garden Tynnaløkkja gnr/bnr 297/1 og en fritidseiendom gnr/bnr 293/21. I nordvest grenser planområdet mot grunneiendom gnr/bnr 297/2. I sørvest grenser planområdet mot privat vei gnr/bnr 294/3 og gjenboere som består av to bolighus (gnr/bnr 293/15 og 15) og to fritidseiendommer (gnr/bnr 293/57 og 59). I sørøst grenser planområdet mot E-6.

4.2 Reguleringsformålene i planen, kort beskrivelse av hvert formål

Detaljreguleringsplan for Gorsetvollan hyttegrend gir følgende formål

Bebyggelse og anlegg:

fritidsboliger m/tilhørende anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Privat veg, gnr. 294, bnr. 3 og ny internvei ned til H5

Vegetasjonsskjerm (Støyvoll)

Grønnstruktur:

Friområde

4.3 Arealoppgave

Formål	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg	3,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	1,5
Grønnstruktur	1,2
Totalt	6,6

4.4 Bebyggelse og anlegg.

Fritidsboliger m/tilhørende anlegg H1-H5

Området planlegges bebygd med frittliggende hytter med tilhørende anlegg.

Parkering og gjesteparkering for minimum 2 biler skal dekkes på den enkelte tomt. Parkering kan løses med parkeringsplass, carport eller garasje.

Parkeringsplass, carport og garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men skal ikke hindre sikt og snølagring mot vei eller oppføring og vedlikehold utført fra egen eiendom.

Fritidsboliger og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod skal oppføres i samme byggestil med fellesformuttrykk, materialvalg og farger.

Bygninger skal oppføres med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal ha farge i gråskala mellom lys grå og svart.

For fargevalg på fasader for øvrig stilles det ikke absolutte krav. Det oppfordres likevel til valg av farger som tradisjonelt er brukt i nærmiljøet som varmhvit, varmgrå, varmrød, varm oker og varmbrun.

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

4.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Privat vei gnr.294, bnr 3 og ny internvei til H5

Privat vei gnr. 294, bnr. 3 og ny internvei til H5 er innregulert som atkomstveger. Atkomst skjer via kommunal vei "Gorsetrålet" da Statens Vegvesen ikke tillater økt trafikk på eksisterende avkjørsel fra E-6.

Vegetasjonsskjerm(Støyvoll)

Noe av arealet mellom E-6 og bebyggelsen brukes til vegetasjonsskjerm. Høyden av vegetasjonsskjermen (jordmasser) settes til 1,5-2,0 m og skråningene tilsås. Utformingen må være i samsvar med retningslinjer gitt av Statens Vegvesen for utforming av vegetasjonsskjermer, da spesielt med tanke på fare for erosjonsskader.

Vann og avløpsanlegg

Området skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett ved E6, jfr. pkt. 2.8.

Overvann dreneres til grunn i planområdet.

4.6 Grønnstruktur

Friområde

Formålet gjelder felles uteareal for samtlige eiendommer i byggeområde for fritidsboliger H1-H5. Området er tilgjengelig ved at det reguleres inn en sti langs nordøstlige grense til tomtene H1-H4. Vegetasjonen på friområdet tynnes ut, men bør ellers bevares i sin opprinnelige form.

4.7 Utnyttelsesgrad, struktur og høyder

Utnyttelsesgrad beregnet som % BYA (prosent bebygd areal) benyttes i planen samt høydeangivelse i meter i forhold til gjennomsnittlig opprinnelig terreng. BYA settes til 30 %.

Bebyggelsen kan oppføres med maks byggehøyde 6,5 meter over grunnmur.

Høyde på grunnmur skal ikke overstige 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

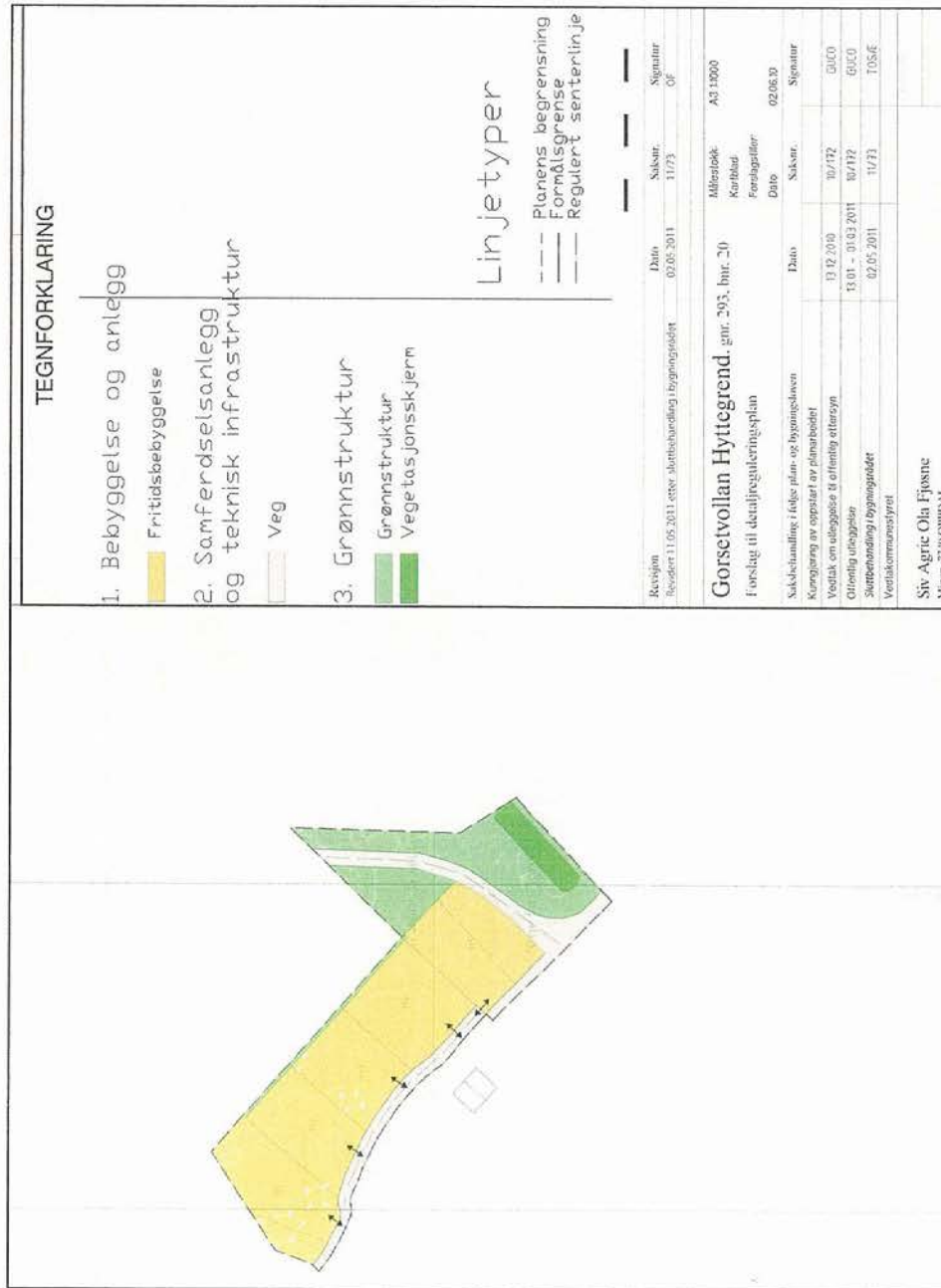
4.8 Byggegrenser

Det er innlagt byggegrenser fra midtlinje E-6 og fra dyrkamark, dette er vist på plankartforslaget.

4.9 Arkeologi

Området er undersøkt med hensyn til arkeologi og det er ikke gjort funn i området.

**Vedlegg 1
PLANKART**



Siv.agric. Ola Fjøsne
7340 Oppdal

Vedlegg 2

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Gorsetvollan hyttegrennd gnr. 293, bnr 20

Oppdal kommune

Dato for siste revisjon av plankart: 11.05.2011

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 11.05.2011

Dato for godkjenning: _____

§1 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.

§1.1 REGULERINGSFORMÅL (jfr. Plan- og bygningslovens § 12 nr.5)
Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsboliger m/ tilhørende anlegg, H1-H5.

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

Privat vei 294/3 og internvei til ned til tomt H5

Vann og avløpsanlegg

Vegetasjonsskjerm (støyvoll)

GRØNNSTRUKTUR

Friområde.

§1.2 PLANENS FORMÅL

Formål med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for et nytt og attraktivt fritidsområde med sentral plassering i forhold til sentrumsfunksjonene i Oppdal.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.

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

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

2.4 Om det i forbindelse med tiltak i terrenget blir avdekket automatisk fredede kulturminner, skal arbeidet straks stoppes i den grad det rører ved kulturminnene eller sikringssonen rundt dem på 5

meter, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturminnestyresmaktene i Sør-Trøndelag fylkeskommune slik at vernestyresmaktene kan komme på befaring og ta stilling til om vedtaket kan holde fram og eventuelt vilkårene for dette.

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

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§3.1 Rekkefølgebestemmelse

3.1.1 Før det tillates oppføring av bygninger og anlegg i området, må støyskjerm oppføres. Tiltaket godkjennes av kommunen.

§3.2 H1-H5 Fritidsboliger m/tilhørende anlegg

3.2.1 Innenfor området tillates oppført bygninger for fritid med tilhørende anlegg.

3.2.2 %-BYA= 30%

3.2.3 Bebyggelsen kan oppføres med maks byggehøyde 6,5 meter over grunnmur. Høyde på grunnmur skal ikke overstige 0,6 m over gjennomsnittlig planert terreng.

3.2.4 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt.

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

3.2.6 Den samlede tillatte bebyggelse kan oppføres som:

- a) en bygning (fritidsbolig og uthus/garasje under samme tak)
- b) to bygninger (frittstående fritidsbolig og frittstående uthus/garasje.
- c) tre bygninger (frittstående fritidsbolig, frittstående anneks og frittstående uthus/garasje)

3.2.7 Parkeringsplass, carport og garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men skal ikke hindre sikt og snølagring mot vei eller oppføring og vedlikehold utført fra egen eiendom.

3.2.8 Fritidsbolig og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod skal oppføres i samme byggestil med fellesformuttrykk, materialvalg og farger.

3.2.9 Bygninger skal ha saltak og oppføres med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Taktekking skal ha farge i gråskala mellom lys grå og svart.

3.2.10 Naturterreng og vegetasjon skal generelt bevares i størst mulig grad.

§4 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§4.1 Avkjørsel/atkomstvei

4.1.1 Alle kjøretøyer skal benytte kommunal vei "Gorsetråket" og privat vei til og fra hyttegrenda som atkomst.

§4.2 Vann og avløpsanlegg.

Det skal utarbeides felles avløpsplan for hele området. Fradeling av tomter kan ikke skje før det foreligger avløpsplan.

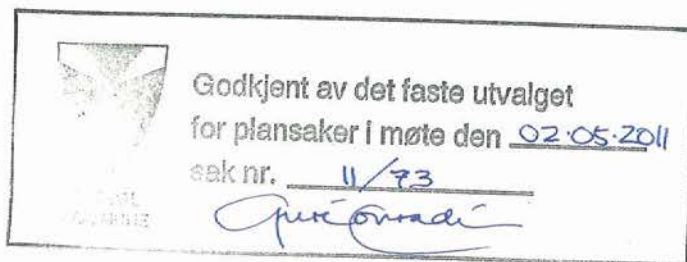
Alle nye fritidsboligene skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsnett som ligger nord for E-6. Den nye ledningstraseen til hyttegrenda kobles til et punkt på den kommunale hovedledningen. Takvann/overvann dreneres bort på den enkelte tomt.

§ 4.3 Vegetasjonsskjerm

Det skal opparbeides vegetasjonsskjerm (støyvoll) av jordmasser mellom bebyggelse og gang/sykkelveg.

§5 GRØNNSTRUKTUR

Friområde skal bevares i sin opprinnelige terrengmessige form, og vegetasjonen bevares mest mulig.





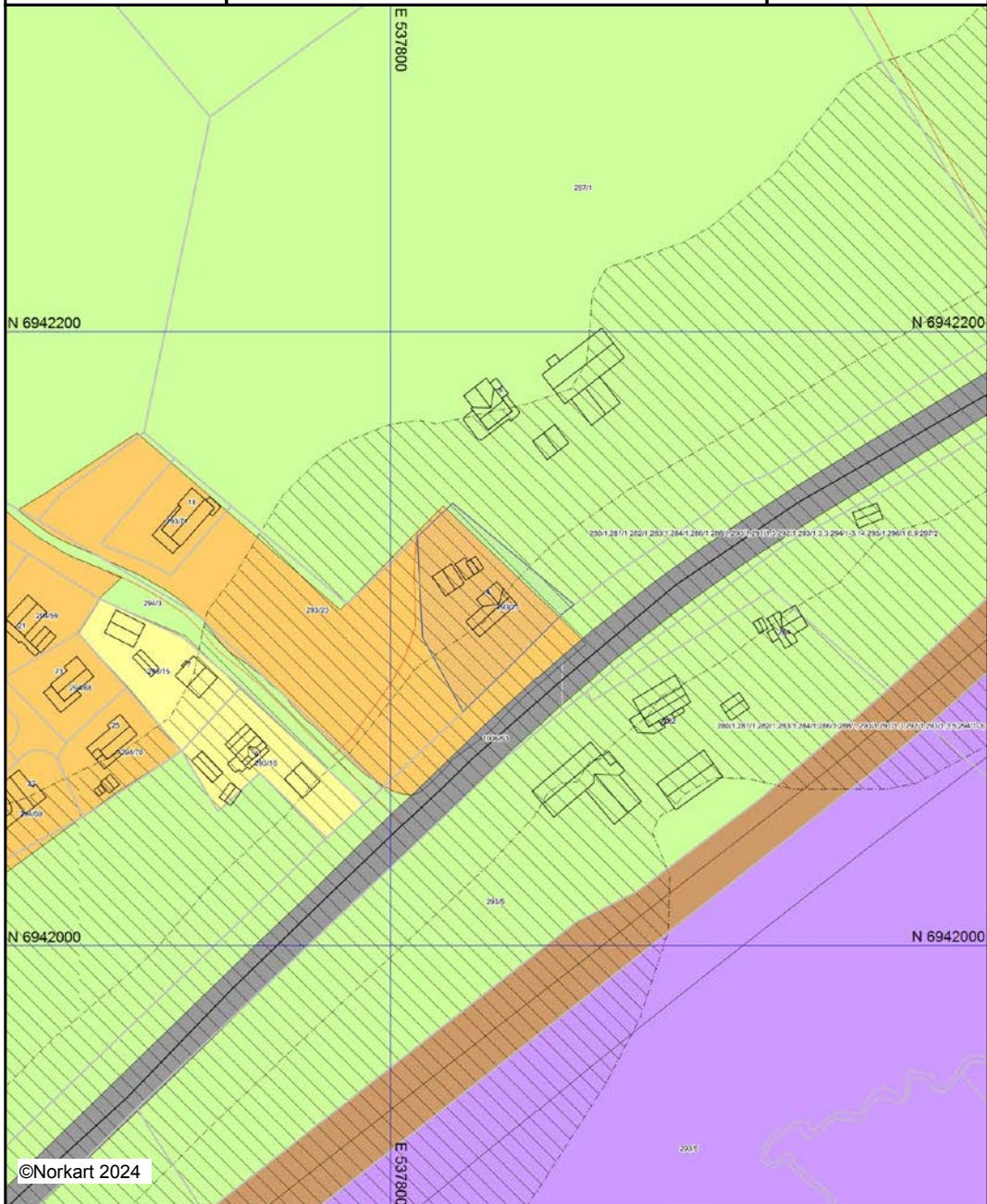
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 293/21
Adresse: Gardåråket 4
Utskriftsdato: 19.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024






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

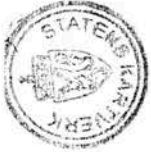
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Bane - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - fremtidig
-  Jernbane - nåværende

Retli kopi bekreftef

L. Lövås



slumpelutl. nr. 10.
kass. dat. 14/12 1967

Avskrift av/Vedlegg til:

Dagboknr. 4724 dbf. 14/12 1967

Orkdal sorenskriverembete

S K J Ö T E

Herved meddeles ODDLEIV ROGNÖY, födt 24. desember 1920, hjemmel på parsellen "TUSSEHAUEN", gnr. 293, bar. 21, av skm. 0.01 i Oppdal.

Kjøpesummen kr. 700.- sjuhundrekroner - er ordnet etter avtale.

Med parsellen følger rett til sammen med Einar Welkes eiendom å benytte den allerede anlagte gårdsveg fra E 6 og fram til der avkjørsel til parsellen finnes passende. Dette da mot å delta i vegens vedlikehold forholdsvis etter lengden parsellen benytter den.

Jeg garanterer parsellen fri for heftelser.

Samtlige omkostninger i forbindelse med hjemmelsordningen, herunder også konsesjonsomkostninger betales av kjøperen.

Oppdal, den 14. november 1967.

Halvard Gorseth

Halvard Gorseth

Vedtas av meg som kjøper:

Oddleiv Rognøy

Oddleiv Rognøy

At underskriftene er egenhendige, foretatt i mitt påsyn samt at begge er over 21 år, bekreftef.

D. S. O.

K. Lövås

K. Lövås
forliksmann

rett kopi bekrefte
Knut Arvola

Medlemsbevis/grunneiererklæring

DAGBOK NR. 221
66724 30.10.78
SOMEN VASSVERK V. D. I. E.

Undertegnede, eier av gnr. 293, bnr. 2 i Oppdal kommune — tegner seg hermed som medlem og abonnent til Garå Vassverk A/L med de rettigheter og plikter som dette medfører i henhold til lagets vedtekter.



For medlemmer opptatt ved tegning i 1975 gjelder følgende andelsinnskott og årsavgift:

	Innskott	Arsavgift
1. Vanlig bolighus, forsamlingshus, forretninger m. v. og gårdsbruk med mindre enn 100 da dyrket mark: 6 andeler a kr. 500,—	kr. 3.000,—	kr. 200,— 300,—
2. Gårdsbruk med over 100 da dyrket mark og annen større næringsvirksomhet: 7 andeler a kr. 500,—	« 3.500,—	« 350,—
3. Skole: 10 andeler a kr. 500,—	« 5.000,—	Etter nærmere avtale
4. Hytter: 1 andel a kr. 500,— Stikkledninger til hytter anlegges og bekostes av de(n) enkelte hytteeier(e).	« 500,—	kr. 100,—
5. Bedrifter og andre næringsdrivende som ikke kommer inn under punkt 1—4	Etter nærmere avtale	Etter nærmere avtale

Jeg er kjent med at årsavgiften hvis nødvendig vil bli regulert i samsvar med den generelle prisstigning, — og at vassverket vederlagsfritt skal kunne legge nødvendige ledninger over min eiendom mot at eventuell skade erstattes.

I den anledning tilståes vannverket som ledningenes eier disse rettigheter:

- a) A foreta nedlegging og senere om nødvendig å utføre reparasjoner og tilsyn.
- b) Nødvendig adkomst for transport av materialer og redskaper under så vel legging som senere vedlikehold og tilsyn.

Vasslaget yter eiendommens eier erstatning for den skade som vannanlegg og senere vedlikehold volder, herunder også dreneringsgrøfter og lignende. Erstatning fastsettes ved skjønn, hvis minnelig overenskomst ikke oppnås. Skjønnnet avholdes så snart vedkommende arbeide er ferdig. Erstatning forfaller til betaling så snart arbeidet er utført.

Hvor skjønn blir nødvendig foretas dette av 3 innenbygdsboende, hvorav vasslaget oppnevner en, grunneieren den annen og oppmannen oppnevnes av lensmannen i Oppdal. Har grunneieren ikke oppnevnt sin mann innen 8 dager etter mottatt varsel, kan også denne oppnevnes av lensmannen. Skjønnets avgjørelse er upåankelig.

I samsvar med overstående tegner jeg meg for andeler, tilsammen kr. 3000,— som innbetales før arbeidet igangsettes, tidligst 1/10—1975.

Utbyggingen kan først igangsettes når nødvendige tilsagn og tillatelser er gitt.

Dette dokument er utstedt i 2 eks. hvorav vassverket beholder det ene.

Dokumentet tinglyses som heftelse på eiendommen. Utgifter i forbindelse med tinglysing dekkes av vasslaget.

Oppdal 20. jan. 1978

Arne Strøm
form. interimstyret for Garå vassverk

Oddvin Rogning
grunneier/abbonent

Det bevitnes at underskriverne er over 20 år og at de har underskrevet ovennevnte erklæring i vårt nærvær.

Olav Halseth

Olav Sim

245

DAGBOK NR. 04390KFBRT

AVTALE

06937 07.11.88.

OPPDAL
SØRENKRIVENBETE

OPPDAL FORMANNSKAP

Mott. 26 MAI 1988

Arkiv nr. 542.0

Mellom Oppdal Kommune og

som eier av eiendommen..

Teissenhaven.....

gnr. 293. bnr. 21 ..i Oppdal er inngått slik avtale:

Rett kopi bekreftes.
Carlina



1. Oppdal Kommune gis rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledning med kummer i samsvar med vedlagte kartskisse, datert 08.04.88 og forøvrig i samsvar med foretatt stikking. Kommunen gis rett til uhindret å etterse vedlikeholde og reparere nevnte ledninger og innretninger. Over ledningene og for alle kummene kan oppsettes markeringsstolper som viser beliggenheten. Slike markeringer skal ikke settes opp inne i dyrka mark.

Det er forbudt å føre opp bygninger eller annet anlegg over ledningene i en avstand av 5 m på begge sider fra ledningenes midtlinje.

3. I det beltet som er nevnt under pkt. 2, kan det ikke foretas virksomhet slik at ledningene eller utstyr som hører til ledningene utsettes for skade eller fare f.eks. ved graving, sprenging, planering o.l.

Vänlig jordbruksdrift - uten masseforskyvning - kan foregå. Det forutsettes at kommunen sørger for å holde terrenget over ledningene i slik høyde at jorda kan drives på vanlig måte. Eventuelle skader eller ulemper som følge av slik eventuell gjenoppbygging forutsettes erstattet særskilt (overenskomst eller skjønn).

Alminnelig hagebruk, oppsetting av gjerder, og driftsveger er tillatt i byggeforbudsbeltet. I tvilstilfelle må kommunen varsles skriftlig om arbeider som kan komme inn under dette punktet.

4. Drensledninger og eventuelle åpne grøfter samt bestående vannledninger og kloakkledninger som måtte bli avskåret eller berørt ved anleggsarbeidet, skal settes i stand av kommunen. Dette skjer i nødvendig utstrekning i samråd med vedkommende grunneier.

Kommunen utbedrer skader på de berørte drensledninger m.v. som skyldes kommunens disposisjoner, i inntil 5 år etter anleggstidens slutt.

5. Kommunen skal ha rett til å komme fram over alt til og langs anleggene og ledningene for bygging og senere ettersyns- og vedlikeholdsarbeider. I dette øyemed kan kommunen benytte alle veier, stier, bruer m.v. over grunneiernes eiendommer til transport av materialer og adkomst for folkene.

Der hvor adkomsten nødvendiggjør anlegg av nye veier eller omlegging av gamle, erverves rett til dette for anleggstiden. Er veiene også nødvendig for senere ettersyn og vedlikeholdsarbeider erverves varig rett til å anlegge, vedlikeholde og bruke veiene. Skulle det senere vise seg nødvendig med andre adkomstveier, stier etc. enn forutsatt, forbeholder kommunen seg tilsvarende rett til disse.

6. Det erverves rett for kommunen til å ha de nødvendige arbeids- og redskapsbuer, maskiner m.v. stående langs anlegget; samt rett til lagerplasser så lenge arbeidet pågår.

Arbeidsområdet under anlegget forutsetter å ha en bredde av 12 m. Hvor forholdene skulle gjøre dette nødvendig, forbeholder kommunen seg rett til å bruke større bredde. Hvor anlegget disponerer grunn utenfor 12 m bredde, skal det gis særskilt erstatning for de derved påførte skader under vedkommende eiendom.

Anleggsarbeidene skal utføres slik at det oppstår minst mulig skade for grunneieren. Således skal på dyrket mark matjorden først fjernes og deretter føres tilbake når arbeidene er avsluttet. Matjordlaget i grøftetraseen skal etter avsluttet arbeid ha en tykkelse på minst 25 cm og være tilnærmet steinfri. Marken leveres tilbake finplanert, og fylling av grøftene skal skje med nødvendig overhøyde, slik at framtidige setninger i minst mulig utstrekning medfører senkninger i forhold til tilstøtende terreng. Grøftetraseen isåes med grasfrø. Frøsort bestemmes av grunneier. Eventuelle overskuddsmasser besørger kjørt bort av kommunen.

Kummer inne i dyrka mark skal være senket så langt under terrengoverflaten at de ikke er til hinder for vanlig jordbruksdrift (ca. 40 cm).

7. Hvor ledningen går gjennom skog eller utmark, besørger kommunen hogst og rydding av skog. Nyttbart virke på de arealer som må ryddes, tilfaller grunneieren.

Etter at anleggsarbeidene er avsluttet kan skog bare plantes for juletreproduksjon innenfor det samme belte som er nevnt under pkt. 2. Forøvrig kan kommunen holde disse belter ryddet for skog.

8. Skader som måtte oppstå under anleggsarbeidet, ved benyttelse av og framføring av veier, benyttelse av lagerplasser, ved å ha arbeids- og redskapsbuer og maskiner stående langs linjen samt skader ved steinsprut, o.s.v. skal av kommunen snarest mulig etter arbeidets avslutning utbedres så langt dette er praktisk gjennomførlig.

9. For de rettigheter kommunen får etter denne avtalen, jfr. pkt. 1, 5 og 6 og for de rådhetsinnkrenkninger som grunneieren er pålagt, jfr. pkt. 2 og 3, samt for alle skader og ulemper som blir påført, skal grunneieren ha følgende erstatninger:

a) For de nevnte rettigheter kommunen får (inklusive kummer) kr 10,- pr. m trasé

b) Avlingstap på dyrka mark erstattes på grunnlag av Landbrukskontorets data for årsvekst og pris pr. førenhet.

Berørte arealer måles opp av grunneieren og kommunen i fellesskap.

Ved evt. dissens mellom partene om avlingstapets størrelse kan dette fastsettes av Herredsaagronomen.

c) Gjerder som er tatt med i forbindelse med anlegget settes opp av kommunen så snart dette kan skje pga. anlegget.



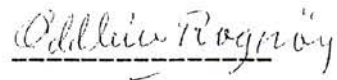
10. Oppdal kommune kan etter underskrift av nærværende avtale strak sette arbeidet igang. De foran nevnte erstatninger forrentes med 12 % årlig fra underskrift av avtalen.
11. Ved overenskomst eller senere skjønn i hvert enkelt tilfelle fastsettes erstatning for skade og ulempe ved:
- Senere ettersyns- og reparasjons og vedlikeholdsarbeider.
 - Driftsforstyrrelser. Som driftsforstyrrelser ansees bl.a. mulig skader ved ledningslekkasjer.
 - Ved at kommunen treffer foranstaltninger etter andre forutsetninger enn de som har foreligget ved nærværende avtale.
12. Dersom traseen for gang- og sykkelveg langs E6 fra sentrum til Halsetløkka blir gående over omhandlende eiendom etter samme trase som vann- og kloakkledningen (jfr. vedlagte kart datert 08.04.88, M = 1:5000), samtykker grunneieren i at kommunen får erverve nødvendig grunn til traseen.
13. Punkt 1 til og med 11 i avtalen gjelder inntil kommunen evt. erverver grunn til gang- og sykkelveg langs vann- og avløpsledningen.
14. Evt. erstatning for grunn ordnes ved særskilt avtale. Så fram det viser seg at grunneierstatningen ikke kan ordnes ved avtale, skal erstatningsfastsettelsen skje ved rettslig skjønn i samsvar med erstatningsloven av 26. januar 1973 nr. 4.

Utbetalt erstatning etter pkt. 9, a foran skal fratrekkes et evt. grunnoppgjør.

Oppdal kommune


 Ola Røtvei
 ordfører

Grunneier





Nabolagsprofil

Gardåråket 4

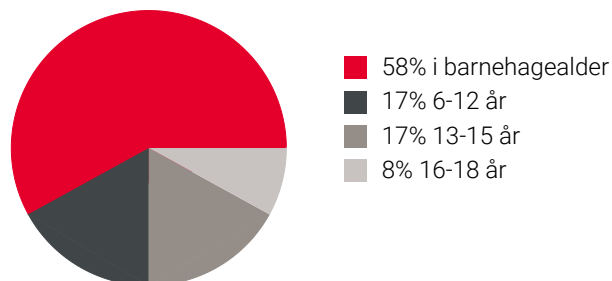
Offentlig transport

🚶 Stølen Linje 480	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Oppdal stasjon Linje F6, R70	4 min 🚶 3 km
✈ Trondheim Værnes	1 t 56 min 🚶

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	5 min 🚶 3.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	5 min 🚶 3.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min 🚶 4 km

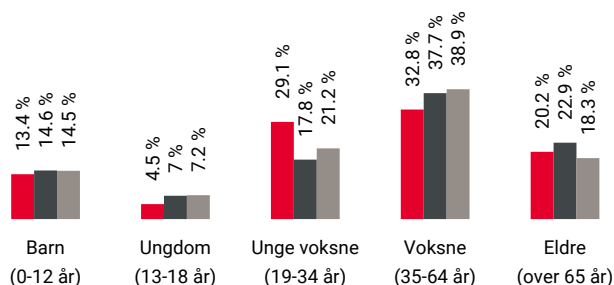
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Togvollen	131	60
🟤 Kommune: Oppdal	7 066	3 533
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

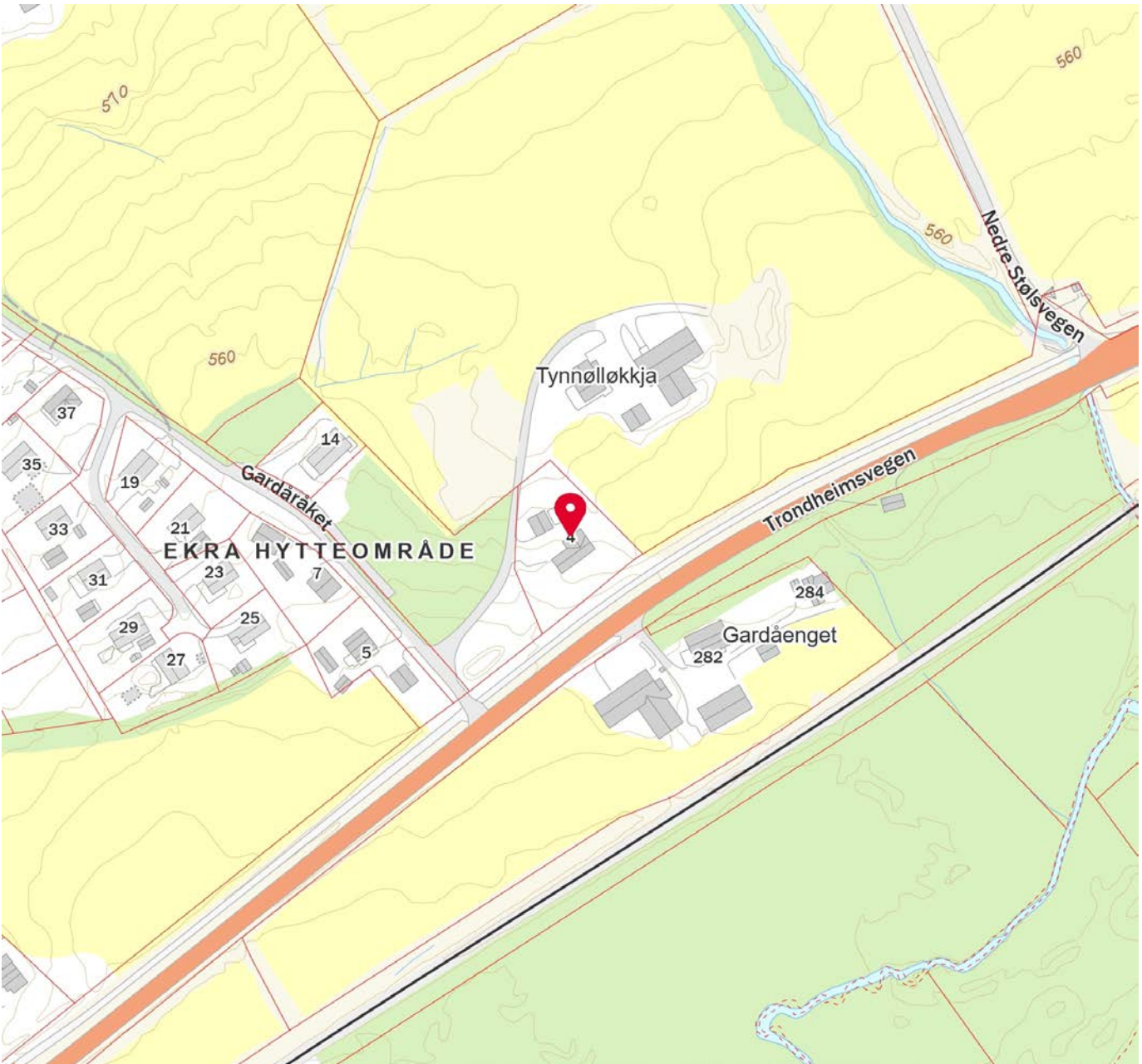
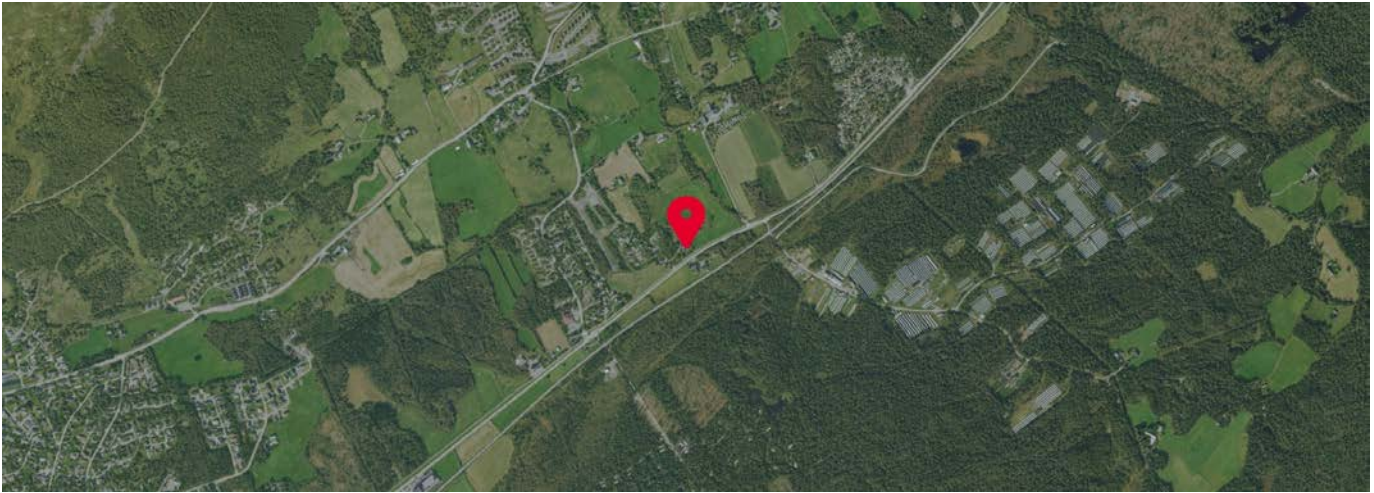
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	7 min 🚶 0.5 km
Stølen private barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 🚶 0.6 km
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 🚶 2.7 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	3 min 🚶 2.8 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	4 min 🚶 3 km

Sport

🏠 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	4 min 🚶 3.2 km
🏠 Krux Klatring Klatring	5 min 🚶 3.3 km
🏠 Spenst Oppdal	5 min 🚶
🏠 Oppdal Treningssenter	5 min 🚶



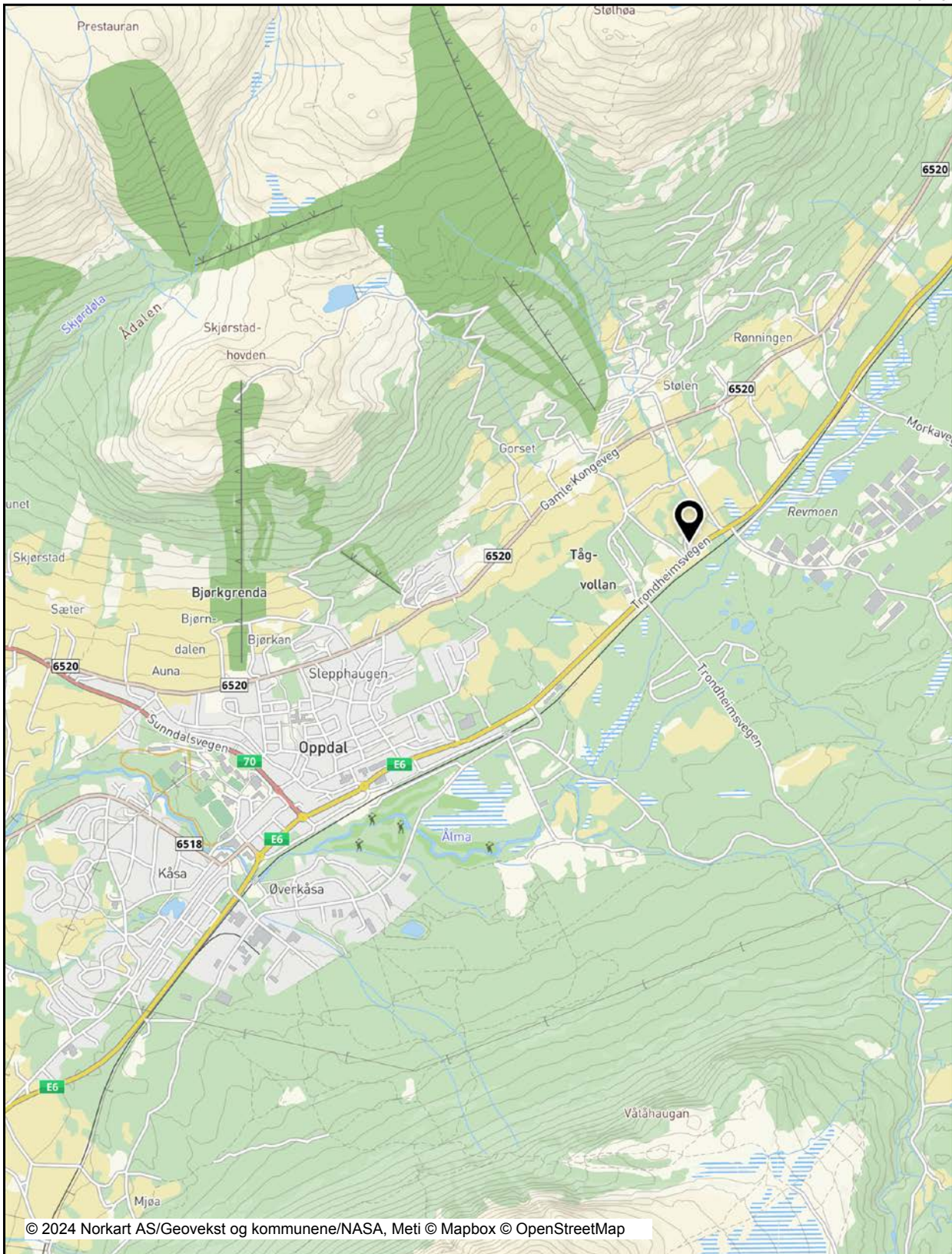


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.08.2024

Målestokk: 1:30000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 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.

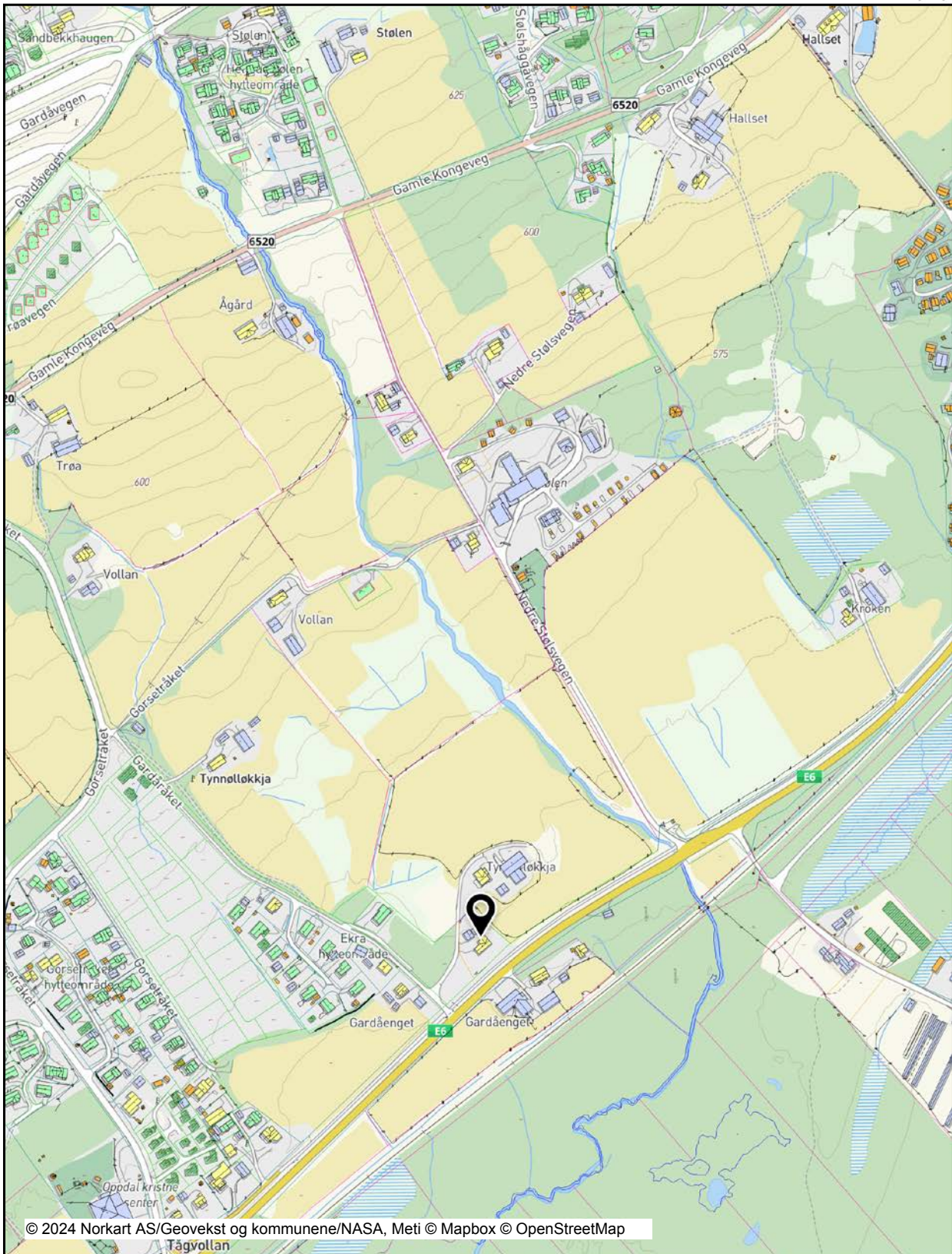


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.08.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

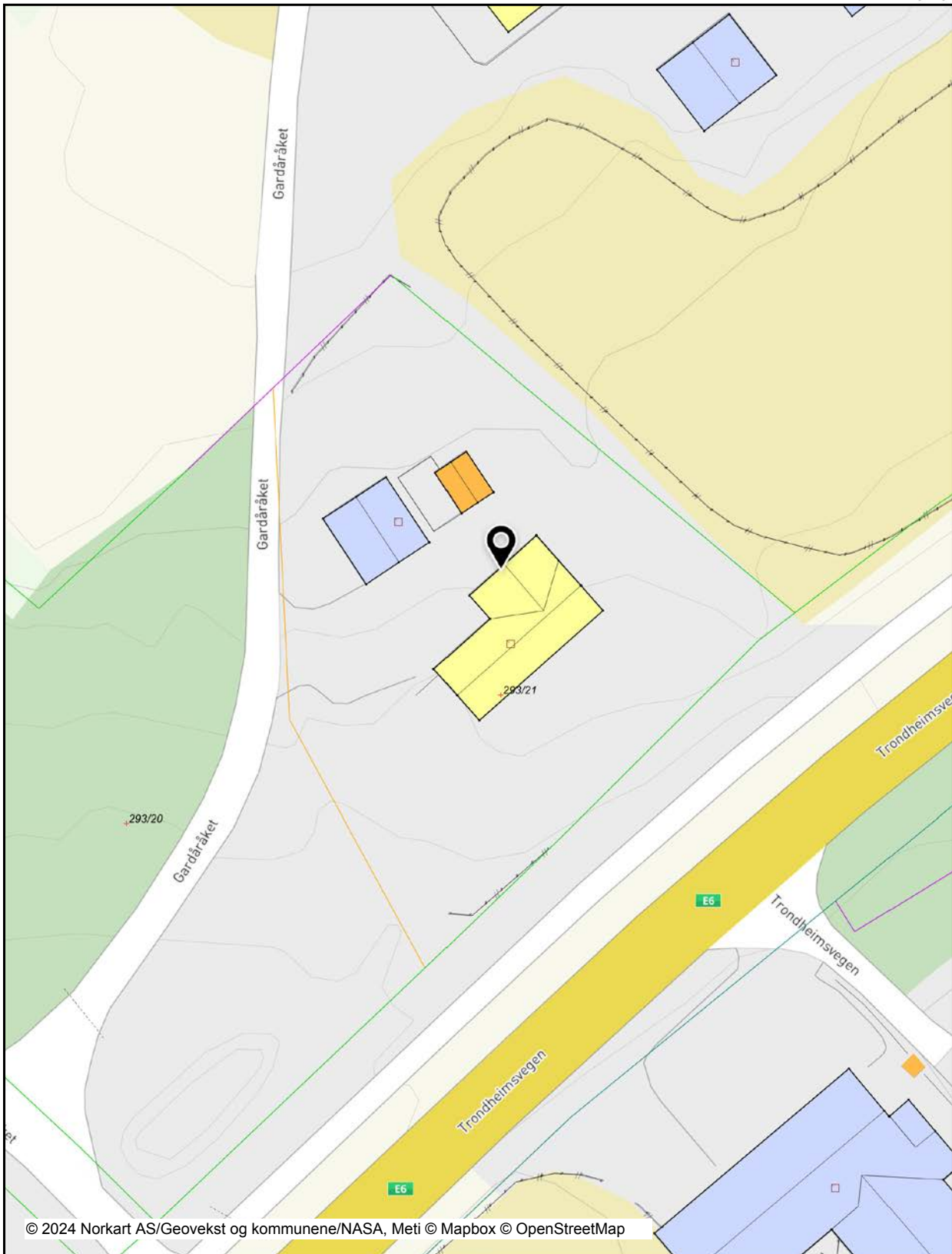


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 19.08.2024

Målestokk: 1:500

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.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

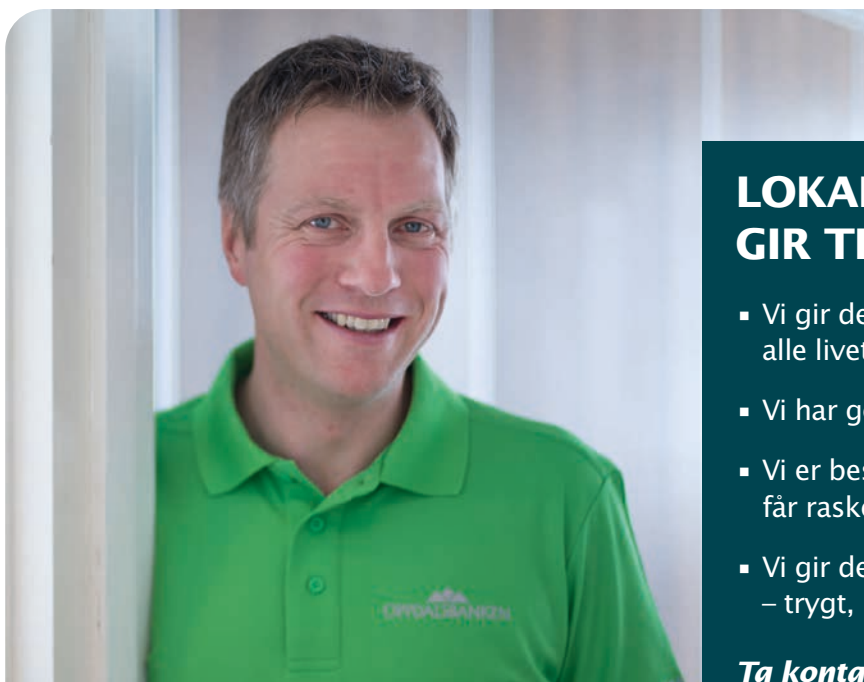
Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke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

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



JON GAUTERUD

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



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**

For eiendommen:

Adresse: Gardåråket 4
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Telefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

aktiv.
Tar deg videre