

Brennhaugvegen 16, 7340 OPPDAL

**Enebolig med oppgraderings-
behov på romslig tomt i et av
Oppdals mest solrike boligområder
| Dobbel garasje**



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 550 000,-
Omkostn.: Kr 65 140,-
Total ink omk.: Kr 2 615 140,-
Selger: Stein Roar Krokhaug

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 105/183 m²
Tomtstr.: 1129.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1703260045

Enebolig med oppgraderingsbehov på romslig tomt Dobbel garasje med bod

Denne eiendommen ligger på Brennhaugen sør i Oppdal sentrum, i et veletablert, meget solrikt, rolig og barnevennlig boområde.

Området har to barnehager innenfor kort gåavstand. Gode friarealer og badeplass finner en også like i nærheten. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Boligen ble oppført i 1947, oppgradert i 1977/78, tilbygget i 1992 og inneholder i dag gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom i 1. etasje samt kjeller med trapperom, lagerrom og to uinnredede kjellerrom.

Frittstående garasje med to garasjeløp og vedbod.

Stor opparbeidet eiertomt.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæring	40
Tilstandsrapport	47
Godkjente bygningstegninger	81
Ferdigattest skorstein	86
Energiattest	87
Eiendomskart	92
Matrikkelkart og -rapport	95
Veistatuskart	102
Ledningskart	103
Reguleringsplankart	104
Reguleringsplan med bestemmelser	106
Kommuneplankart	109
Nabolagsprofil og kart	111
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 105 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 78 m²

BRA totalt: 183 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 19 m²

Areal fordelt på etasje/bygning

Enebolig

Kjeller BRA-e: 32 m²

- Trapperom, lagerrom og to uinnredede kjellerrom

1. etasje BRA-i: 105 m²

- Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom

1. etasje TBA: 19 m²

- Terrasse

Garasje

1. etasje BRA-e: 46 m²

- To garasjerom og bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 156 m² inklusive 19 m² ALH i kjeller.

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig kjellernedgang er medregnet i arealet for kjeller. Areal i kjeller med unntak av i tilbygget del har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke tegninger som viser rominndelingen i boligen. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk. Fasadetegninger med inntegnet tilbygg foreligger og stemmer i forhold til størrelse. Det er tilbygget trappenedgang som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger. Garasjen ligger helt inntil tomtegrense og der fremkommer ikke om dette er godkjent.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 129,3 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomten er romslig, tilnærmet flat/noe hellende mot vest og opparbeidet med plen og beplantning samt asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Eiendommens grenselinjer er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som lysegrønne; middels til høy nøyaktighet (3-30 cm avvik).

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger på Brennhaugen sør i Oppdal sentrum, i et veletablert, meget solrikt, rolig og barnevennlig boområde. Området har to barnehager innenfor kort gåavstand fra eiendommen. Gode friarealer og badeplass finner en også like i nærheten. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder, idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Adkomst

Kjør Ola Setroms veg (gamle E6) sørover fra Oppdal sentrum. Ta til venstre inn på Brennhaugetvegen ca. 1 km etter å ha passert krysset ved Vikavegen (Spar-butikken). Ta umiddelbart til høyre, deretter til venstre etter ca. 100 meter og kjør ca. 250 meter til du får eiendommen på høyre side.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Eldste del av boligen ble oppført i 1947, senere oppgradert i 1977-78 og tilbygget i 1992. Boligen er oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Kjeller har støpt gulv og grunnmur i naturstein/betong. Etasjeskille er et trebjelkelag. Veggkonstruksjonen i eldste del er i en trekonstruksjon og tilbygget er oppført i bindingsverk. Bygningen er utvendig kledd med stående panel. Vinduer har i hovedsak to-/trelags glass og enkelte koblede glass. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger i de senere år og utskiftninger/vedlikehold må påregnes.

Garasjen fra 1999 er oppført i én etasje og har støpt gulv. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaks form og er tekket med metallplater. Vinduer med enkle glass og leddporter i tre med finer i fyllinger. Garasjen har innlagt strøm. Det registreres skader i takrenne, ellers er garasjen ikke tilstandsvurdert. Garasjerom mot vest var avlåst og derfor ikke besikket. Garasjen er ikke tilstandsvurdert, det er kun gitt en enkel beskrivelse.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 15.05.2026 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann ledes ikke bort fra grunnmuren, noe som medfører fare for økt fukt påkjenning mot grunnmur og fundamenter.

Snøfangere er ikke etablert, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

Takstigen er av eldre dato og er ikke godkjent etter dagens regelverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og beslag.

Det er registrert rust på takbeslag ved pipe, samt skader og nedbøyninger i takrenner på grunn av snø/ispåvirkning.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er slitt, og det er utettheter som fører til kald trekk inn i bygningen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 30mm høydeforskjell i en avstand på ca 2 m i kjøkken og opp mot 40mm gjennom rommet i gang. Med unntak av i tilbygg registreres også høydeforskjeller i øvrige deler av boligen. Det registreres heng og svikt i gulv i bad, noe som kan tyde på råteskader i konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er utett kobling i vannrør fra WC.

Et vannrør i kjeller er mangelfullt klamret.

Det registreres irr i enkelte rørskjøter.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 5 mm motfall til sluket fra gulvet ved døren, og opp mot 30 mm motfall til sluk fra gulvet i området ved WC/vaskemaskin. Det er registrert svikt i gulvet, og det er usikkerhet knyttet til om det forekommer fukt i krypkjelleren rundt sluket. Det er observert lekkasje i rørskjøt fra WC samt sen avrenning fra servant. Avtrekksviften fungerer normalt, men det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskelen. Det er stedvis misfarging i takplater, noe som kan tyde på mangelfull ventilering. Det er vindu i våtsone over badekaret. Sluket har passert forventet brukstid, og det er usikkerhet knyttet til slukets tetthet.

Følgende bygningsdeler er gitt TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.

Det er registrert misfarging i undertaket både i tilbygget og i den eldste delen, samt noen løse undertaksplater i tilbygget.

Det ble også registrert fuktskjolder i himlingen i 1. etasje, noe som kan skyldes tidvis kondensering.

Taktekkingen fremstår med normal slitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Luftingen i nedre del av veggen er begrenset på grunn av museklosser mellom bordene.

Panelet har stedvis sprekker, slitasje og vridning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er observert misfarging i undertaket, noe som kan indikere tidvis kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Som nevnt under punktet om taktekking, har enkelte undertaksplater løsnet i tilbygget del.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduene er generelt slitte, og enkelte vinduer i 1. etasje har treghet i vrideren, noe som gjør dem vanskelige å åpne og lukke.

Det ble ikke registrert vinduer med synlige tegn til punktering på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder fra 1991 og 1978 må det imidlertid påregnes økt risiko for punkteringer.

Det er registrert skade i pakninger på enkelte vinduer.

Det bemerkes også at det ikke er etablert beslag under kjellervinduene, noe som medfører økt fare for fuktopptrekk i karmene. Leietaker opplyser at det tidvis kan registreres trekk ved enkelte vinduer.

Utvendig > Dører - 2

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Døren har utvendig slitasje, men fremstår ellers med normal funksjon.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres nedbøy i terrassegulvet i fremkant av terrassen, noe som kan tyde på bevegelse i fundamentet. Terrassegulvet har noe slitasje.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på innvendige overflater. Det bemerkes fuktskjolder i tak i stue. Det opplyses at det ved et par anledninger har vært registrert drypping i stue ved væromslag. Noe som kan tyde på tidvis kondensering. Det er også noe slitasje på himlingsplater i kjellerrommet i tilbygg, samt også en lokal utbuling i en takplate. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

De registreres en sprekke i ildfaststeinen i bakkant i ovnen. Leieboer opplyser at det ikke går an å justere trekken.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking i yttervegg i tilbygg ble det ikke indikert fukt, men det ble registrert bruk av plastfolie bak panelet. Dette var vanlig ved byggeåret, men er uheldig med tanke på at det kan oppstå skader i veggen på grunn av kondensering.

Det er ikke foretatt hulltaking i selve gulvet for kontroll, men kun i svill i yttervegg.

Innvendig > Krypkjeller

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

På grunn av trang tilkomst inn til krypkjelleren er den kun vurdert fra åpning i grunnmur fra kjeller. Det registreres at gulvkonstruksjonen stedvis er provisorisk understøttet. Det kan også se ut som om det er fukt i området under badet. Krypkjelleren har ingen spesiell lufting, men ser forholdsvis tørr ut.

Det ble foretatt fuktmåling i gulvås like innenfor inspeksjonshull, uten at det ble målt unormalt høy fuktighet. (10%)

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe slitasje i trinn.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er avvik:

Dørene i kjeller går ikke å lukke på grunn av at de tar i karmen. Finerdørene i 1. etasje har noe overflateslitasje, men fremstår ellers med normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er avvik:

Det er ukjent alder på avløpsrørene og sluket og det forutsettes at disse er av eldre dato.

Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det bemerkes sen avrenning fra servant på badet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen ved tilbygg, noe som medfører fare for fukt bak grunnmursplasten.

Det er registrert at betonggrunnmuren er slitt som følge av fukt i kjeller.

Det ble ikke registrert symptomer på fukt i tilbygget, men det bemerkes at drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noen sprekker og generell slitasje i grunnmuren. Sprekkene vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår på befaringsdagen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres stedvis manglende fall fra grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsanlegget fungerte som normalt på befaringsdagen. Leietaker opplyser at det ikke har vært problemer med vann- eller avløpssystemet.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 9 % fukt ved hulltakingen. Dette er ikke vesentlig høyt, men høyere enn normalt.

Det er også usikkerhet omkring fukt og eventuelle skader i gulvet mot krypkjeller.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det ble registrert tegn til fuktskader i forbindelse med rør i kjøkkenbenken, noe som tyder på at det har vært lekkasje her.

Innredningen fremstår ellers med normal funksjon, men er slitt.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik og kostnadsestimat (TG3) er gitt i hovedrapporten.

Innhold

1. etasje: Gang, bad, kjøkken, spisestue, stue og tre soverom.

Kjeller: Trapperom, lagerrom og to uinnredede kjellerrom.

Standard

1. etasje

Gang:

Gulvbelegg, malte veggflater, malte himlingsplater. Sikringsskap. Panelovn. Luke til kaldloft.

Bad:

Gulvbelegg, våtromstapet på vegger, malte himlingsplater. Servant, speilskap og lys. Vegghengt hylle. Badekar med dusj. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Reflektorovn. Avtrekksvifte.

Kjøkken:

Gulvbelegg, malte panelplater på vegger, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Ventilator. Frittstående komfyr, kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Peisovn tilkoblet pusset og malt pipe.

Spisestue/stue:

Laminatgulv, panelvegger, malte himlingsplater. Varmepumpe. Utgang til terrasse.
Fibersentral.

Soverom 1:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.
Panelovn.

Soverom 2:

Laminatgulv, malte panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.
Panelovn.

Soverom 3/kontor:

Laminatgulv, panelvegger, malte himlingsplater. Ingen dør.

Kjeller

Lagerrom:

Sponplategulv, panelvegger, malte himlingsplater. Panelovn.

Uinnredet kjellerrom 1:

Betonggulv, murvegger, stubbloft i himling.

Uinnredet kjellerrom 2:

Betonggulv, murvegger, stubbloft i himling. Vanninntak med vannmåler og stoppekran.
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 for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Dobbel garasje samt oppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at det er igangsatt grunnarbeider på ubebygd tomt (gnr. 20, bnr. 289, Nesleveggen 28) som ligger nord for og har ca. fem meter felles grense med d.e. Megler er ikke kjent med at det er sendt ut nabovarsel i anledning kommende tiltak på eiendommen.

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. GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

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

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

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 14.02.2023. Siste feiing ble utført 25.03.2019. Siste varslet feiing 14.02.2023 ble ikke utført.

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

25.03.2019 - Pipe endrer tverrsnitt. Gjelder: 921. Pipe endret tverrsnitt

18.11.2021 - Anm: Eier ringte og ville vente ettersom han ikke var hjemme

14.02.2023 - Slukkeutstyr bør byttes/service.

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

Selger opplyser at det er innsatt nytt innerrør i pipe i 2020. Ferdigattest for skorstein datert 21.03.2022 foreligger.

Det opplyses videre at slukkeutstyr er byttet.

Energimerke

E

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest følge vedlagt salgsoppgaven.

Da boligen var gjenstand for større oppgradering i 1977/78 med bl.a. etterisolering og bytte av vinduer, er byggeår 1977 lagt til grunn i energiattesten. Dersom opprinnelig byggeår 1947 legges til grunn, vil boligen ha energikarakter G, mens tilbygg fra 1992 vil ha energimerke D.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 550 000

Omkostninger kjøper

2 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

63 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

65 140 (Omkostninger totalt)

82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 615 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 632 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 634 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 886,- for år 2025.

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon driftes og faktureres av Remid IKS og inngår i oppgitt beløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 525 605,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 102 418,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "kommunale avgifter" vil kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/ utvendig vedlikehold, brøyting/ strøing og abonnement til tv og internett påløpe. Boligens løpende kostnader vil variere ut i fra individuelle leverandøravtaler, samt beboers behov og forbruk. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser knyttet til dette. Konferer megler ved spørsmål.

Tilbud om 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 27, bruksnummer 4 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det vises for øvrig til bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling vedrørende manglende rombenevnelser og avvik fra dagens situasjon og godkjente bygningstegninger mottatt fra kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig.

Eiendommen omfattes av Reguleringsplan for et område mellom Soleivegen og Brennhagen, plan-ID 1977003. Kopi av reguleringsplan med bestemmelser følger vedlagt salgsoppgaven.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger i et område der aktsomhetsgrad for radon vurderes som middels til lav.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og AHV-gebyr kr 17 500,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- 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. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913368002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

21.05.2026

Bilder og planskisser



Velkommen til Brennhaugvegen 16!
(Foto: Interiørfoto, Eidsmo/Bjørnli)



Eiendommen ligger på Brennhaugen sør i Oppdal sentrum, et av Oppdals mest solrike boligområder



Eiendommen er bebygd med enebolig og garasje med to garasjeløp og bod

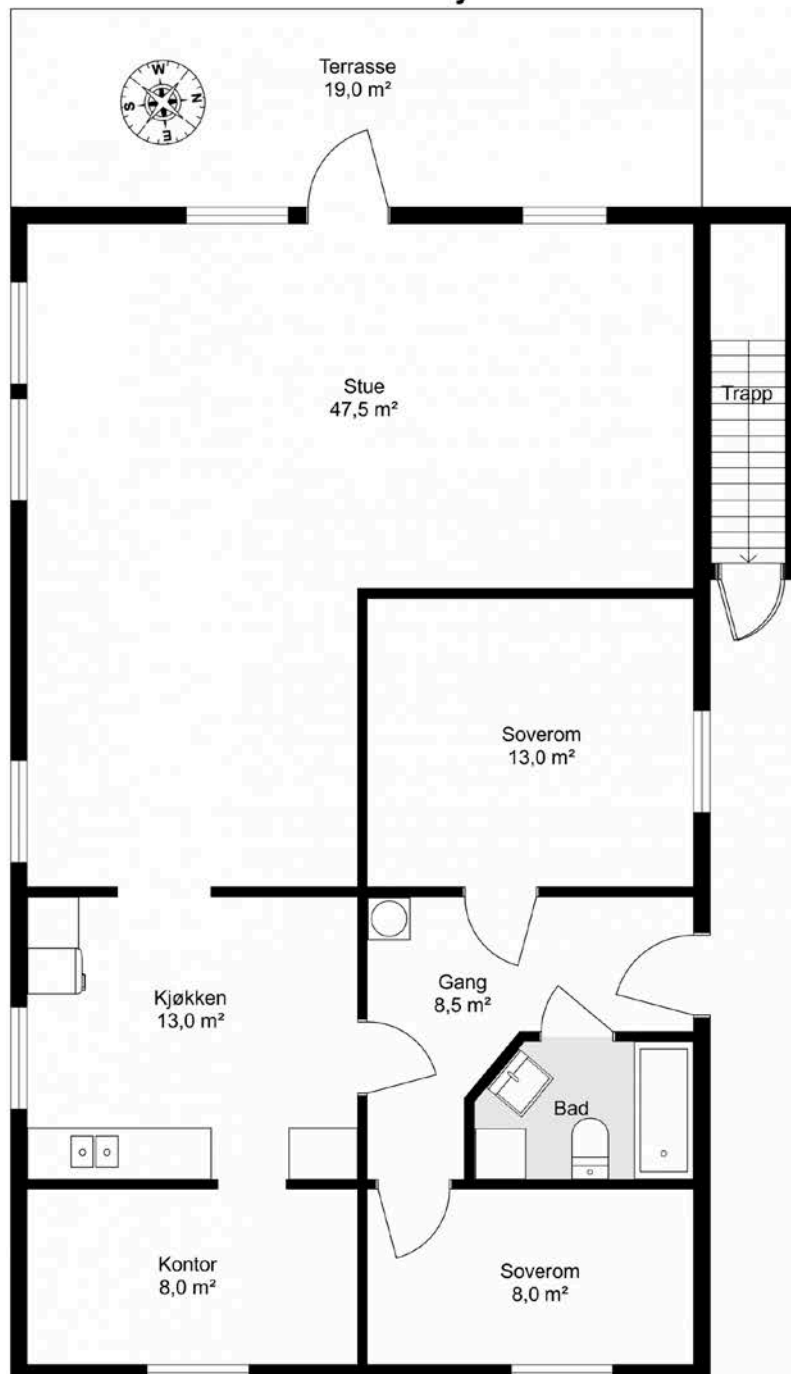


Boligen ble oppført i 1947, oppgradert i 1977/78 og tilbygget i 1992



Eiendommen har en romslig eiertomt på over 1,1 mål

Brennhaugveien 16 1. Etasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn! Yttergang med adkomst til kjøkken, bad og to av soverommene



Kjøkken med inngang til soverom/kontor



Kjøkken med nyere peisovn
Pipe er rehabilitert med nytt innerrør



Spisestue i tilknytning til kjøkken



Stue og spisestue i åpen løsning



Stue og spisestue har et samlet areal på ca. 48 m²



Stua ligger i delen av boligen som ble tilbygget i 1992



Vestvendt veranda med god utsikt og lang kveldssol



Hovedsoverom på ca. 13 m²



Boligens tredje soverom er ca. 8 m²



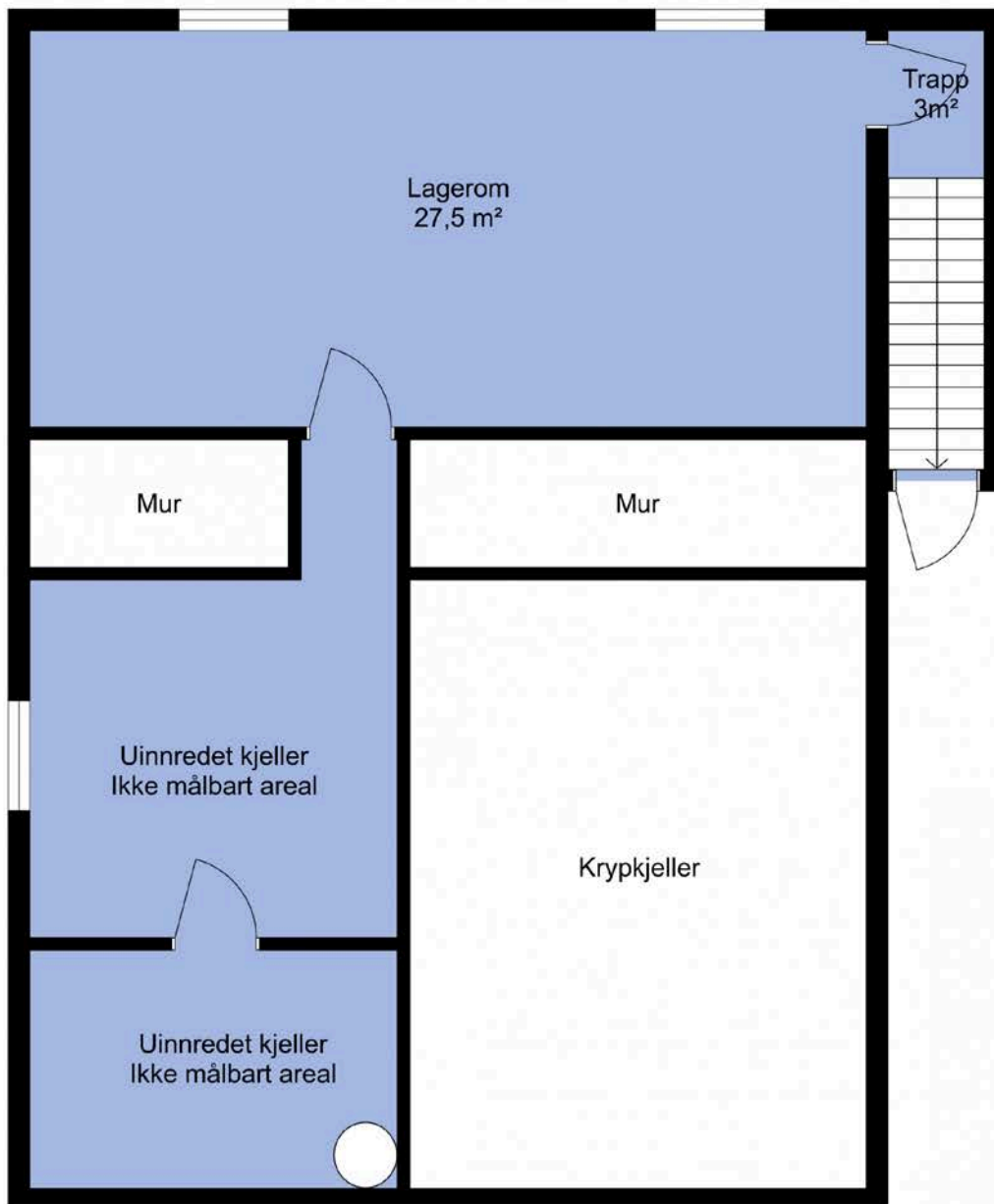
Soverom på ca. 8 m²



Badet ble etablert i 1977 og er modent for oppgradering

Brennhaugveien 16

Kjeller



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Innredet rom i kjeller ligger i tilbygget fra 1992



Velkommen til visning i Brennhauvegen 16!

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stein Roar Krokhaug

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1975
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brennhaugvegen 16

7340 Oppdal

5021-27/4/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977

Firmanavn: LH Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytablert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977

Firmanavn: Egil Grønnebakken

Beskrivelse av arbeidet: Byttet takteking.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

Firmanavn: Kåre Opøien

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering i forbindelse med tilbygg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Tilbygg fra 1992.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977

Firmanavn: Ansnes VVS/Halvard Forbregd

Beskrivelse av arbeidet: Tilknytning til kommunalt vann- og avløp.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Grønn Energi

Beskrivelse av arbeidet: Ny luft-luft varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Norheim Natursten

Beskrivelse av arbeidet: Nytt innerrør i pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1977

Firmanavn: Nyvold Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elanlegg i hele huset ca. 1977, nyinstallasjon i tilbygg i 1992 og garasje i 1999.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg bolig i 1992, oppført garasje i 1999.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggesøkt og godkjent.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja

Tilbygget garasje/carport på naboeiendom i øst er oppført ca. 1 meter fra tomtegrense. Det foreligger ingen avtale på forholdet.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Brennhaugvegen 16 , 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 27, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 11741-1697

Eiendomsverdi ref nr: UE5814

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv
Uavhengig Takstingeniør
tor@mntakst.no
934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i en etasje over kjeller og krypkjeller. Veggkonstruksjonen i eldste del er i en trekonstruksjon og tilbygget er oppført i bindingsverk. Bygningen er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger i de senere år og utskiftinger/vedlikehold må påregnes. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekkingen på tilbygget er fra 1991 og taktekkingen på eldste delen opplyses å være fra 1977.

Nedløp og beslag er i metall og er av eldre dato. Det er heldekkende pipebeslag.

Veggene i den eldste delen av boligen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning fra 1992. Det er ukjent om utvendig kledning ble byttet på hele huset i 1992.

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting. Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1978, samt et vindu med koblet glass av eldre dato på badet og vindu med koblet glass fra byggeår i et kjellervindu. Det er skiftet glass i enkelte av vinduene fra 1978 i 2010. Kjellervindu i tilbygg er med 2-lags glass datert 1991.

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør av eldre dato.

Det er etablert terrassedør med 2-lags glass datert 1991.

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen av ukjent alder, er oppført av impregnerte materialer og med trestolper ned mot punktfundamenter.

Det er etablert en trapp i strekkmetall ved hovedinngangen. Trappen fremstår med normal slitasje.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater i stue er fra 1992. Det er også foretatt oppgraderinger i soverommene, men ukjent når dette er gjort.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det registreres også at pipe fra kaldloft og opp er utskiftet til elemntpipe. Det er etablert stålrør i pipeløp i 2020. Sotluke er montert i kjeller. Vedovn opplyses å være av nyere dato. Siste feiing er utført 25.03.2019 og siste tilsyn 14.02.2023.

Gulvet i tilbygg fra 1992 har plater. Veggene har panel. Eldste del av kjelleren er med støpt gulv og grunnmur i naturstein og betong.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt i tilbygget lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Ved fuktmåling i konstruksjon mot 1. etasje i eldste del ble det målt 13,8 %, noe som må sies å

være normalt i eldre kjellere.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har ubehandlet tretrapp opp fra kjeller.

Innwendig i 1. etasje har boligen finerdører av eldre dato. I kjeller er det furufyllingsdører fra 1991.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har ukjent alder, men ser ut til å kunne være bygget på 1970 tallet. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det badekar, servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, men det bemerkes alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er av eldre dato. Stoppekran er montert i kjeller.

Suynlige avløpsrør og sluk er av plast. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og ventiler i vinduer.

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Det opplyses at varmepumpen er fra 2022. Rengjøring av filter må påregnes. Varmtvannstanken er på 152 L og er etablert i kjeller. Berederen er av eldre dato.

Sikringssskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at det elektriske anlegget ble oppgradert i 1977. Enkelte av sikringene i skapet er av nyere dato.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering ved tilbygg er fra 1991. For øvrig er det ikke etablert drenering utover drenerende masser ved grunnmuren på den eldste delen.

Bygningens eldste del har grunnmur i en blanding av naturstein og betong.

Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og opplyses å være utskiftet i 1977. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det registreres enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger som viser rominndelingen i boligen. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk. Fasadetegninger med inntegnet tilbygg foreligger og stemmer i forhold til størrelse. Det er tilbygget trappenedgang som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Garasjen ligger helt inntil tomtegrense og der fremkommer ikke om dette er godkjent.

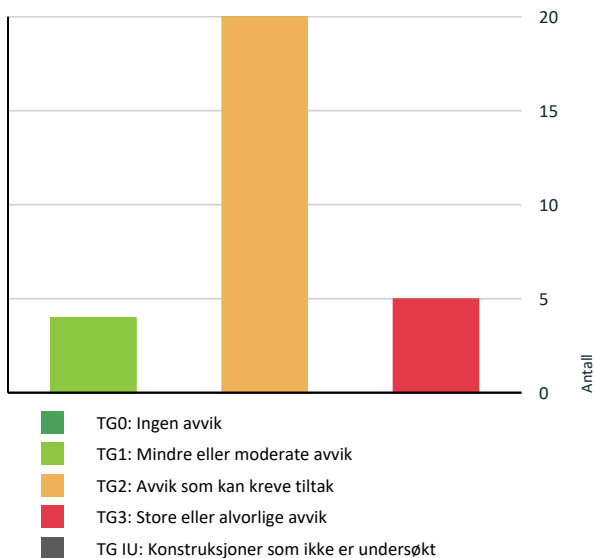
Garasje

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

Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

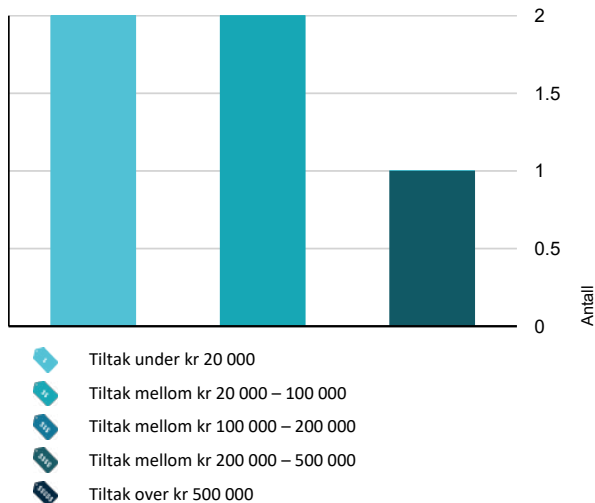
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikk kontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst. - Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll. - Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten. - Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, annekst osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig



TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK






- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Krypjkjeller	Gå til side
 Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
 Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1947

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

1977	Modernisering	Ny takteking. Oppgradert badet. Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Oppgradert det elektriske anlegget.
1992	Tilbygg	Oppført tilbygg mot vest.
2020	Modernisering	Etablert stålrør i pipeløp og nye pipeelementer fra og m,d kaldloftet og opp.
2022	Modernisering	Montert varmepumpe.

Kommentar

Ifølge ambita

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater og er besiktiget fra bakkenivå.

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

Taktekkingen på tilbygget er fra 1991 og taktekingen på eldste delen opplyses å være fra 1977.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking og undertak.

Det er registrert misfarging i undertaket både i tilbygget og i den eldste delen, samt noen løse undertaksplater i tilbygget.

Det ble også registrert fuktskjolder i himlingen i 1. etasje, noe som kan skyldes tidvis kondensering.

Taktekkingen fremstår med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt med tanke på misfarging i undertaket og fuktskjolder i himlingen.

Oppfesting av løse undertaksplater i tilbygget bør gjennomføres for å hindre ytterligere skade og redusere risiko for fuktinntrengning.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både takteking og undertak, bør det påregnes utskiftning på sikt for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader.



TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er i metall og er av eldre dato. Det er heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takvann ledes ikke bort fra grunnmuren, noe som medfører fare for økt fuktpåkjenning mot grunnmur og fundamenter.

Snøfangere er ikke etablert, men dette var ikke et krav ved byggeåret.

Takstigen er av eldre dato og er ikke godkjent etter dagens regelverk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og beslag.

Det er registrert rust på takbeslag ved pipe, samt skader og nedbøyninger i takrenner på grunn av snø/ispåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og fundamenter.

Snøfangere bør vurderes montert der det er risiko for snø- og isras, selv om det ikke var krav ved byggeåret, for å ivareta sikkerheten for personer og eiendom.

Takstige bør skiftes ut eller oppgraderes slik at den tilfredsstillende dagens krav, for å sikre trygg adkomst for feier og vedlikehold.

Renner og beslag bør kontrolleres jevnlig og skiftes ut ved behov, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er registrert rust, skader og nedbøyninger. Manglende utbedring kan føre til lekkasjer og ytterligere skader på bygningen.

TG 3 er satt på grunn av skader/nedbøyninger i takrenner som må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rust på takbeslag



Skader/nedbøyninger i takrenner

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene i den eldste delen av boligen har trekonstruksjon av ukjent utførelse, mens tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasaden har stående bordkledning fra 1992. Det er ukjent om utvendig kledning ble byttet på hele huset i 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Luftingen i nedre del av veggene er begrenset på grunn av museklosser mellom bordene. Panelet har stedvis sprekker, slitasje og vridning.

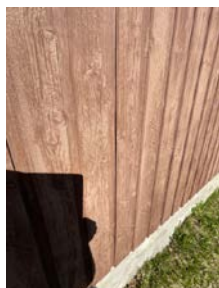
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller ved endret bruk av boligen.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Jevnlig overflatebehandling av panel med sprekker og slitasje må påregnes for å forhindre ytterligere skade og redusere risikoen for råteskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen i eldste del av boligen har sperrekonstruksjon og taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er observert misfarging i undertaket, noe som kan indikere tidvis kondensering som følge av mangelfull ventilering.

Som nevnt under punktet om takteking, har enkelte undertaksplater løsnet i tilbygget del.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres lufterventiler i gavlveggen i den eldste delen av boligen for å sikre bedre gjennomlufting.

Jevnlig kontroll av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle lekkasjer eller fuktskader på et tidlig tidspunkt.

Mangelfull ventilering kan føre til kondensering, misfarging og økt risiko for fuktskader og muggvekst i takkonstruksjonen.

Undertaksplater som har løsnet må festes for å opprettholde undertaketets funksjon og hindre ytterligere skader.



TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1978, samt et vindu med koblet glass av eldre dato på badet og vindu med koblet glass fra byggeår i et kjellervindu. Det er skiftet glass i enkelte av vinduene fra 1978 i 2010. Kjellervindu i tilbygg er med 2-lags glass datert 1991.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vinduene er generelt slitte, og enkelte vinduer i 1. etasje har treghet i vrideren, noe som gjør dem vanskelige å åpne og lukke.

Det ble ikke registrert vinduer med synlige tegn til punktering på befaringsdagen. På grunn av vinduenes alder fra 1991 og 1978 må det imidlertid påregnes økt risiko for punktering.

Det er registrert skade i pakninger på enkelte vinduer.

Det bemerkes også at det ikke er etablert beslag under kjellervinduene, noe som medfører økt fare for fuktopptrekk i karmene. Leietaker opplyser at det tidvis kan registreres trekk ved enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitte karmene, sprekker i treverket og skadede pakninger for å sikre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

Vinduer med treg vrider bør justeres for å sikre normal bruk.

Det anbefales å etablere beslag under kjellervinduene for å redusere risikoen for fuktopptrekk i karmene.

På grunn av vinduenes alder må det påregnes økt risiko for punktering, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

Trekk ved enkelte vinduer kan medføre varmetap og redusert bokomfort, og bør utbedres.

Tilstandsrapport



Mangler beslag under kjellervinduene.



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og kjellerdør av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene er slitt, og det er utettheter som fører til kald trekk inn i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør utbedres eller skiftes for å tette utettheter og hindre kald trekk.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til varmetap, økte oppvarmingskostnader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Det er etablert terrassedør med 2-lags glass datert 1991.

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren har utvendig slitasje, men fremstår ellers med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og redusere risiko for fuktopptak og råteskader i treverket.



TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng via trapp. Terrassen av ukjent alder, er oppført av impregnerte materialer og med trestolper ned mot punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres nedbøy i terrassegulvet i fremkant av terrassen, noe som kan tyde på bevegelse i fundamentet. Terrassegulvet har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedbøy i terrassegulvet og skjevheter bør utbedres for å hindre videre bevegelse og forringelse av konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for skader på terrassen og redusert sikkerhet ved bruk.



Skjevhet i terrassegulv



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en trapp i strekkmetall ved hovedinngangen. Trappen fremstår med normal slitasje.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Overflater i stue er fra 1992. Det er også foretatt oppgraderinger i soverommene, men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe slitasje på innvendige overflater. Det bemerkes fuktskjolder i tak i stue. Det opplyses at det ved et par anledninger har vært registrert drypping i stue ved værromslag. Noe som kan tyde på tidvis kondensering. Det er også noe slitasje på himlingsplater i kjellerrommet i tilbygg, samt også en lokal utbuling i en takplate. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser i forhold til at det ved et par anledninger har dryppet fra taket i stue. Ellers må det også kunne påregnes oppgradering av enkelte overflater på grunn av generell slitasje og huller etter oppheng.



Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Med bruk av krysslaser ble det målt ca 30mm høydeforskjell i en avstand på ca 2 m i kjøkken og opp mot 40mm gjennom rommet i gang. Med unntak av i tilbygg registreres også høydeforskjeller i øvrige deler av boligen. Det registreres heng og svikt i gulv i bad, noe som kan tyde på råteskader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må påregnes nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjon under bad. Det bør i den forbindelse også tas en kontroll av øvrig gulvkonstruksjon mot krypkjeller. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser i forhold til tilstand i gulvkonstruksjon mot krypkjeller og kartlegging av eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Svikt i gulv på bad.



Det kan se ut som om det er fukt i konstruksjon i konstruksjon under bad.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Det registreres også at pipe fra kaldloft og opp er utskiftet til elemntpipe. Det er etablert stålrør i pipeløp i 2020. Sotluke er montert i kjeller. Vedovn opplyses å være av nyere dato. Siste feiing er utført 25.03.2019 og siste tilsyn 14.02.2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

De registreres en sprekke i ildfaststeinen i bakkant i ovnen. Leieboer opplyser at det ikke går an å justere trekken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ildfaststein må skiftes. Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til at det ikke går å justere trekken på ovnen.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet i tilbygg fra 1992 har plater. Veggene har panel. Eldste del av kjelleren er med støpt gulv og grunnmur i naturstein og betong. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i tilbygget lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Ved fuktmåling i konstruksjon mot 1. etasje i eldste del ble det målt 13,8 %, noe som må sies å være normalt i eldre kjellere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking i yttervegg i tilbygg ble det ikke indikert fukt, men det ble registrert bruk av plastfolie bak panelet. Dette var vanlig ved byggeåret, men er uheldig med tanke på at det kan oppstå skader i veggen på grunn av kondensering. Det er ikke foretatt hulltaking i selve gulvet for kontroll, men kun i svill i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for tiltak i forbindelse med dampsperre. Det må påses at kjelleren til en hver tid er tilstrekkelig ventilert.



Måling i etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje i eldste del.



Fuktmåling i utforet kjellervegg.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

På grunn av trang tilkomst inn til krypkjelleren er den kun vurdert fra åpning i grunnmur fra kjeller. Det registreres at gulvkonstruksjonen stedvis er provisorisk understøttet. Det kan også se ut som om det er fukt i området under badet. Krypkjelleren har ingen spesiell lufting, men ser forholdsvis tørr ut. Det ble foretatt fuktmåling i gulvås like innenfor inspeksjonshull, uten at det ble målt unormalt høy fuktighet. (10%)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en nærmere kontroll av krypkjelleren i forbindelse med renovering av badet som må betegnes som strakstiltak.



Stedvis provisorisk understøttelse av bjelkelaget.



Usikkerhet omkring eventuell fukt i konstruksjon under bad.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har ubehandlet tretrapp opp fra kjeller.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har noe slitasje i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig i 1. etasje har boligen finèrdører av eldre dato. I kjeller er det furufyllingsdører fra 1991.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dørene i kjeller går ikke å lukke på grunn av at de tar i karmen. Finerdørene i 1. etasje har noe overflateslitasje , men fremstår ellers med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak med justering av dørene i kjeller. Vedlikehold av dørene i 1. etasje må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har ukjent alder, men ser ut til å kunne være bygget på 1970 tallet. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det badekar, servant, wc og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet er ventilert via elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ved bruk av krysslaser ble det målt ca. 5 mm motfall til sluket fra gulvet ved døren, og opp mot 30 mm motfall til sluk fra gulvet i området ved WC/vaskemaskin. Det er registrert svikt i gulvet, og det er usikkerhet knyttet til om det forekommer fukt i krypkjelleren rundt sluket. Det er observert lekkasje i rørskjøt fra WC samt sen avrenning fra servant. Avtrekksviften fungerer normalt, men det er ikke etablert tilluftspalte ved dørterskelen. Det er stedvis misfarging i takplater, noe som kan tyde på mangelfull ventilering. Det er vindu i våtsone over badekaret. Sluket har passert forventet brukstid, og det er usikkerhet knyttet til slukets tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med bakgrunn i de registrerte avvikene bør det gjennomføres totalrenovering av rommet.

Tiltakene bør inkludere utbedring av fallforhold til sluk, utskifting av sluk og rør, etablering av tilfredsstillende ventilasjon og tilluft, samt kontroll og utbedring av eventuelle fuktskader i gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, lekkasjer, fuktskader og redusert funksjonssikkerhet for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt 9 % fukt ved hulltakingen. Dette er ikke vesentlig høyt, men høyere enn normalt.

Det er også usikkerhet omkring fukt og eventuelle skader i gulvet mot krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med oppgradering av badet for å avklare årsak til forhøyet fuktverdi og eventuell skade i gulvet mot krypkjeller.

Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere er at eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg videre, noe som kan føre til større skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det ble registrert tegn til fuktskader i forbindelse med rør i kjøkkenbenken, noe som tyder på at det har vært lekkasje her.

Innredningen fremstår ellers med normal funksjon, men er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det anbefales å vurdere utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen, da dagens løsning er slitt og mangler funksjoner som forventes på et moderne kjøkken. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, men det bemerkes alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er av eldre dato. Stoppekran er montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det er utett kobling i vannrør fra WC.

Et vannrør i kjeller er mangelfullt klamret.

Det registreres irr i enkelte rørskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utbedres lekkasje ved WC for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Mangelfull klamring av vannrør i kjeller bør utbedres for å redusere risiko for bevegelser og påfølgende lekkasjer.

Irr i rørskjøter bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.

Utskifting av eldre vannledninger bør vurderes i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Estimert kostnad gjelder kun utbedring av lekkasje ved WC.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekran og vannmåler.



Lekkasje i forbindelse med wc.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør og sluk er av plast. Lufting av kloakk ble ikke påvist.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Det er ukjent alder på avløpsrørene og sluket og det forutsettes at disse er av eldre dato. Lufting av kloakk ble ikke påvist. Det bemerkes sen avrenning fra servant på badet.

Konsekvens/tiltak

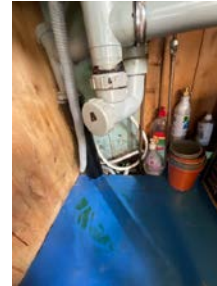
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og hindre luktproblemer.

Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere undersøkelse av avløpsrør og sluk, da alder og manglende dokumentasjon gir økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

Sen avrenning fra servant kan tyde på delvis tette rør/vannlås, og dette bør utbedres for å unngå ytterligere problemer.



📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i grunnmur og ventiler i vinduer.

📍 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i stue. Det opplyses at varmepumpen er fra 2022. Rengjøring av filter må påregnes.



📍 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 152 L og er etablert i kjeller. Berederen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang. Det opplyses at det elektriske anlegget ble oppgradert i 1977. Enkelte av sikringene i skapet er av nyere dato.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Det foreligger ingen opplysninger omkring oppgraderinger av anlegget etter 1999.

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja - Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Ved en visuell kontroll ble det ikke registrert synlige skader på anlegget. Med tanke på alder og mangelfullt med informasjon omkring anlegget bør det foretas en utvidet kontroll, og eventuelle avvik rettes opp deretter.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

📍 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering ved tilbygg er fra 1991. For øvrig er det ikke etablert drenering utover drenerende masser ved grunnmuren på den eldste delen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggene ved tilbygg, noe som medfører fare for fukt bak grunnmursplasten.

Det er registrert at betonggrunnmuren er slitt som følge av fukt i kjeller.

Det ble ikke registrert symptomer på fukt i tilbygget, men det bemerkes at drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør monteres klemlist på grunnmursplasten for å hindre vanninntrengning bak plasten, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig.

Slitasje på betonggrunnmuren som følge av fukt bør utbedres for å forhindre videre forringelse og potensielle fuktskader.

Siden drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet brukstid, bør det vurderes tiltak for forbedring eller utskifting for å redusere risikoen for fremtidige fuktproblemer i kjeller under eldste delen.

Tilstandsrapport



Grunnmursplasten har stedvis løsnet fra klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningens eldste del har grunnmur i en blanding av naturstein og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

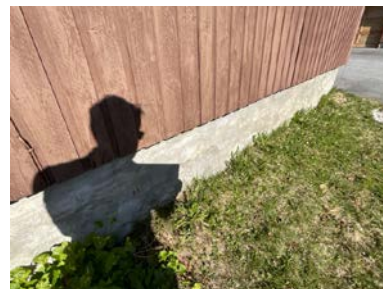
Det registreres stedvis noen sprekker og generell slitasje i grunnmuren. Sprekkenes vurderes ikke å ha konstruksjonsmessig betydning slik de fremstår på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å pusse igjen sprekkenes for å hindre vanninntrenging og frostspreng.

Dersom sprekkenes ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forvitring og skader på grunnmuren over tid.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med plen og har asfaltert innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det registreres stedvis manglende fall fra grunnmuren, noe som kan medføre risiko for vannansamlinger inntil grunnmuren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere fall på minimum 1:50, minimum 3 meter ut fra grunnmur, for å sikre god avrenning bort fra bygningen og redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig innemiljø.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og opplyses å være utskiftet i 1977. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsanlegget fungerte som normalt på befaringsdagen. Leietaker opplyser at det ikke har vært problemer med vann- eller avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales regelmessig tilsyn og vurdering av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av alder på ledningene er økt risiko for korrosjon, lekkasjer og brudd, noe som kan føre til vannskader, redusert funksjon og behov for akutte reparasjoner. Utsifting bør vurderes ved symptomer på svikt eller i forbindelse med annen oppgradering for å sikre driftssikkerhet og redusere risiko for fremtidige skader.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det registreres enkelte avvik i forhold til helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen. Boligen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

Det er ikke montert rekkverk ved utvendig terrassetrapp.

Rekkverket ved terrasse er lavere enn dagens krav på 100 cm.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ved innvendig trapp, og åpningen mellom trinnene er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Det bør monteres rekkverk ved utvendig terrassetrapp for å redusere risikoen for fallulykker.

Rekkverket ved terrasse bør forhøyes til dagens krav på minimum 100 cm for å ivareta personsikkerheten.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til maks 10 cm for å hindre fall og øke sikkerheten, spesielt for barn.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

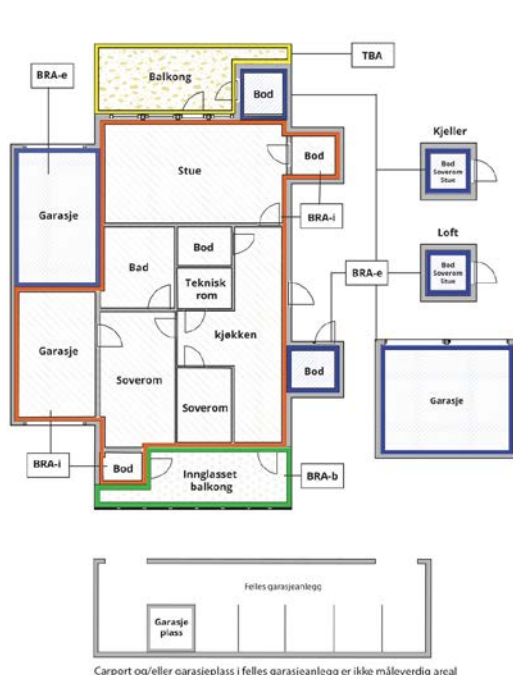
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		32		32		19	51
1.Etasje	105			105	19		105
SUM	105	32			19	19	156
SUM BRA	137						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, trapperom	
1.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, kontor, kjøkken, stue		

Kommentar

Utvendig kjellernedgang er medregnet i arealet for kjeller. Areal i kjeller med unntak av i tilbygget del har ikke målbart areal på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger som viser rominndelingen i boligen. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk. Fasadetegninger med inntegnet tilbygg foreligger og stemmer i forhold til størrelse. Det er tilbygget trappenedgang som ikke fremkommer på byggemeldte tegninger. Garasjen ligger helt inntil tomtegrense og der fremkommer ikke om dette er godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført i henhold til byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Stein Roar Krokhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	27	4		0	1129.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brennhaugvegen 16

Hjemmelshaver

Krokhaug Stein Roar

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1999

Kommentar

Ifølge ambita

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje og har støpt gulv. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med metallplater. Vinduer med enkelte glass og leddporter i tre med finer i fyllinger. Garasjen har innlagt strøm.

Det registreres skader i takrenne, ellers er garasjen ikke tilstandsvurdert. Garasjerom mot vest var avlåst og derfor ikke besiktiget.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.05.2026		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	20.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått	63	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

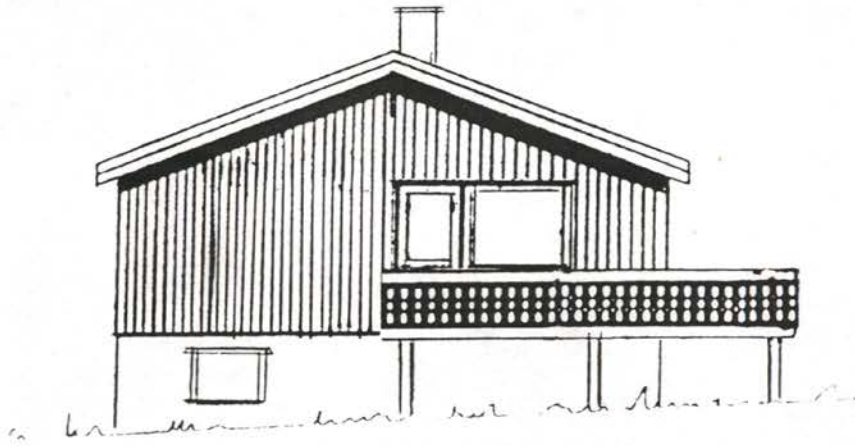
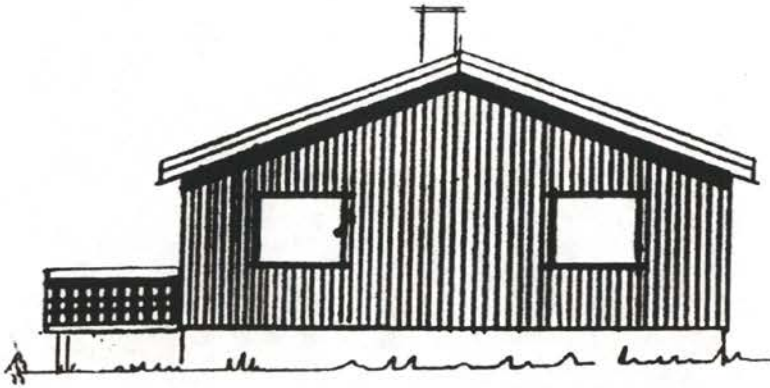
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

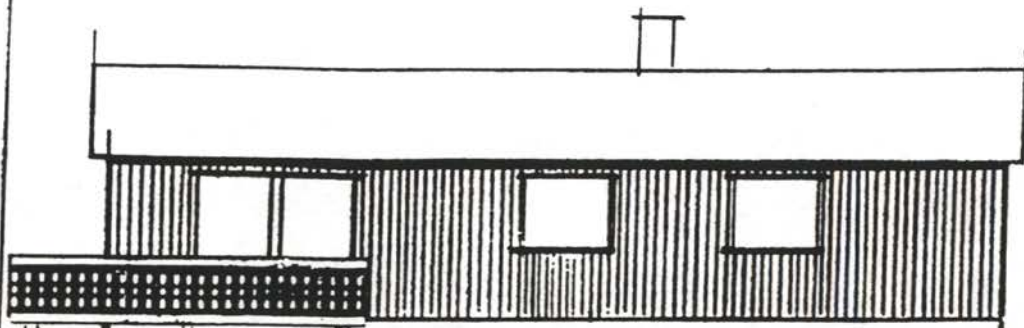
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

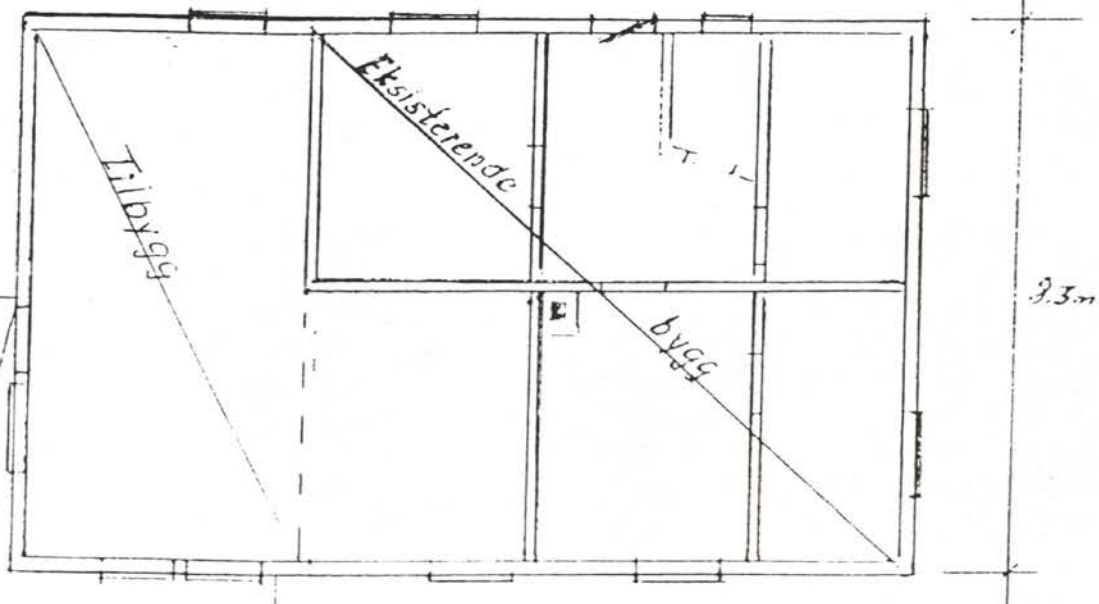
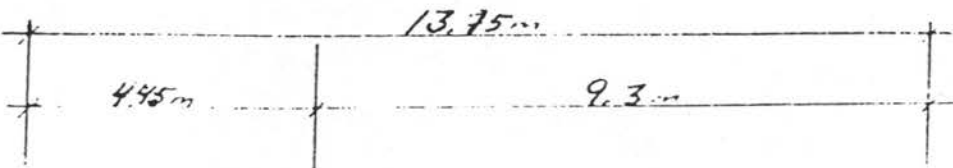
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

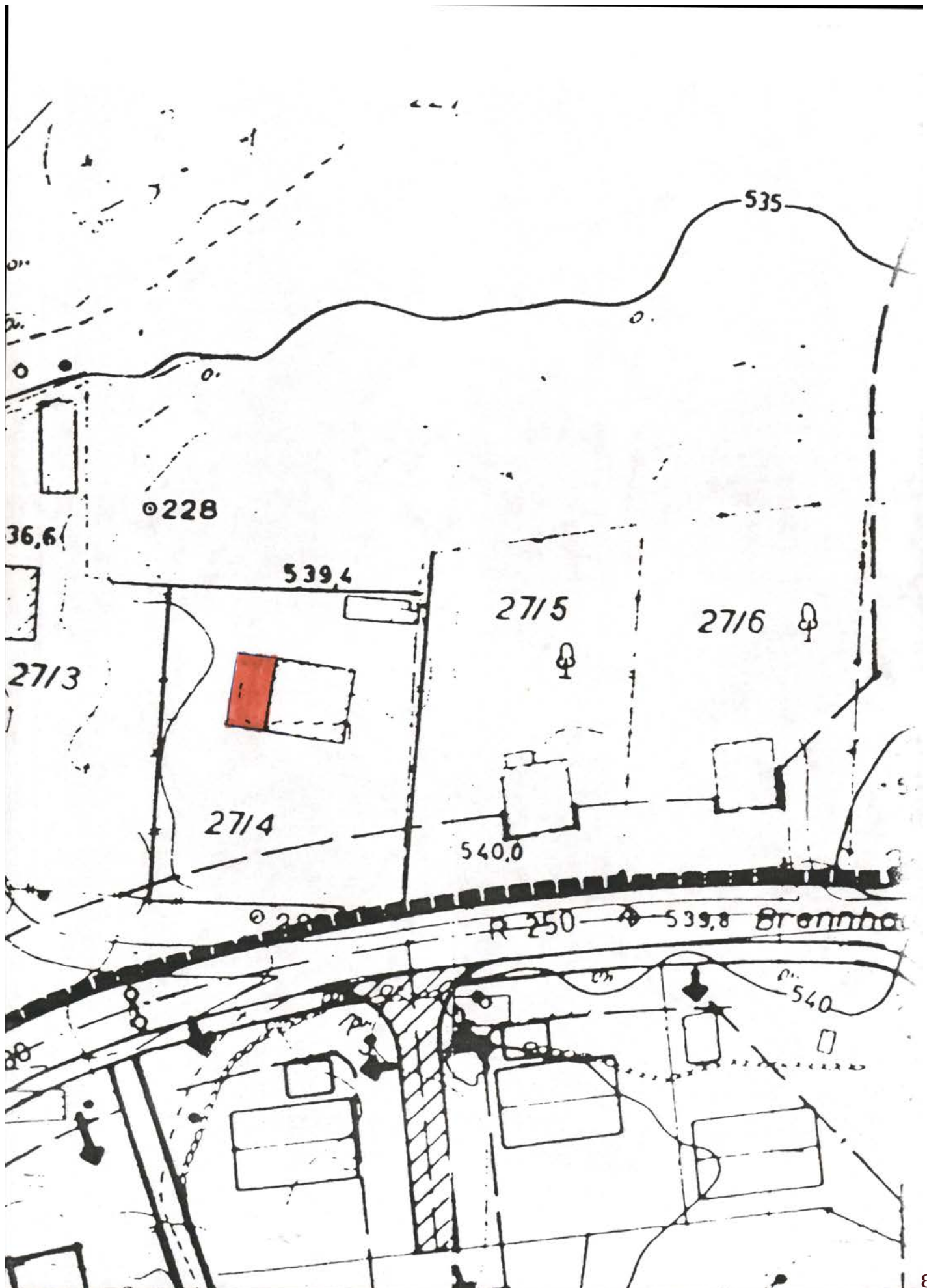


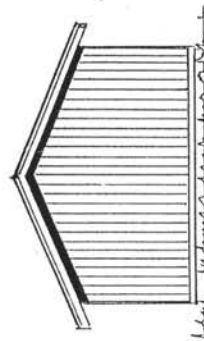
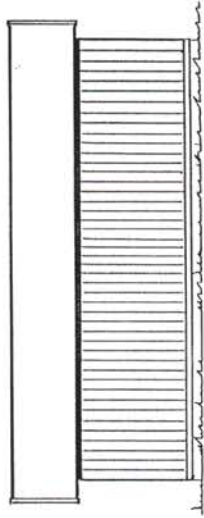
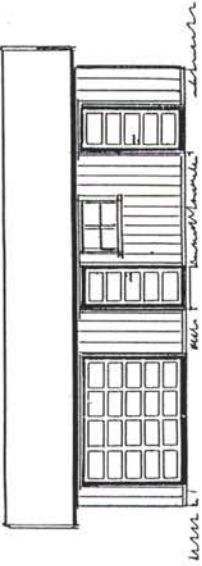
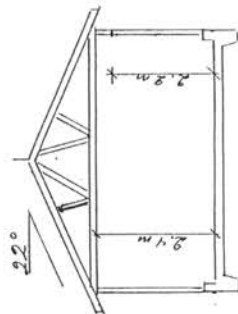
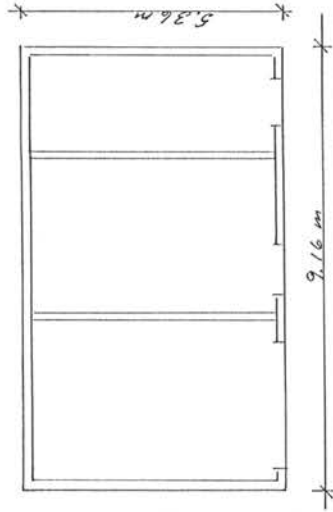
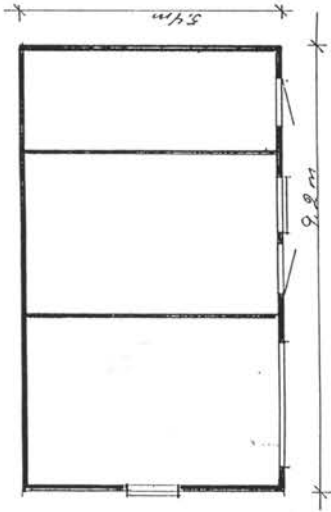
Tilbygg bolig	M 1:100
Stein Krokvang	24. 9. 92 3 92
	26
	Rev 2/4 92



Handwritten text, possibly a name or address, written across the drawing.







Garasje - uthus	1:100
stein Krokkang	3.3.99
	EG
LANGKLOPP & HANSONSETTER AS	VED. NR. 6

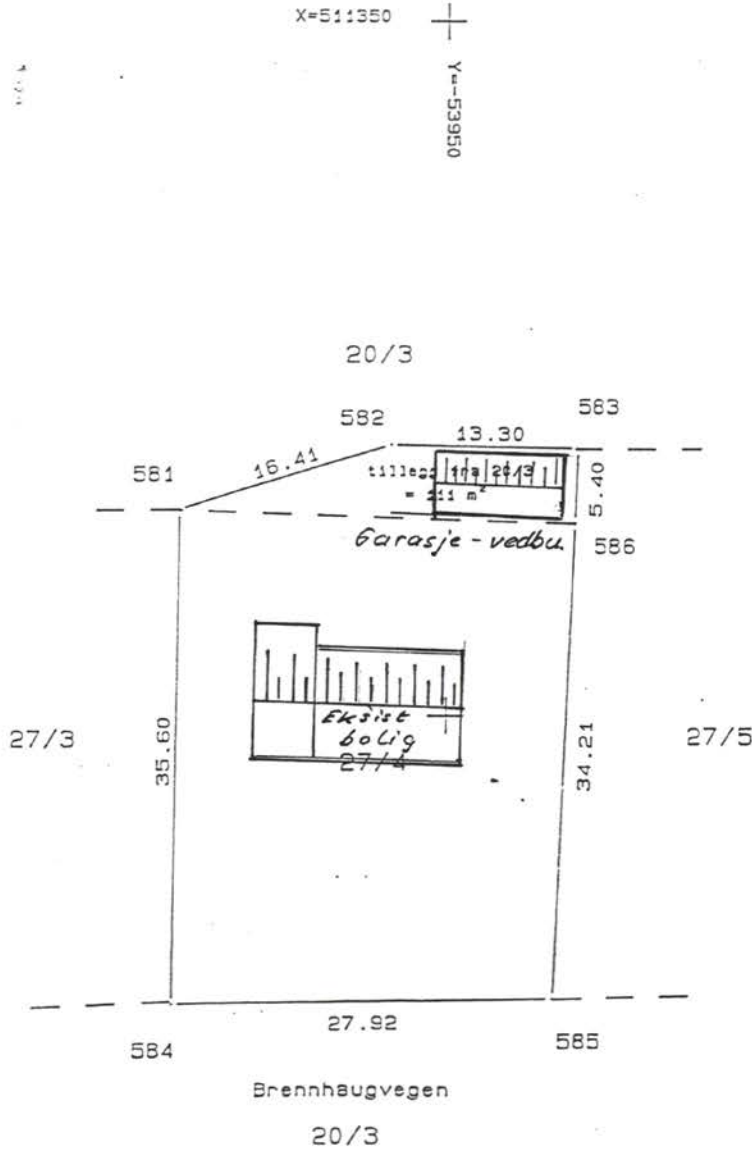
GNR 27	BNR 4	FESTENR
REPRESENTASJONSPUNKT X 511299 Y -53955 Z		
KARTBLAD CE107-1-29	X	LANDSNETT
MÅLESTOKK 1: 500	AREAL 1101	M ²

MÅLEBREVKART

JNR 27/98
MÅLEBREV NR 106/98

VESLA/SEGNDR FRA NORKART

OPPDAL



LANGKLOPP & HALGUNSET BYGG AS

VEDL. NR. 5

PUNKT	PUNKTMERKE		X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
CE07129581	Grensemerke 1 jord		511314.87	-53969.70	16.41	
CE07129582	Grensemerke 1 jord		511319.53	-53953.97	13.30	
CE07129583	Grensemerke 1 jord		511319.22	-53940.67	5.40	
CE07129586	Umerka grensepunkt		511313.83	-53940.90	34.21	
CE07129585	Grensemerke 1 jord		511279.65	-53942.34	27.92	
CE07129584	Grensemerke 1 jord		511279.28	-53970.26	35.60	



Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Feieravdeling

Stein Roar Krokhaug
Brennhaugvegen 18 A

N-7340 OPPDAL

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler Ingrid Schjølberg	Vår ref. 22/2069-5 (11064/22)GBN 5021/27/4 oppgis ved alle henv.	Deres ref.	Dato 21.03.2022
--	--	------------	--------------------

Brennhaugvegen 16 - 5021/27/4 - Søknad om vesentlig reparasjon/rehabilitering av skorstein

Byggested: **Brennhaugvegen 16** Gnr.: Bnr.: **27/4**
Ansvarlig søker: **Norheim Natursten Skifer AS**
Tiltakshaver: **Stein Roar Krokhaug**

Vi viser til anmodning om ferdigattest, datert 16.03.2022

I følge plan- og bygningsloven § 21 -10 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.

Innsendt sluttokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen for øvrig.

Vedtak:

Søknad om ferdigattest godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i igangsettingstillatelse 07.02.2022.

Vi ber om at alle berørte parter informeres om vedtaket.

Med hilsen
Feieravdeling

Morten Gulliksen
avdelingsleder

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Ingrid Schjølberg
Rådgiver

Kopi: Norheim Natursten Skifer AS, Nordre Industrivegen 84, 7340 OPPDAL

Kopi: Oppdal kommune, Inge Krokannsv 2, 7340 Oppdal

Postadresse:
Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS
Feieravdeling
Tempevegen 23
7031 TRONDHEIM

Besøksadresse:

Telefon
+47 41667000

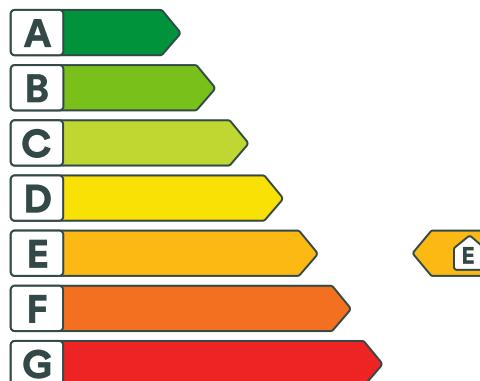
Telefaks:
+47 72546501

Organisasjonsnummer:
NO 992 047 364

E-postadresse: feier@tbrt.no
Internettadresse: www.tbrt.no



Adresse Brennhaugvegen 16, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking 20.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-298180
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 10670578
Gårdsnummer 27	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1977	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 137,0 m²	Oppvarmet bruksareal 105,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
253,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
318,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
36 181 kWh



Brennhaugvegen 16, 7340 OPPDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Brennhaugvegen 16, 7340 OPPDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

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: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

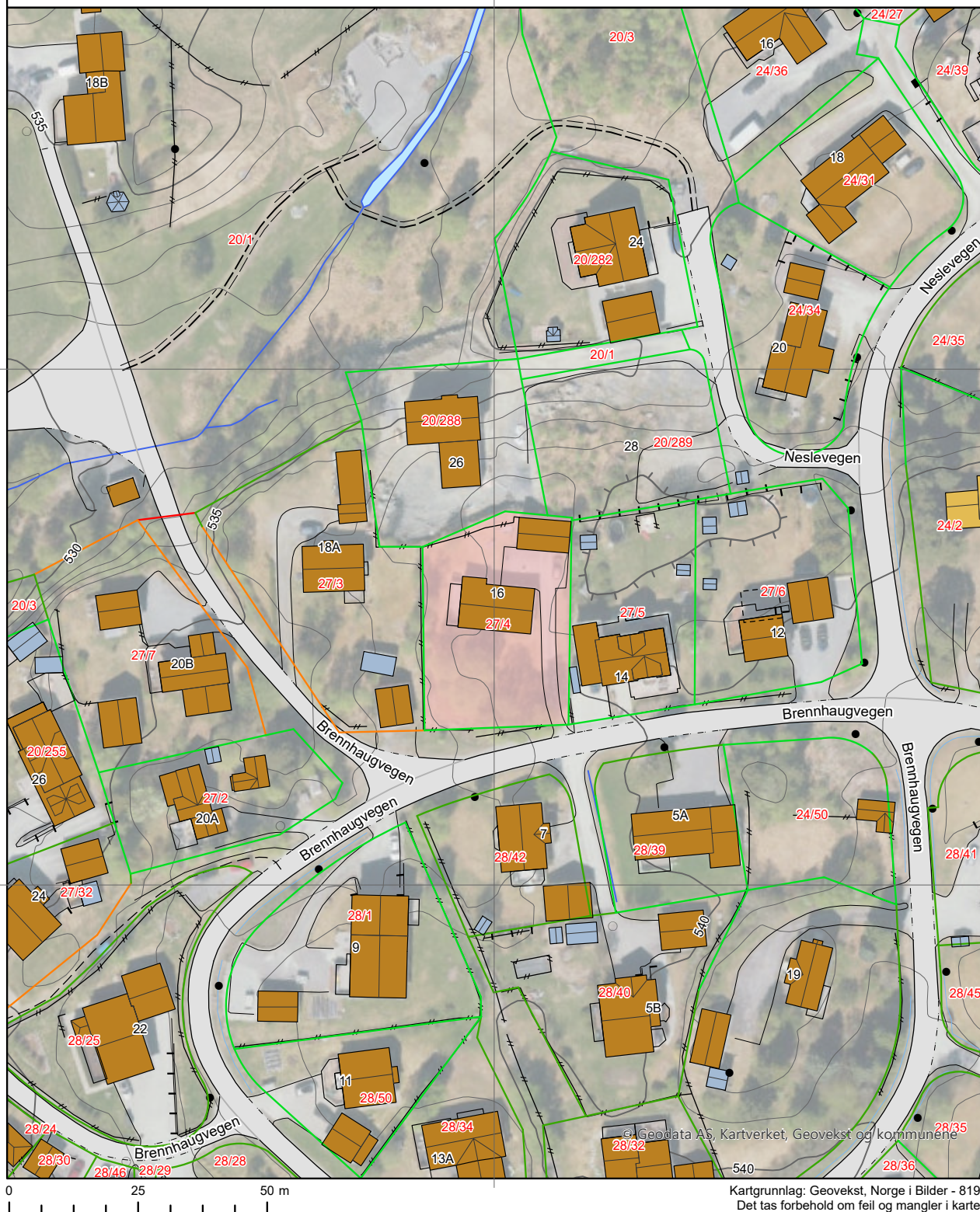
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

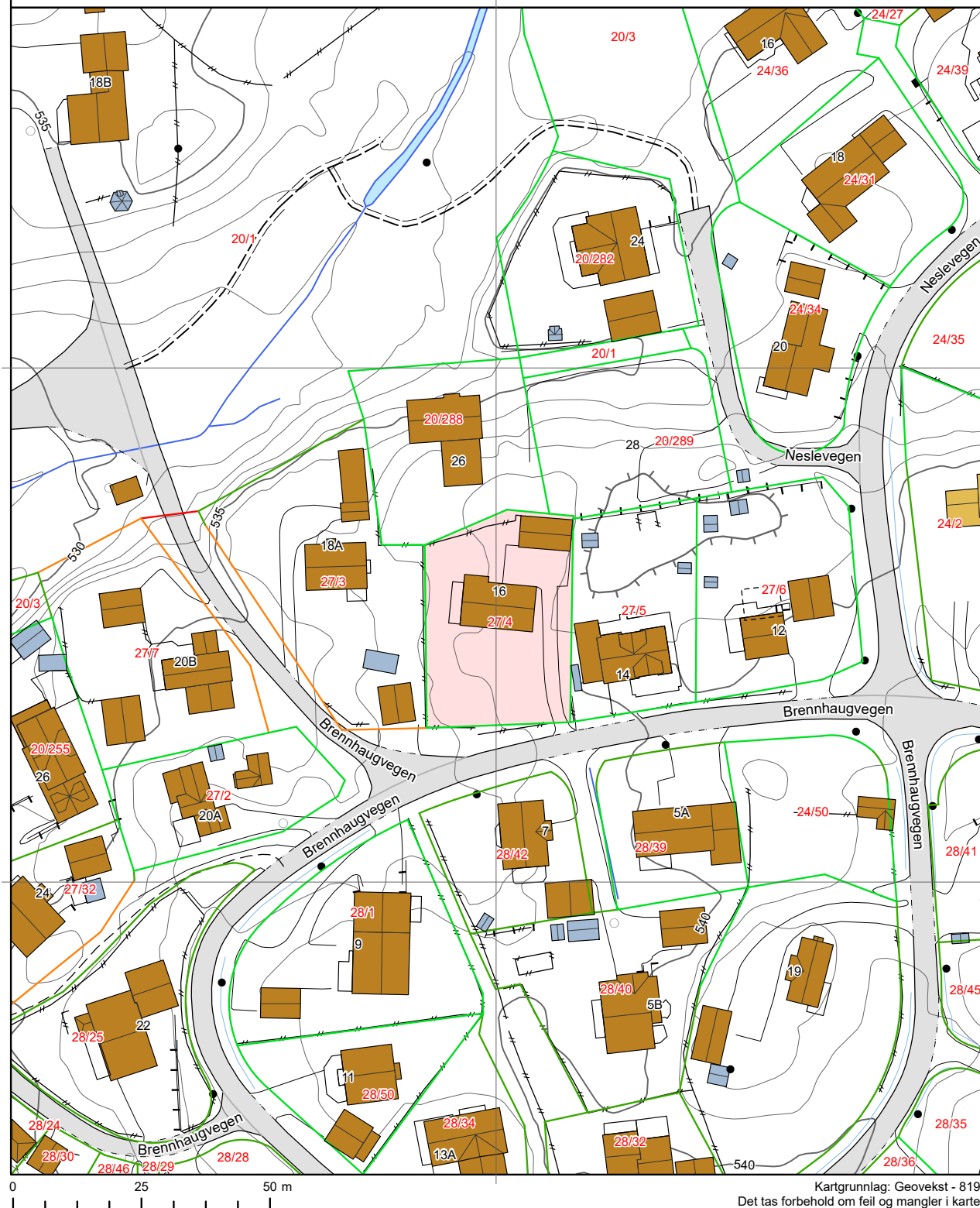
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 27, Bruksnr 4	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	303	Brennhaug
Veiadresse:	Brennhaugvegen 16, gatenr 1450	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Volla
	7340 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017	Tettsted:	6591	Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furuset	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.06.1947	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 129,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Annen forretningstype	Forretning:	01.07.2021	Berørt	5021/20/1	0,0
	Matrikkelført:	01.07.2021	Berørt	5021/27/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	01.07.2021	Avgiver	5021/20/1	-1 054,8
		01.07.2021	Berørt	5021/20/282	0,0
			Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
			Mottaker	5021/20/288	1 054,8
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	01.07.2021	Avgiver	5021/20/1	-1 017,3
		01.07.2021	Berørt	5021/20/3	0,0
			Berørt	5021/20/288	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
			Berørt	5021/27/5	0,0
			Berørt	5021/27/6	0,0
			Mottaker	5021/20/289	1 017,3
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	27.05.2021	Berørt	5021/20/1	0,0
		27.05.2021	Berørt	5021/20/3	0,0
			Berørt	5021/20/287	0,0
			Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
			Berørt	5021/27/5	0,0
			Berørt	5021/27/6	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	27.05.2021	Berørt	5021/20/1	0,0
		27.05.2021	Berørt	5021/20/3	0,0
			Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	27.05.2021	Avgiver	5021/20/3	-1 233,1
		27.05.2021	Berørt	5021/20/1	0,0
			Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
			Berørt	5021/27/5	0,0
			Berørt	5021/27/6	0,0
			Mottaker	5021/20/287	1 233,1
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2018 01.01.2018	Mottaker	5021/27/4	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	17.10.2013	Avgiver	5021/20/3	-28,7
		17.10.2013	Berørt	5021/24/1	0,0
			Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/5	0,0
			Mottaker	5021/27/4	28,8
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	17.10.2013 17.10.2013	Avgiver	5021/27/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	17.07.2012	Berørt	5021/20/3	0,0
		17.07.2012	Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
			Berørt	5021/27/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	12.12.2011	Berørt	5021/20/1	0,0
		13.12.2011	Berørt	5021/20/3	0,0
			Berørt	5021/27/3	0,0
			Berørt	5021/27/4	0,0
			Berørt	5021/27/5	0,0
Arealmåling	Forretning: Matrikkelført:	03.12.1998	Mottaker	5021/27/4	1 101,0
Skylddeling	Forretning: Matrikkelført:	13.06.1947	Avgiver	5021/27/1	0,0
			Mottaker	5021/27/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Generert pga tilbygg)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Brennhaugvegen 16	H0101	Bolig	161,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	111,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	161,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	161,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10670578			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			50,0		50,0				
H01	1		111,0		111,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	46,0	Rammetillatelse:	29.06.1999
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.06.1999
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.12.1999
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18648938			Antall etasjer:	1

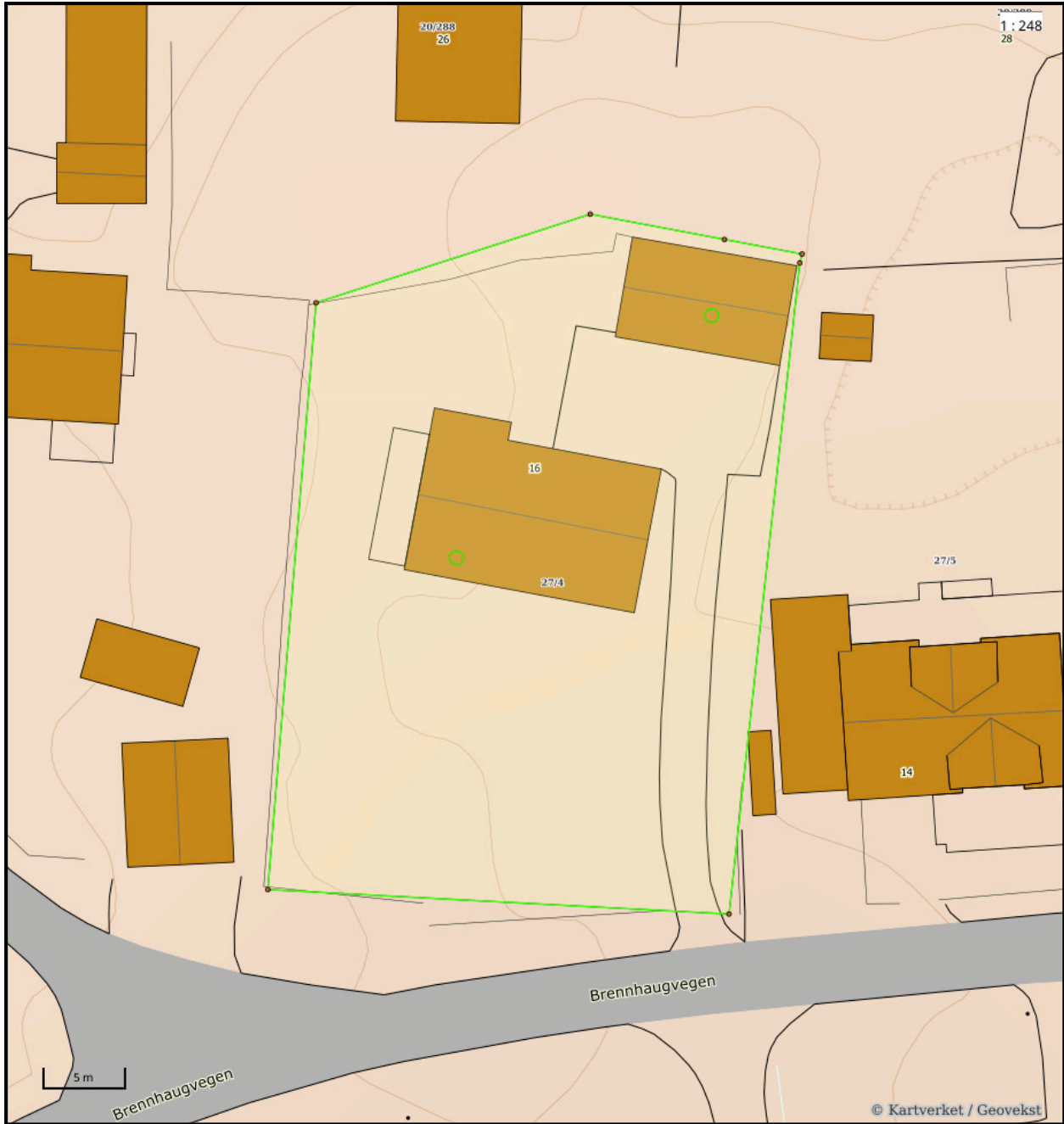
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

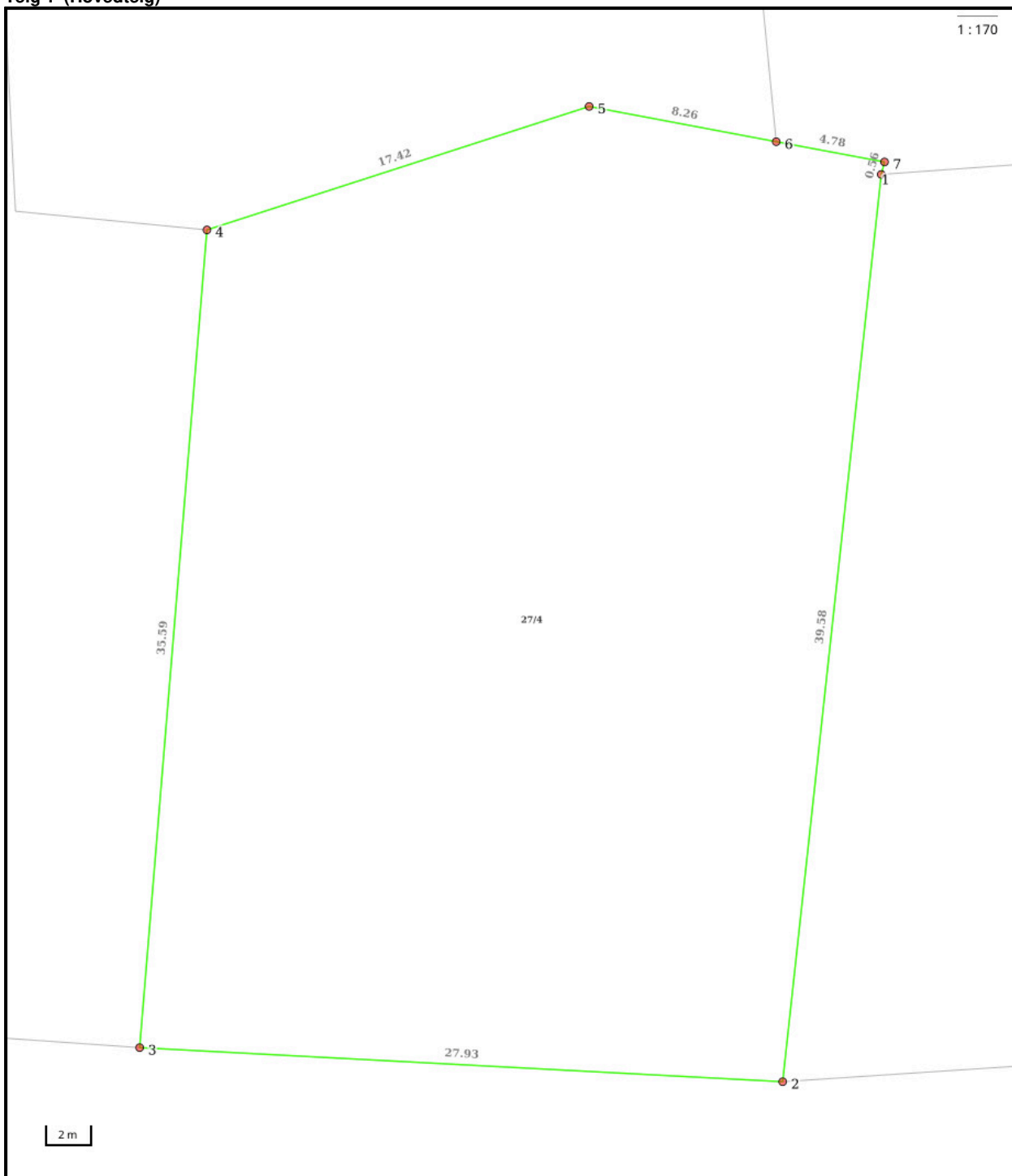
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 129,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

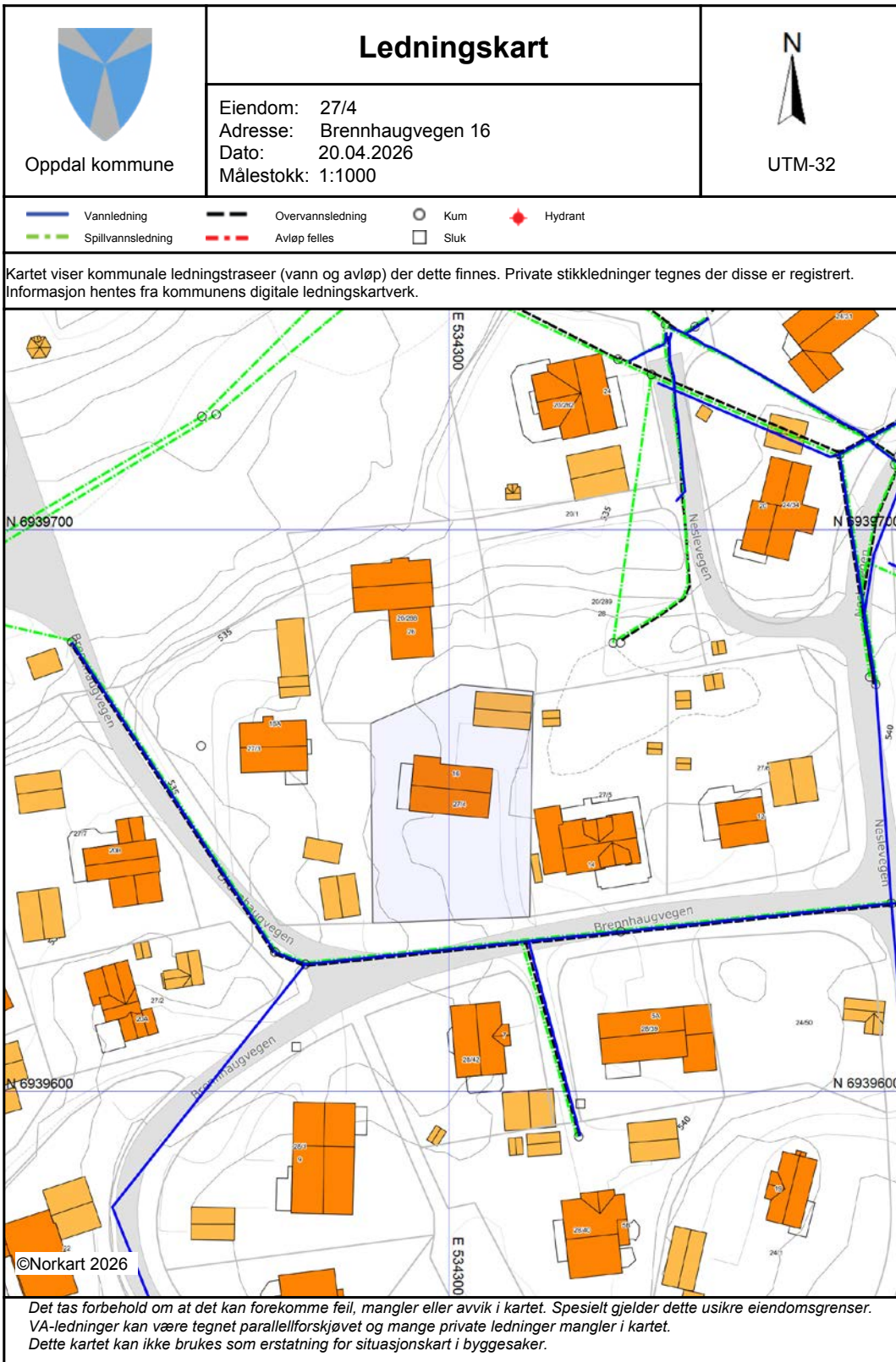
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 939 670,67	534 315,01	39,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 939 631,09	534 314,41	27,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 939 629,97	534 286,50	35,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 939 665,56	534 286,11	17,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 939 672,43	534 302,12	8,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 939 671,66	534 310,34	4,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 939 671,22	534 315,10	0,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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




- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |



Tegnforklaring


 *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*
Område for boliger med tilhørende anlegg

 *Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*
Landbruksområder


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg
 Gangveg


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Friområder

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
 Felles avkjørsel

 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Parsellhage


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
 Turdrag


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

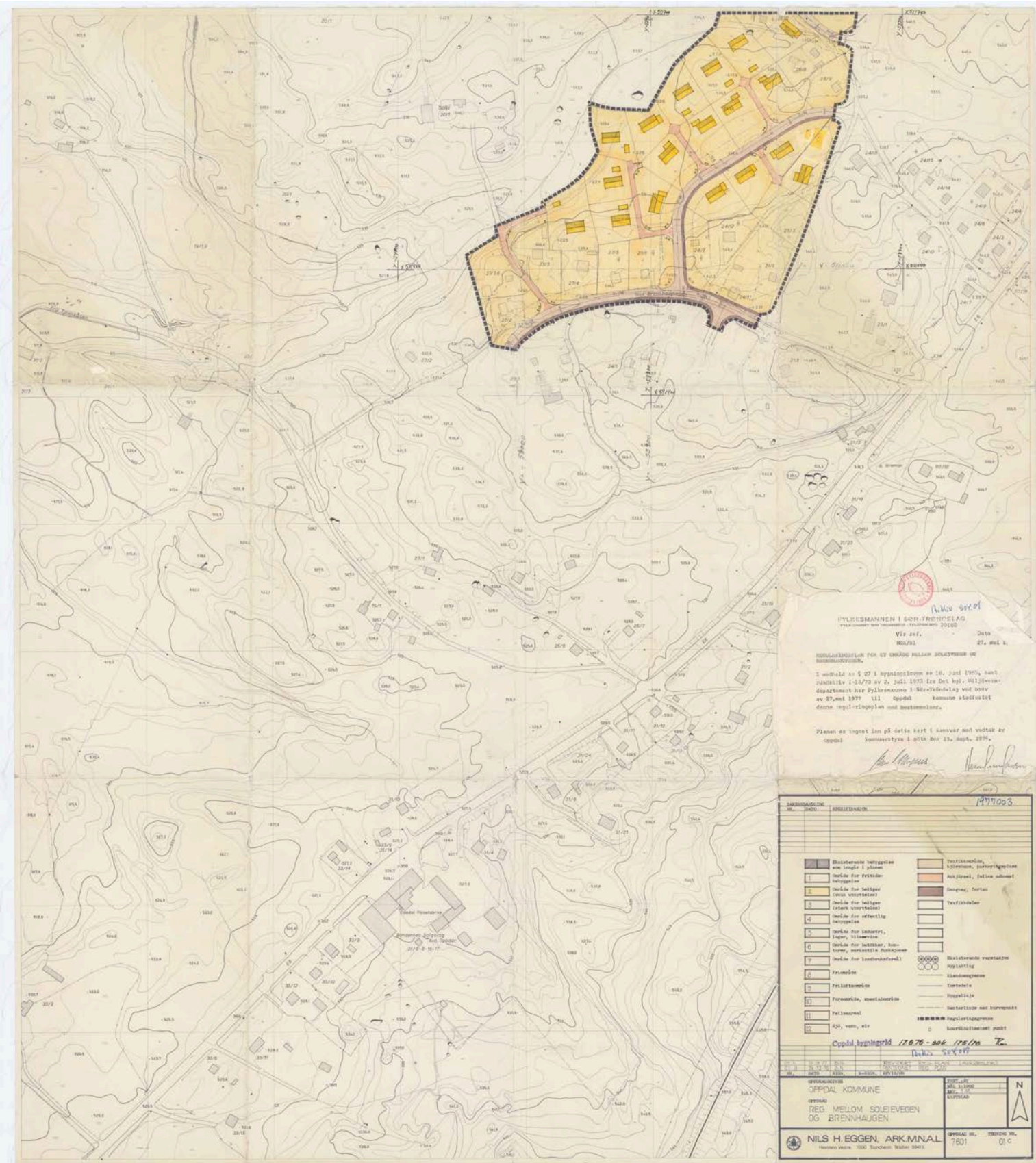
 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggelinje

 Regulert senterlinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



1777003

FYLKESMANNEN I ØST-FRODNELAG
 Fylkesmannens kontor, Vikersund 2010

Vår ref. Dato
 Møt./sl 27. mai 1977

REGULERINGSPLAN FOR ET ORDNING PÅLAVT BOLIGOMRÅDE
 I MØLLA AV § 27 I BYGGEREGULERING AV 16. JUNE 1967, SERT
 REGULERINGSPLAN AV 2. JULI 1973 FRA DET KUL- OG HJØLØV-
 DEPARTEMENT HAR FYLKESMANNEN I ØST-FRODNELAG VED BREV
 AV 27. MAI 1977 TIL OPPLAND KOMMUNE STADFESTET
 DENNE REGULERINGSPLAN OG BESTEMMELSER.

Planen er laget inn på dette kart i samsvar med vedtatt av
 kommunestyret i Øst-Frode den 13. sept. 1976.

[Signatures]

NR.	BETEGNING	REGULERINGSPLAN
1	Skilteområde betongpavé som kantar i grønn	
2	Mark for fritids- og rekreasjonsområde	
3	Mark for bolig (uten utstyrt)	
4	Mark for bolig (uten utstyrt)	
5	Mark for offentlig utstyrt	
6	Mark for industri, lager, utstilling	
7	Mark for butikker, kontor, verksteds funksjoner	
8	Mark for landbruksformål	
9	Frisikdom	
10	Frisikdom	
11	Forsamlings-, møtelokaler	
12	Fylkesmann	
13	Øst, vann, etc	
14	Traktasjonsområde, skoleområde, kulturhistorisk område	
15	Avkjørsel, felles skilte	
16	Inngang, fortett	
17	Traktasjonsområde	
18	Skilteområde vegområde	
19	Skilteområde vegområde	
20	Skilteområde vegområde	
21	Skilteområde vegområde	
22	Skilteområde vegområde	
23	Skilteområde vegområde	
24	Skilteområde vegområde	
25	Skilteområde vegområde	
26	Skilteområde vegområde	
27	Skilteområde vegområde	
28	Skilteområde vegområde	
29	Skilteområde vegområde	
30	Skilteområde vegområde	
31	Skilteområde vegområde	
32	Skilteområde vegområde	
33	Skilteområde vegområde	
34	Skilteområde vegområde	
35	Skilteområde vegområde	
36	Skilteområde vegområde	
37	Skilteområde vegområde	
38	Skilteområde vegområde	
39	Skilteområde vegområde	
40	Skilteområde vegområde	
41	Skilteområde vegområde	
42	Skilteområde vegområde	
43	Skilteområde vegområde	
44	Skilteområde vegområde	
45	Skilteområde vegområde	
46	Skilteområde vegområde	
47	Skilteområde vegområde	
48	Skilteområde vegområde	
49	Skilteområde vegområde	
50	Skilteområde vegområde	
51	Skilteområde vegområde	
52	Skilteområde vegområde	
53	Skilteområde vegområde	
54	Skilteområde vegområde	
55	Skilteområde vegområde	
56	Skilteområde vegområde	
57	Skilteområde vegområde	
58	Skilteområde vegområde	
59	Skilteområde vegområde	
60	Skilteområde vegområde	
61	Skilteområde vegområde	
62	Skilteområde vegområde	
63	Skilteområde vegområde	
64	Skilteområde vegområde	
65	Skilteområde vegområde	
66	Skilteområde vegområde	
67	Skilteområde vegområde	
68	Skilteområde vegområde	
69	Skilteområde vegområde	
70	Skilteområde vegområde	
71	Skilteområde vegområde	
72	Skilteområde vegområde	
73	Skilteområde vegområde	
74	Skilteområde vegområde	
75	Skilteområde vegområde	
76	Skilteområde vegområde	
77	Skilteområde vegområde	
78	Skilteområde vegområde	
79	Skilteområde vegområde	
80	Skilteområde vegområde	
81	Skilteområde vegområde	
82	Skilteområde vegområde	
83	Skilteområde vegområde	
84	Skilteområde vegområde	
85	Skilteområde vegområde	
86	Skilteområde vegområde	
87	Skilteområde vegområde	
88	Skilteområde vegområde	
89	Skilteområde vegområde	
90	Skilteområde vegområde	
91	Skilteområde vegområde	
92	Skilteområde vegområde	
93	Skilteområde vegområde	
94	Skilteområde vegområde	
95	Skilteområde vegområde	
96	Skilteområde vegområde	
97	Skilteområde vegområde	
98	Skilteområde vegområde	
99	Skilteområde vegområde	
100	Skilteområde vegområde	

Oppland bygningsråd 170.78 - 002 170/10 T.
 Nils H. Eggen

REG. MELLOM SOLEIVEGEN OG BRENNHAUGEN

NILS H. EGGEN, ARK.MN.L.
 Havn 1968. 1000. Torshavn. 1968. 1000.

OPPLAND NR. 7501 1777003

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDE AV EIENDOMMEN
BRUNNHAUGEN, GNR. 24, BNR. 1 - OPPDAL KOMMUNE. 504.019

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

- A. Fellesbestemmelser
- B. Boligområder

A. FELLESBESTEMMELSER

- § 2. De viste gater skal bygges etter de lengde- og tværrprofiler som kommuneingeniøren bestemmer.
- § 3. Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelspann, oljefat etc. kan for hvert område kreves utført etter en av bygningsrådet godkjent plan.
- § 4. Forhager, grøntfelt o.l. skal opparbeides på en tiltalende måte. Trær og busker over 0,5 m høyde, samt parkering tillates ikke i frisisiktområdet for vegkryss. Eksisterende vegetasjon som ikke hindrer planens gjennomføring skal i størst mulig utstrekning søkes bevart.
- § 5. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn eller på felles areal regulert til trafikkformål, skal når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende normer:
- Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet
· hvorav 1 skal være garasje eller carport.
- § 6. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes i arkitektonisk sammenheng med tomtens øvrige bebyggelese og byggeanmeldes samtidig med denne.
- § 7. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oppdal kommune til anvendelse. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen.
- § 8. Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.



B. OMRÅDE FOR BOLIGER

- § 9: Husene skal i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen for å bli informert om planleggingen på de omliggende tomter.
- § 10. Frittliggende eneboliger i en etasje, eventuelt med sokkeletasje der dette er naturlig. Sokkeletasje kan bare innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Garasje i tilknytning til huset eller frittliggende der adkomst- og terrengforhold tilsier dette. Sal- eller valmtak - takvinkel 18 - 35°. I samme gateflukt eller gruppe skal bygningene såvidt mulig ha samme takvinkel.
- § 11. Garasjer skal underordnes bolighusenes form, material- og farvebruk.
- § 12. Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport, og da med samme material- og farvebruk.
- § 13. Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen. Ved innbygging skal denne underordnes bolighusets material og farvebruk.
- § 14. For området i sin helhet skal det tilstrebes ens material- og farvebruk. Utvendig farvebruk skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 15. Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal man tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.
- § 16. Høye forstøtningsmurer skal mest mulig unngås. Eventuelle murer må, om statisk forsvarlig oppføres som tørrmur, hvis ikke skal betongmurer utvendig være kledd naturstein.
- § 17. Innhegning skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av haven.





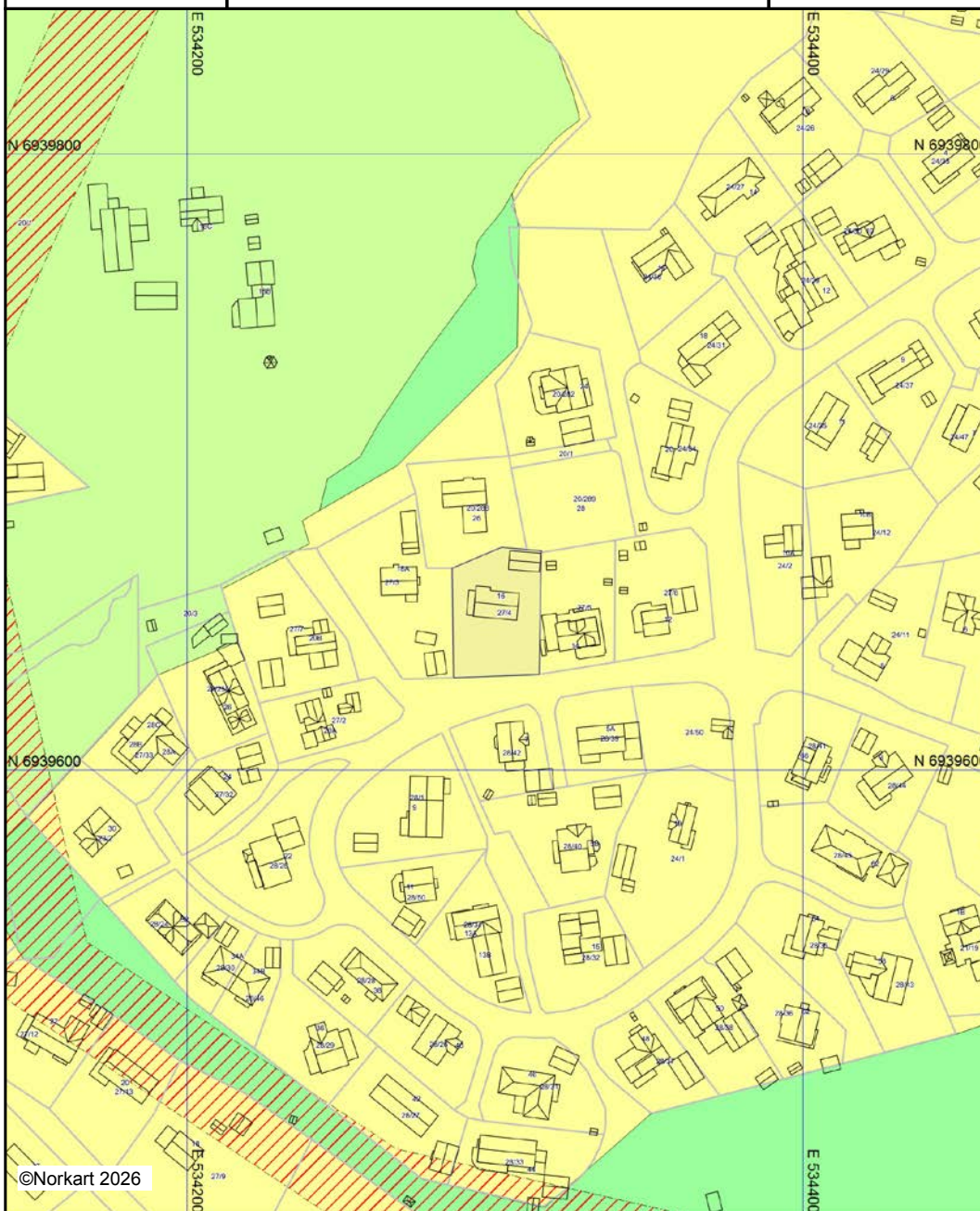
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/4
Adresse: Brennhaugvegen 16
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

Nabolagsprofil

Brennhaugvegen 16 - Nabolaget Brennhaug/Østre Vollan - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Oppdal skole Linje 480	19 min 🚶 1.6 km
🚗 Oppdal stasjon Linje F6, R70	21 min 🚶 1.9 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 6 min 🚗

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 413 elever, 29 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	4 min 🚗 3 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 262 elever, 15 klasser	21 min 🚶 1.8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	23 min 🚶 2 km

«Mye fjell og god plass. Veldig kort veg til alt.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

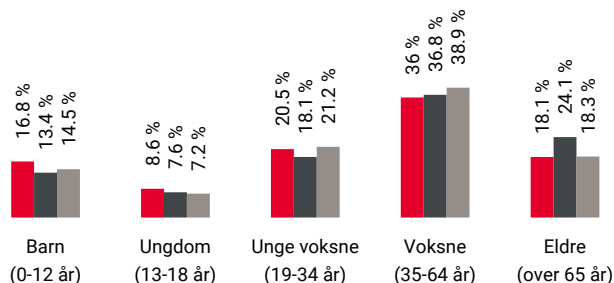
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Brennhaug/Østre Vollan	673	292
⬛ Oppdal	4 646	2 349
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Brennan barnehage (0-5 år) 114 barn	7 min 🚶 0.6 km
Pikhaugen barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 🚶 0.9 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 16 barn	6 min 🚗 2.4 km

Dagligvare


Spar Oppdal PostNord	14 min 🚶 1.2 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	16 min 🚶 1.4 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

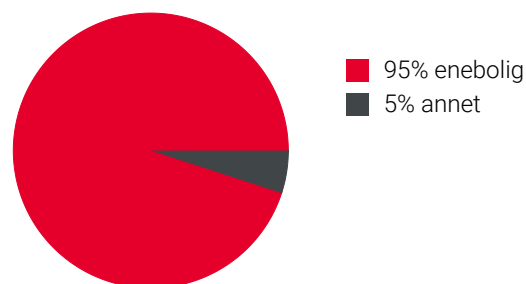
Sport

 Oppdal nye grusbane 18 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett 1.6 km

 Krux Klatring 19 min 
Klatring 1.7 km

 Oppdal Treningssenter 18 min 

Boligmasse

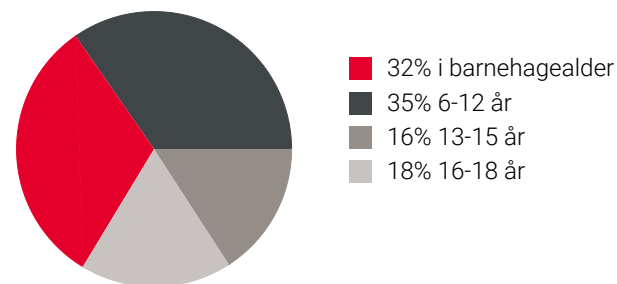


Varer/Tjenester

 Sagtunet 16 min 

 Vitusapotek Aunasenteret 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

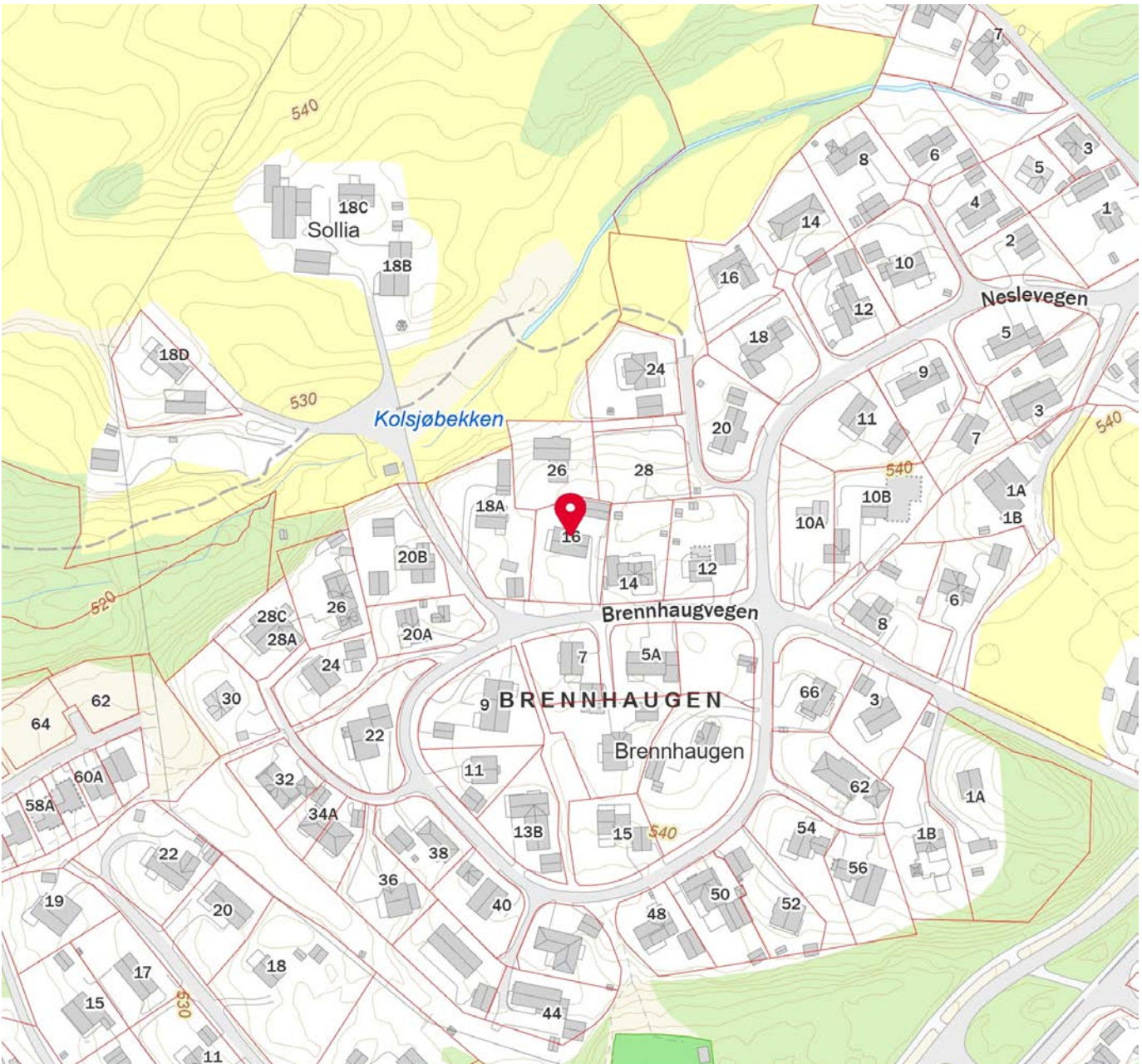
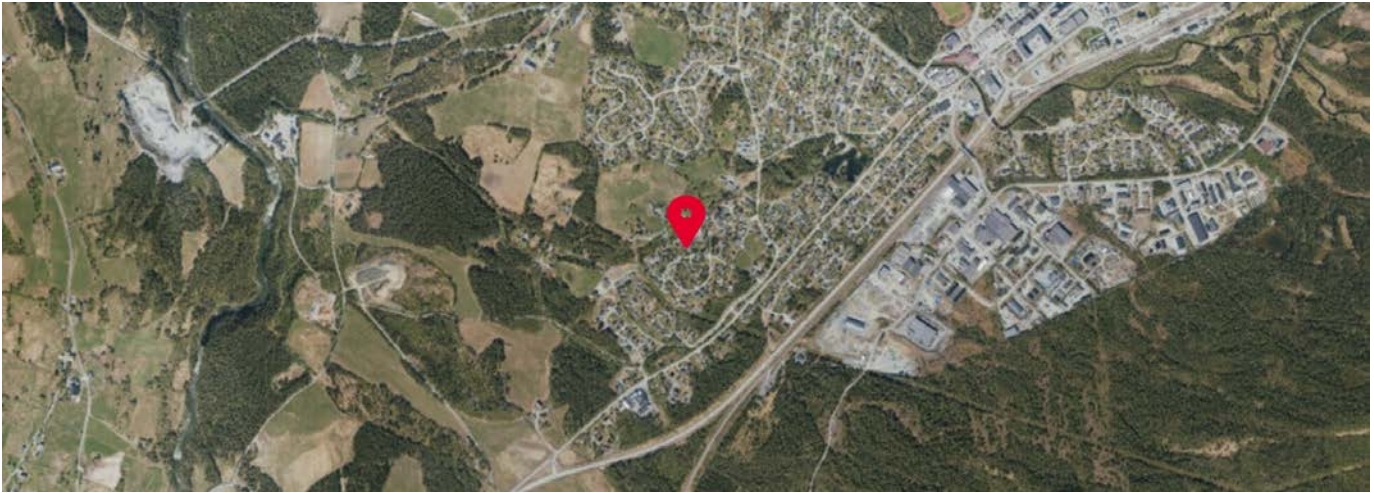


0% 43%

■ Brennhaug/Østre Vollan
■ Oppdal
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



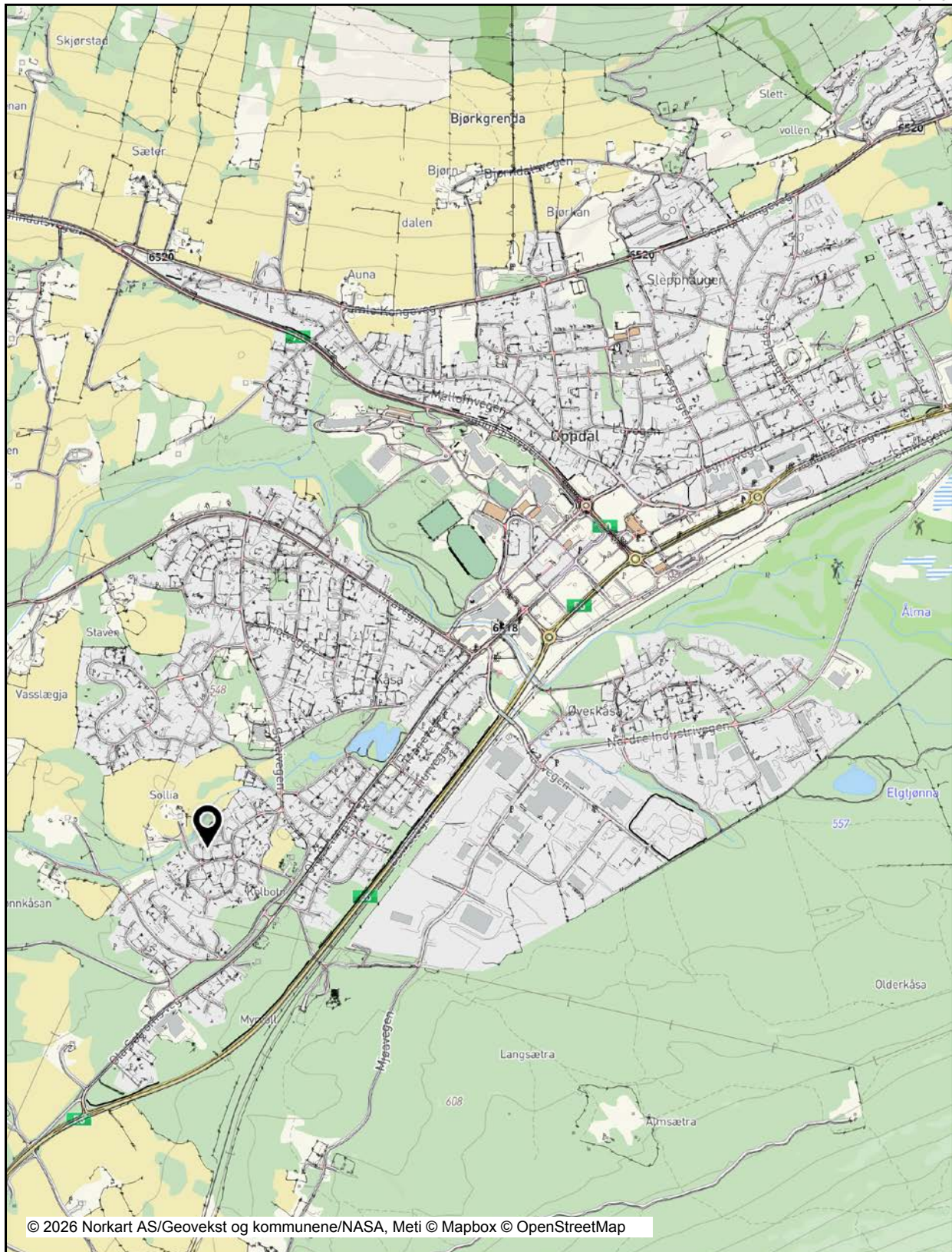


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.04.2026

Målestokk: 1:15000

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.

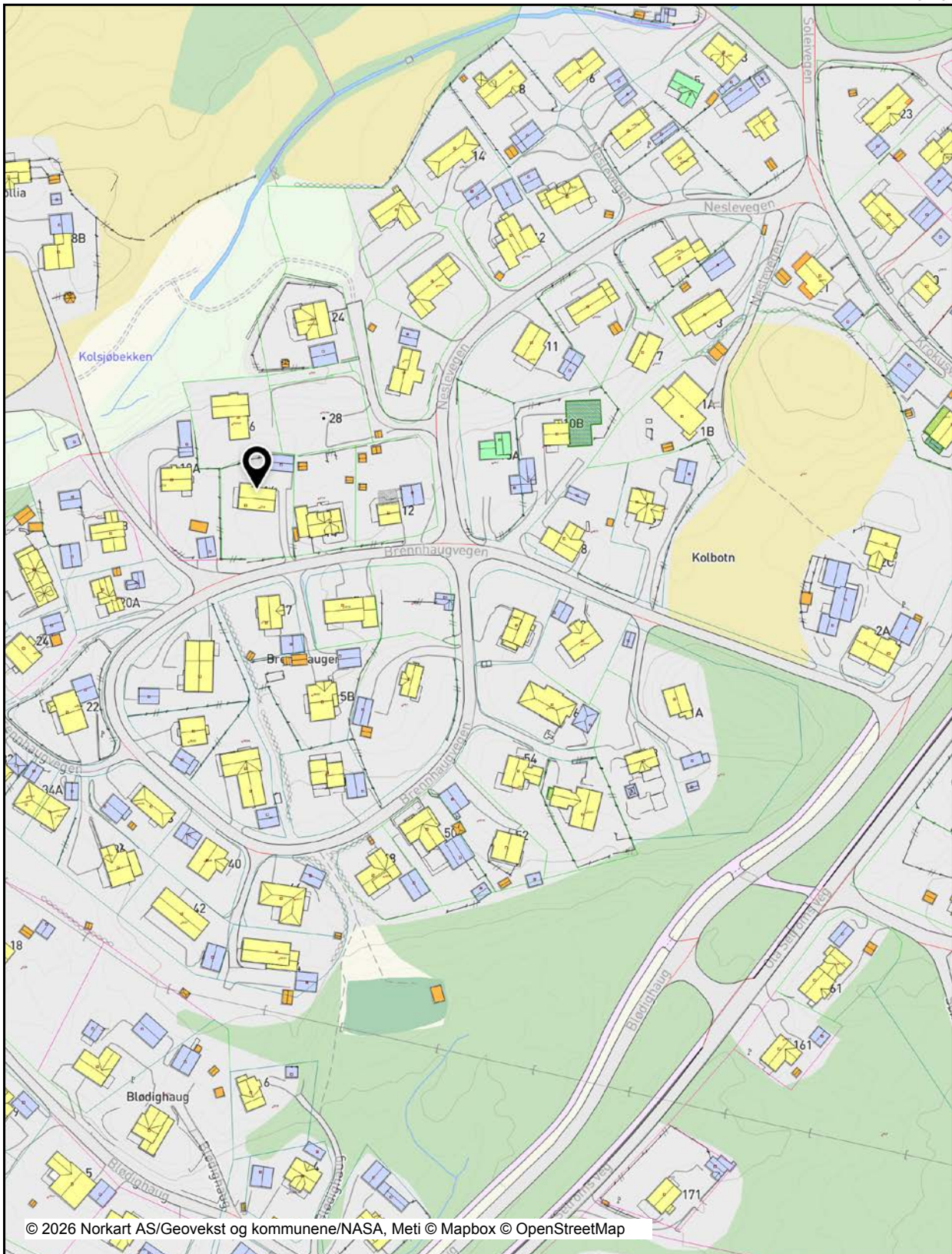


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.04.2026

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 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.

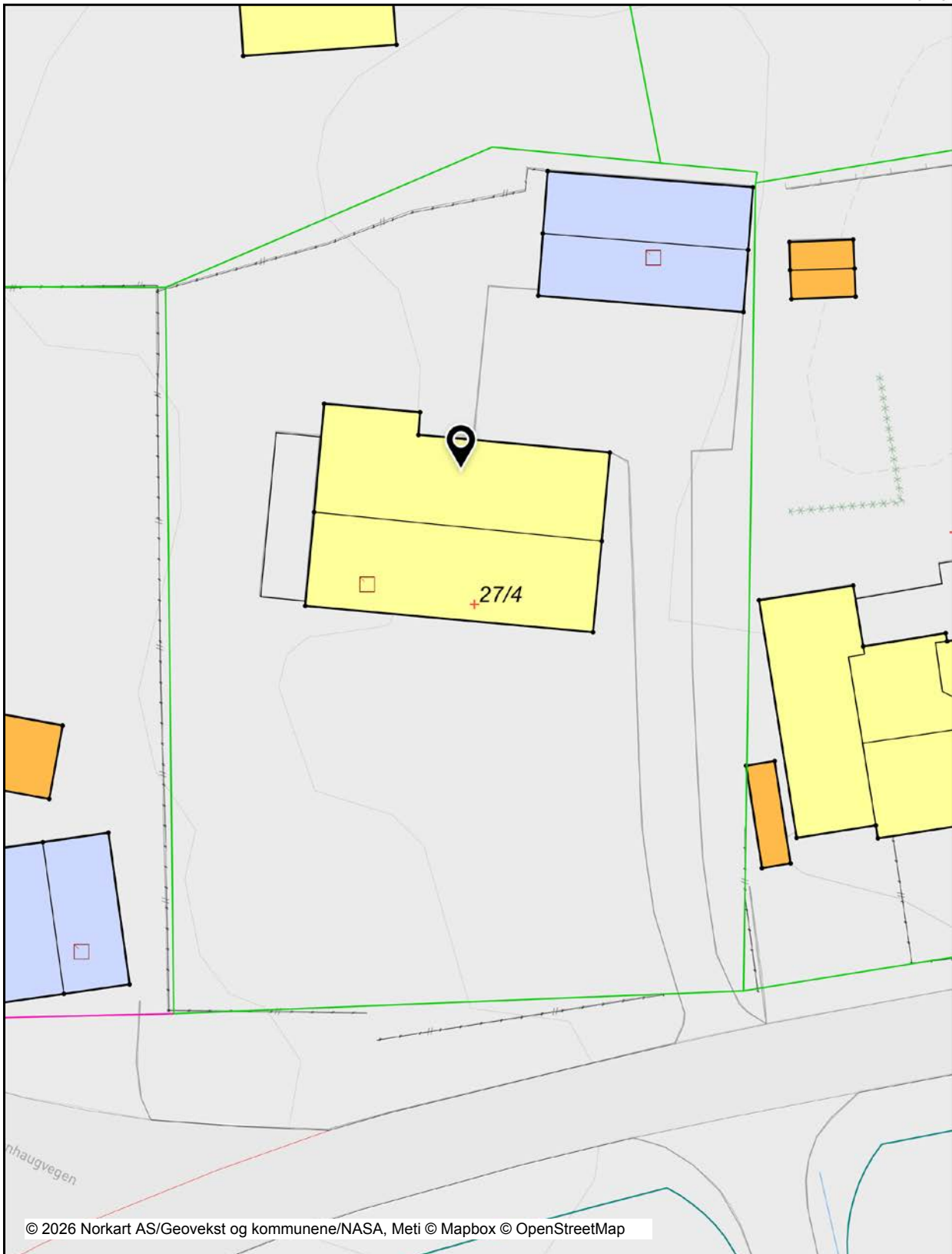


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 20.04.2026

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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



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**



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

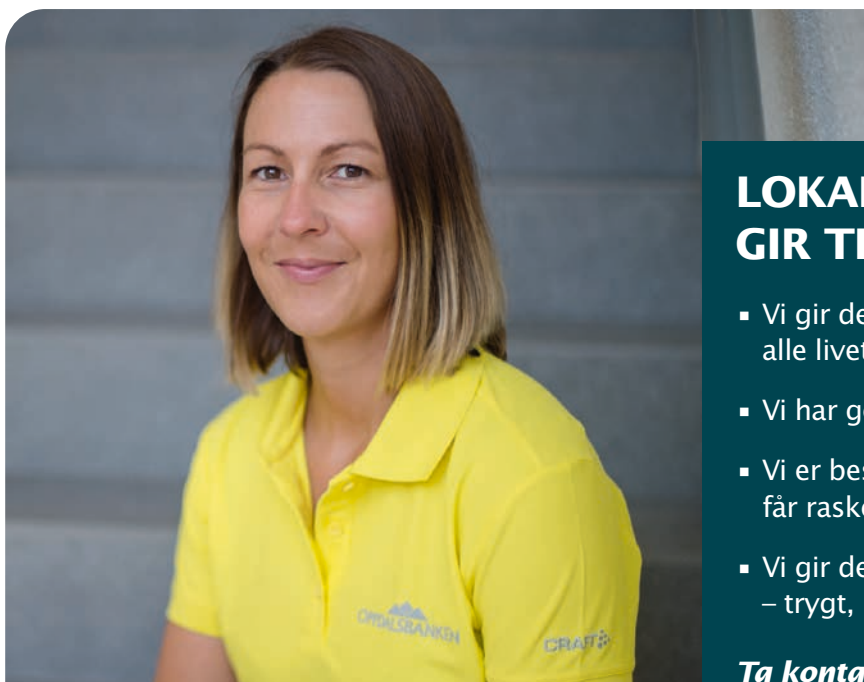
Fremtind

www.fremtind.no

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss

For eiendommen:

Adresse: Brennhaugvegen 16
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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