

aktiv.



Gamle Kongeveg 900, 7346 OPPDAL

**Gårdstun med enebolig, fjøs og
stabbur - Fire mål tomt - God
avstand til naboer - Ingen boplikt
- Rehabiliteringsobjekt**



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 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 850,-
Total ink omk.: Kr 1 743 850,-
Selger: Marita Wickstrøm

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 202/573 kvm
Tomtstr.: 4000.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 307, bnr. 45
Oppdragsnr.: 1703240118

Gårdstun med enebolig, fjøs og stabbur - Fire mål tomt - God avstand til naboer - Ingen boplikt

Gårdstunet på eiendommen "Hårstad" har en landlig og idyllisk beliggenhet i kulturlandskapet i sørøsthelningen på vestsiden av dalen ved Medskoghaugen noen kilometer nordøst for Oppdal sentrum.

Eiendommen ligger forholdsvis høyt og åpent i terrenget med fin utsikt utover dalen og god avstand til nærmeste bebyggelse.

Her er du tett på dyrelivet og naturen med turområdene utenfor døra.

Eiendommen er bebygd med enebolig fra ca. 1940, tilbygget i 1988, samt fjøs og stabbur fra ca. 1940. Boligen inneholder to stuer, kjøkken, bad, vaskerom, soverom og gangareal i 1. etasje, to soverom og gangareal i 2. etasje samt kjellerstue, bad og gang-/bodareal i kjeller. Fjøset inneholder gang, melkerom og husdyrrom samt låve.

Oppgradering av bygningsmassen på eiendommen må påregnes.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	27
Selgers egenerklæring	49
Tilstandsrapport	53
Bygningstegninger tilbygg og fjøs	90
Ferdigattest	101
Energiattest	103
Matrikelbrev	110
Matrikelkart og -rapport	117
Eiendoms-, veistatus- og ledningskart	123
Reguleringsplankart	128
Reguleringsplan med bestemmelser	130
Kommuneplankart	138
Nabolagsprofil og kart	140
Budskjema	151

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 202 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 371 m²

BRA totalt: 573 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 16 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller BRA-i: 76 m²

1. etasje BRA-i: 93 m²

2. etasje BRA-i: 33 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 16 m²

Fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 186 m²

2. etasje BRA-e: 179 m²

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje BRA-e: 6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte tegninger av tilbygg stemmer ikke med størrelse (mindre enn på byggemeldte tegninger) eller rominndeling. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det finnes ikke tegninger av eldste del av boligen.

Fjøs og stabbur:
Det foreligger ikke tegninger.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 4000,1 m² iht. matrikkelbrev datert 14.05.2020.

Tomten er lett hellende mot sørøst og består i hovedsak av gressbakke samt gruset innkjørsel og gårdsplass.

Beliggenhet

Gårdstunet på eiendommen "Hårstad" har en landlig og idyllisk beliggenhet i kulturlandskapet i sørøsthelningen på vestsiden av dalen ved Medskoghaugen noen kilometer nordøst for Oppdal sentrum. Eiendommen ligger forholdsvis høyt og åpent i terrenget med fin utsikt utover dalen og god avstand til nærmeste bebyggelse.

Adkomst

Kjør E6 ca. 7 km nordover fra rundkjøringen ved Burger King og YX i Oppdal sentrum. Ta av til venstre og følg veien opp mot Gamle Kongeveg. Etter ca. 900 meter får du eiendommen på høyre side. Alternativ adkomst fra Gamle Kongeveg ved Magnildhaugen.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av spredt fritids- og boligbebyggelse samt gårdsbruk.

Byggemåte

Enebolig oppført ca. 1940 med tilbygg fra 1988. Eldste del er fundamentert på natursteinsmur, oppført i laftet tømmer med utvendig stående kledning og med takteking av bølgeeternitt. Tilbygg er fundamentert på lecamurer og støpt plate og over dette oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket er tekket med metallplater. Vinduer har tolags glass. Etasjeskiller er trebjelkelag.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 05.02.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport med TG 3, TG 2 og TG IU følger under.

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

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdøren og vaskeromsdøren har råte i utvendig panel samt utettheter mellom dørblad og karm i hovedinngangsdøren. Kjellerdøren er slitt og lot seg ikke åpne på befaringdagen.

Utvendig > Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres utett tak og stedvis råte i veggkonstruksjon.

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 ble registrert noen skjevheter på innvendige gulv, og da spesielt i 2. etasje i eldste delen. Det ble stedvis målt over 30mm gjennom rom samt ca 30mm skjevhet innenfor en lengde på 2 m i gang i 2. etasje. I 1. etasje ble det målt skjevheter opp mot 20mm gjennom rom.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Ildstedene har for kort avstand til brennbart materiale. Pipa har ikke 4 synlige sider, noe som er et krav på teglsteinspiper. Det mangler ildfast plate på gulv under ildsted i 2. etasje. Det er utett rundt røykrørsinnføring ved ildsted i stue. Pipa har dårlige fuger (ifølge feierrapport).

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 10mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Sluket er et plastsluk av eldre dato. Det registreres sprekk i gulvbelegg, med tanke på dette samt generell alder vurderes vannsikkerheten å ikke være ivaretatt. Det ble registrert fuktskjolder i underliggende himling, men usikkert om dette har annen årsak. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Generell

Vurdering av avvik:

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

Det registreres flatt gulv og stedvis svakt motfall til sluk. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes at sluket er av eldre dato samt stedvis noen småskader i nedre kant av veggplater. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparat ble ikke påvist.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje og mosegroing på eternittaket samt også skader i vindskibord og manglende isbord over vindskibord. Det bemerkes at eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter. Metallplater på tilbygg fremstår uten synlige skader ut over malingslitasje på enkelte plater på taksida mot sørøst. Det ble registrert en fuktskjold i undertak på kaldloft i tilbygg, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Ut over dette ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Taktekkingen på tilbygg har passert over halvparten av forventet brukstid og eternittaket har passert forventet levetid.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det er avvik:

Det er takrenner i sink mot nordvest på eldste del av boligen, men mangler takrenner mot sørøst. Mønebeslag og pipebeslag er av eldre dato og har usikker tetthet. Det bemerkes fuktskjolder ved pipe i 2. etasje, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også frostspreng i ett taknedløp. Utvendige beslag er kun besiktiget fra bakkenivå. Stigetrinn for feier er ettermontert og ser ut til å være i orden.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er generelt slitt og det bemerkes manglende musesperre i nedre kant bak panel på eldste del av boligen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres som tidligere nevnt fuktskjolder på vegger og i tak ved pipe i eldste del. Ukjent om dette skyldes tidligere forhold som er utbedret eller er aktiv lekkasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også misfarginger i taktro, noe som tyder på tidvis kondensering på grunn av begrenset lufting kombinert med for dårlig isolering mellom 2. etasje og kaldloft. Det registreres istapper ved raft, noe som kan tyde på varmetap. Det ble registrert muselort på kaldloftet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en fuktskjold i undertak i nærheten av loftluken. Ukjent om dette skyldes en lekkasje eller har oppstått i forbindelse med legging/lagring av undertaket. Det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også muselort på kaldloft i tilbygget.

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.

Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne. Vinduene er generelt slitte og utskiftinger må påregnes. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men med tanke på alder må punkteringer påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato og har slitasje. Det er foretatt oppgraderinger i kjeller i tilbygg men ukjent når dette er gjort. Det bemerkes fuktskjolder i tak i den minste gangen i kjeller og generelt ujevnheter i himlingsplater i tak i kjeller. I tillegg til på kaldloft, bemerkes muselort i kjeller og 1. etasje.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Pipe og ildsted - Tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utette røykrørstilslutninger. Det bemerkes også tegn til fuktopptrekk i nedre kant av pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres salt/kalkutslag og fukt i nedre kant av fritt eksponert murvegg og i gulv ut mot yttervegg i trappegangen i tilbygg. Ved hulltaking i utforet vegg i bod ble det ikke indikert unormale fuktverdier på befaringsdagen, men med tanke på kalk/saltutslag i trappegang kan dette heller ikke utelukkes i utforede vegger. I eldste del av kjelleren ble det indikert fukt i gulv, noe som må sies å være normalt da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøpen. Det bemerkes stedvis noe lokal råte i treverk i etasjeskillet mot 1. etasje, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen.

Innvendig > Innvendige trapper - eldste del

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er lavere enn dagens krav og åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Trappen er smalere enn dagens krav.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av dørene tar i karm/terskel. En dør i 1. etasje har en del slitasje etter katt/hund.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert avvik ved hulltakingen, men det bemerkes fuktskjolder i underliggende himling.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket ser ut til å være fra da tilbygg er oppført (1988?) Det er etablert ny klemring for vinylbelegg over det opprinnelige sluket. Det er vanskelig å se om dette er en fullgod løsning med tanke på tetthet, men ingen skader registrert på befaringsdagen.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan se ut til å være en lekkasje i forbindelse med avløpsrør fra wc. Ut over dette registreres ingen skader. Vannet var avstengt på befaringsdagen og utstyr er derfor ikke funksjonstestet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fukstskjolder i himling under bad/vaskerom. Ukjent om det skyldes en pågående eller utbedret lekkasje fra bad eller vaskerom.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Oppvaskbenken er slitt og utskifting anbefales. Vannet var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet med tanke på eventuelle lekkasjer. Benkeskapene av nyere årgang fremstår i god stand (TG 1).

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og avløp er derfor ikke funksjonstestet. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er mangelfull ventilerings i eldste del av boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Tanken er ikke funksjonstestet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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.

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.
- Drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres kalkutslag i nedre kant av grunnmur i kjellergang i tilbygg, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk. I kjeller under eldste del av boligen må det på grunn av manglende drenering/utvendig fuktsikring kunne påregnes tidvis fuktinntrekk og kapilært fuktopptrekk fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres stedvis noen sprekker i mørtelfuger mellom steinene i muren men fremstår generelt i god stand. Natursteinsmurer er oppført av mange små komponenter og murene av denne alderen har ingen spesiell fundamentering. Noe bevegelse må kunne påregnes i forbindelse med tele.

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.
- Da det ikke foreligger opplysninger om anlegget forutsettes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Følgende bygningsdeler er gitt TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

Det gjøres oppmerksom på at fjøs og stabbur ikke omfattes av tilstandsrapporten. Dette er eldre bygninger med betydelig etterslep på vedlikehold samt til dels tydelige tegn på funksjonssvikt, og bygningene må således i sin helhet betraktes som renoveringsobjekter.

Innhold

Enebolig

1. etasje: Yttergang, kjøkken, to stuer, gang, vaskerom, bad, soverom og trapperom.

2. etasje: Gang og to soverom.

Kjeller: Trappegang/bod, stue, gang, bad, bod og to uinnredede kjellerrom.

Øvrige bygninger

Fjøs med gang, melkerom, husdyrrom, låve og vedskjul.

Stabbur med lagerrom.

Standard

Enebolig

1. etasje

Yttergang:

Malt heltregulv, tømmervegger, panelhimling med åpne bjelker. Trapp til 2. etasje. Kott under trapp.

Kjøkken:

Malt heltregulv, malte plate-/murvegger, malte himlingsplater med åpne bjelker.

Kjøkkeninnredning med slette/profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Oppvaskmaskin. Luke i gulv til kjeller.

Stue 1:

Malt heltregulv, panel-/malte stievegger, panelhimling. Vedovn tilkoblet malt pipe/mur.

Panelovn.

Stue 2:

Heltregulv, panel-/malte strievegger, malte himlingsplater. Vedovn tilkoblet malt pipe/mur. Varmepumpe.

Gang:

Heltregulv, panelvegger, malte himlingsplater. Dør til kjellertrapp.

Vaskerom:

Belegg på gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Egen inngang.

Bad:

Belegg på gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater. Servant med speilskap. Dusjkabinett. Wc.

Soverom:

Heltregulv, panelvegger, malte himlingsplater. Garderobeskap. Panelovn. Luke til kaldloft.

2. etasje

Gang: Malt heltregulv, tømmervegger, panelhimling. Trapp til 1. etasje. Garderobeskap. Sikringsskap.

Soverom 1:

Malt heltregulv, tømmervegger, panelhimling. Vedovn tilkoblet pusset pipe. Panelovn.

Soverom 2:

Malt heltregulv, tømmervegger, panelhimling. To garderobeskap. Inntakssikringer.

Kjeller

Trappegang/bod:

Murgulv, malte murvegger, malte himlingsplater. Trapp til 1. etasje. Varmtvannsbereder. Vanninntak.

Stue:

Heltregulv, panelvegger, malte himlingsplater. Benke- og overskap. Vedovn tilkoblet malt pipe/mur. Egen inngang.

Gang:

Tepegulv, panelvegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Bad:

Belegg på gulv med undervarme, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater.
Servant. Dusj. Wc.

Bod:

Tepegulv med undervarme, panelvegger, malte himlingsplater.

Uinnredet kjellerrom 1:

Murgulv, murvegger, stubbloftbord i himling. Stige til kjøkken. Grønnsaksbinge og hyller.

Uinnredet kjellerrom 2:

Murgulv, murvegger, stubbloftbord i himling. Takkeovn. Egen inngang.

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.

Parkering

Oppstillingsplass for flere biler på egen tomt.

Diverse

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet og rengjort før overtakelse. Det tas forbehold om fjerning av gjenstander av personlig interesse.

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.

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 11.09.2017 av netteier Tensio. Det foreligger ingen pålegg på elektrisk anlegg ifølge netteier.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 08.05.2023. Siste feiing av skorsteinsnummer 1753 ble utført 08.05.2023. Siste varslet feiing av skorsteinsnummer 1753 28.02.2024 ble ikke utført. Siste feiing av skorsteinsnummer 3228 ble utført 28.02.2024.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert åpne og lukkede avvik på eiendommen iht. rapport med opplysninger om fyringsanlegget fra Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS Feieavdelingen. Rapporten følger som vedlegg til salgsoppgaven. Ev. historiske avvik eldre enn 8 år fremkommer ikke av rapporten.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Ved energimerking av denne boligen er det tatt utgangspunkt i byggeår for tilbygget, da dette utgjør den største delen av boligen. En tilsvarende bolig oppført i 1940, da den eldste delen er oppført, ville fått energikarakter G og samme oppvarmingskarakter.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000,-

Kommunale avgifter

Kr 9 580,-

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover de utgifter som er nevnt under "kommunale avgifter" og i salgsoppgaven for øvrig, må kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold, abonnement til tv og internett etc. påregnes. 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 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 307, bruksnummer 45 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1916/900152-1/64 - 15.11.1916

ERKLÆRING/AVTALE

Protest mot en utskifting over skogsrett tilhørende Grytdalsætrene

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1917/900142-1/64 - 15.01.1917

UTSKIFTING

Off. utskifting over Grytdalssætrene sameiemark

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1929/900180-1/64 - 01.02.1929

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 275 Bnr: 6

Fri brensel og adgang til jakt

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1965/2515-1/64 - 04.09.1965

JORDSKIFTE

Grensegangssak vedk. almenningparsell nr. 14

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1967/2594-1/64 - 26.07.1967

JORDSKIFTE

Grensegangssak vedr. almenningparsellene 9 og 10 samt Auneseteren

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1968/747-1/64 - 29.02.1968

JORDSKIFTE

Jordskifte og grensegang vedr Grytdalsengene

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1968/748-1/64 - 29.02.1968

JORDSKIFTE

Grensegangssak vedr almenningparsellene nr 24-25A OG 25B ved Tinnia elv

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1979/1444-1/64 - 20.02.1979

BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 10

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1986/2591-1/64 - 21.04.1986

JORDSKIFTE

Grensegangssak begynt 25.05.76 sl. 11.07.85

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1993/1854-1/64 - 22.04.1993

JORDSKIFTE

Grensegangssak

Sak 6/86 begynt 4.7.91, sluttet 18.12.91

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1993/1854-2/64 - 22.04.1993

JORDSKIFTE

Avløsning bruksretter

Sak 6/86 begynt 4.7.91, sluttet 18.12.91

Gjelder denne registerenheten med flere

Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

1998/3108-1/64 - 01.07.1998
ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 316 Bnr: 18
Avtale om "fellessæter"-drift
Inntatt div. bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2003/7574-2/64 - 22.12.2003
RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 18
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2005/656-1/64 - 26.01.2005
BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 293 Bnr: 3
Gjelder også tomter som fradeles fra gnr 293 bnr 3
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2006/2504-1/64 - 20.04.2006
JORDSKIFTE
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2007/438309-1/200 - 31.05.2007
BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 19
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2007/438309-2/200 - 31.05.2007
BESTEMMELSE OM PARKERING
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 19
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2007/438309-3/200 - 31.05.2007
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 19
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2007/438309-4/200 - 31.05.2007
ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 19
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2012/33970-1/200 - 12.01.2012
JORDSKIFTE
Jordskiftesak 1600-2004-0011
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

2013/398230-1/200 - 21.05.2013
LEIEAVTALE
Leie fra dato: 01.01.2013
Leietid: 10 år
Leiebeløp: NOK 3 000 pr. år
Rettighetshaver: Størvold Leif Olav
Rettighetshaver: Størvold Randi Sandblost
Gjelder setervang og utmark med beiterett
Overført fra: Knr: 5021 Gnr: 307 Bnr: 8

Tinglyste heftelser har blitt overført fra hovedbruket ved fradeling i 2020 og anses å være eiendommen uvedkommende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygget 14.06.1989.

Det gjøres oppmerksom på at dagens situasjon avviker fra godkjente tegninger både i planløsning og størrelse, da tilbygget er mindre enn det som fremgår av tegninger og rom er angitt med andre formål på tegninger enn dagens situasjon. Rom i 1. etasje er på tegning angitt som rom for varig opphold (hoveddel) og bruksendring i tråd med dagens situasjon vil normalt ikke være søknadspiktig. Rom i kjeller innredet som stue, bad etc. er imidlertid ikke omsøkt og godkjent til dagens formål, da bruksendringen gjelder endring fra tilleggsdel (bod o.l.) til hoveddel. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Utgifter til drift og vedlikehold av vei må påregnes. Megler er ikke kjent med at veirett er tinglyst.

Eiendommen har privat vannforsyning.

Egen borevannsbrønn på eiendommen, antatt etablert på 90-tallet. Det er ikke foretatt prøver av vannkvaliteten etter at gårdsdriften ble nedlagt. Kvaliteten på vannet må således anses som usikker.

Eiendommen har privat avløpsanlegg.

Septik, tilknyttet kommunal tømmeordning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som enebolig og ligger i et område regulert til område for jord- og skogbruk. Forslag til reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for flyplass på Fagerhaug med planID 1988007, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

Tomtearealet har følgende arealformål i følge reguleringsplanen: Delareal 4 000 m²
Formål: Jord- og skogbruk

Det gjøres oppmerksom på at tomten, ifølge kommuneplanens arealdel, ligger i et LNF område, arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende.

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 radonutsatt område.

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen vurderes til høy aktsomhet. Området ble sist sjekket 18.11.2024.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøper

1 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 850 (Omkostninger totalt)

59 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 743 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 759 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 762 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

12.02.2025



Velkommen til Gamle Kongeveg 900!



Gårdstunet på eiendommen "Hårstad" har en landlig og idyllisk beliggenhet i kulturlandskapet i sørøstheligen på vestsiden av dalen ved Medskoghaugen noen kilometer nordøst for Oppdal sentrum



Eiendommen ligger forholdsvis høyt og åpent i terrenget med fin utsikt utover dalen og god avstand til nærmeste bebyggelse



Eiendommen er bebygd med enebolig fra ca. 1940, tilbygget i 1988, samt fjøs og stabbur fra ca. 1940

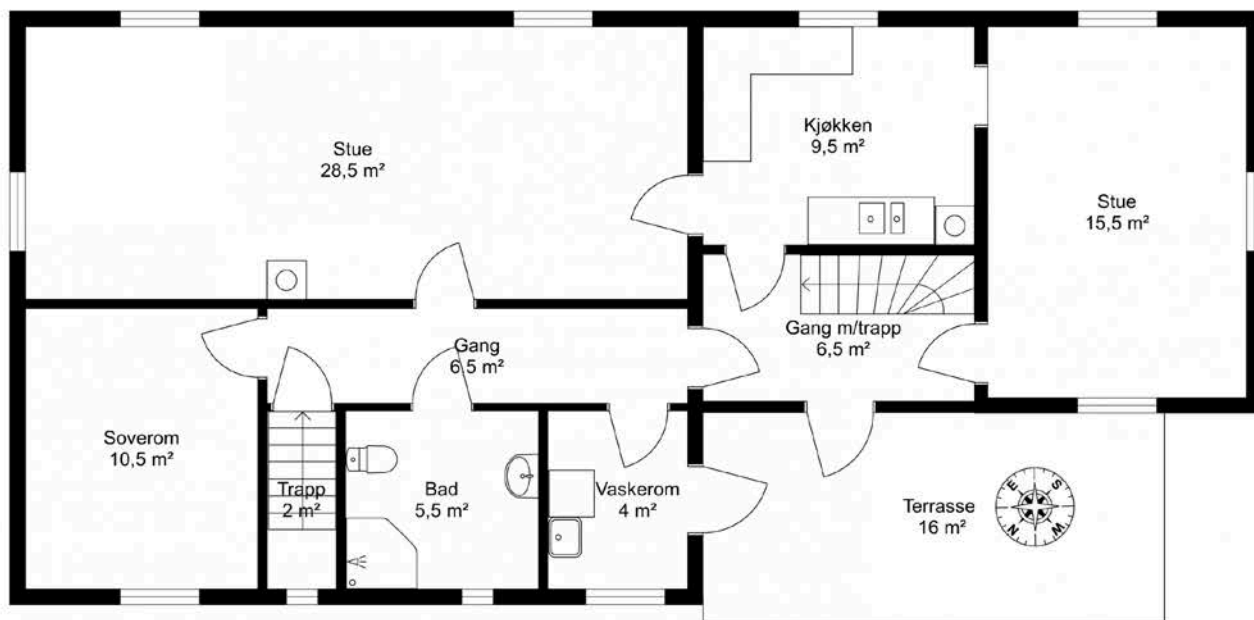


Våningshus og stabbur



Våningshuset i tømmer fra ca. 1940 med tilbygg i bindingsverk fra 1988

Gamle Kongeveg 900 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 trapp til 2. etasje



Kjøkken



Kjøkken



Stue i eldste del



Stue med vedovn



Stue i tilbygg



Stue med varmepumpe



Stue med vedovn



Vaskerom med egen inngang

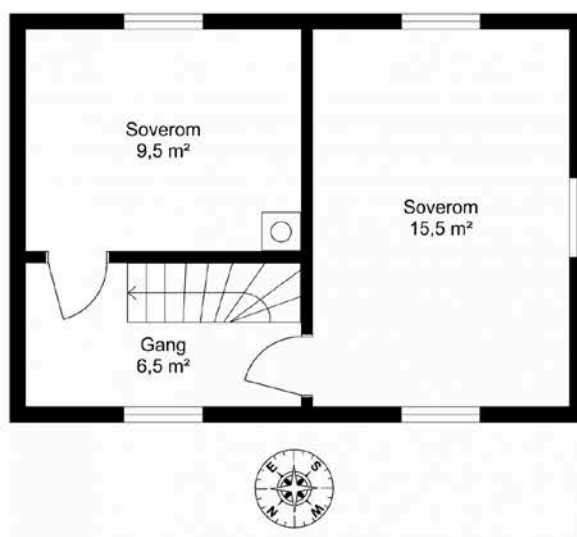


Bad med dusjkabinett og wc



Soverom 1

Gamle Kongeveg 900 2. 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.



Gang med trapp til 1. etasje



Soverom 2 med vedovn



Soverom 3

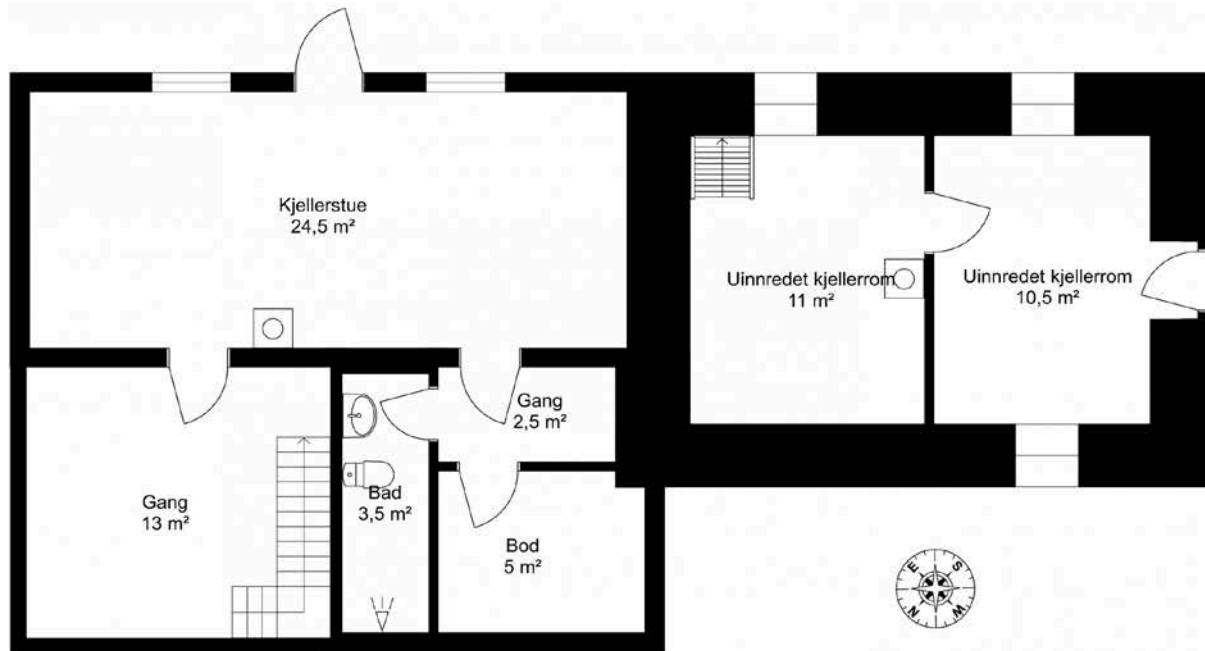


Soverom 3



Soverom 3

Gamle Kongeveg 900 Kjelleretasje



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.



Trapperom/bod



Kjellerstue med vedovn og egen inngang



Gang



Bad med dusj og wc



Bod



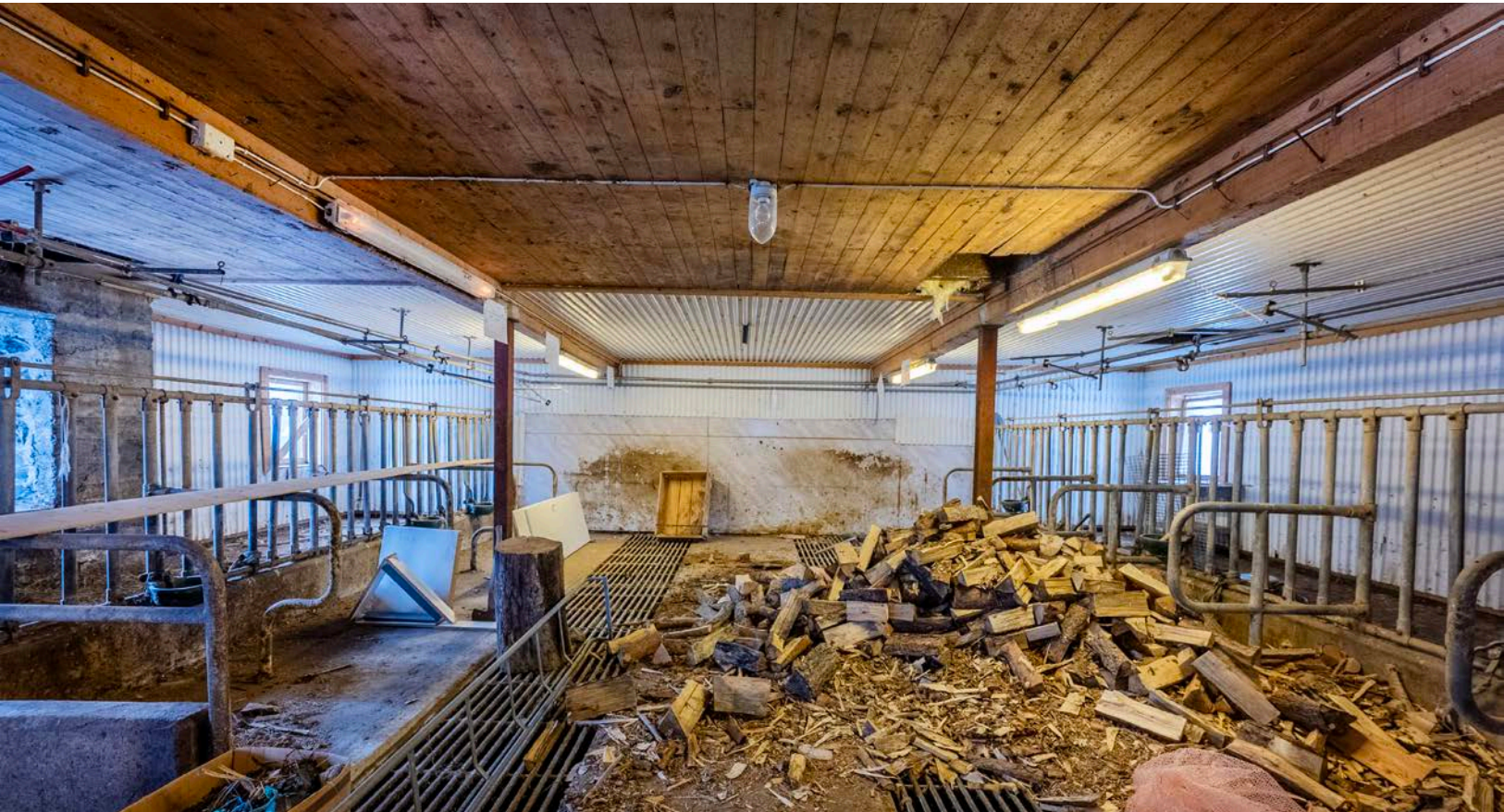
Uinnredet kjeller under eldste del



Fjøs med låve og vedskjul



Fjøs med husdyrrom



Fjøs med husdyrrom



Låve



Velkommen til visning i Gamle Kongeveg 900!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv Oppdal	Oppdragsnr.	1703240118
Adresse	Gamle Kongeveg 900		
Postnr.	7346	Sted	Oppdal
Når kjøpte du boligen?	Jun 2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	30 År 1 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr.	6188876/6188875
Selger 1 Fornavn	Marita	Etternavn	Wickstrøm
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?**
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja**
- 3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
 Nei Ja Beskrivelse
- 4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt(budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.





Dato	28/1-2025	Sted	Oppdal
------	-----------	------	--------

Signatur selger 1:

Ellarika Wickström

Signatur selger 2:

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Gamle Kongeveg 900, 7346 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 # gnr. 307, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 573 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 05.02.2025

Oppdragsnr.: 11741-1493

Referansenummer: GF8267

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv

Vår ref:



MIDT NORSK
TAKST AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022.

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

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

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

Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



Tor Gunnar Uv

Uavhengig Takstingeniør

tor@mntakst.no

934 29 338



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1940 med tilbygg oppført i 1988. Det er ikke foretatt vesentlige oppgraderinger etter 1988 og boligen fremstår med til dels stort etterslep på vedlikehold. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på eldste del av bygningen er med bølgeeternit, stål/aluminiumsplater på tilbygg fra 1988.

Nedløp og beslag er i metall og av varierende alder.

Veggene i eldste del av boligen er oppført i laftet tømmer, tilbygg fra 1988 er oppført i bindingsverk. Fasade har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen i eldste del er en åstakkonstruksjon med taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting, noe som var vanlig ved byggeåret. Tilkost til kaldloft er via luke i tak på gang i 2. etasje.

Takkonstruksjonen i tilbygg har W-takstoler i tre og brettex som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1988.

Bygningen har 4 trevinduer med 2-lags glass datert 2018 i stue og kjøkken i eldste delen. Overflatebehandling av utvendig omramming må påregnes.

Bygningen har ytterdører i tre og er av eldre dato.

Ytterdør til kjellerstue er av nyere dato. På grunn av mye snø er døren ikke funksjonstestet. TG 1 er satt med grunnlag i alder.

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang mot nordvest. Terrassen er av nyere dato og er i hovedsak oppført av impregnerte materialer.

Det er etablert trapp og rullestolrampe i strekkmetall opp til terrasse. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Det er etablert overbygg over utvendig kjellernedgang.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har synlig tømmervegger, trepanel og plater med malt tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Boligen har teglsteinpipe i eldste del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, i kjeller og i ene soverom i 2. etasje.

Boligen har elementpipe i tilbygg med tilkoblet vedovner i kjellerstue og i stue. Sotluke er etablert i kjellerstue.

Gulvene i tilbygget del er av furu samt betonggulv i trappegang.

Veggene har panel og pusset leca. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% og er under grensen for utvilking av sopp/råte. I kjeller i eldste del er det betonggulv og fritt eksponert natursteinsmur.

Boligen har ubehandlet tretrapp til kjeller i tilbygg.

Boligen har malt tretrapp i eldste del.

Innvendig har boligen tredører fra 1940 og fra 1988.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er av ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og

tak fremstår uten synlige skader.

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det ble målt ca 40mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel. Det ble ikke registrert synlige skader.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

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

Bad 1.etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servant, wc og dusjkabinett. Vinylbelegg på gulv og dusjkabinett er av nyere dato.

Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

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

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det meste av benkeskap er av nyere årgang, ellers en eldre oppvaskbenk.

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og i hovedsak fra 1988. Eldre rør fra kjøkken. Det er etablert stoppekraner i kjeller i tilbygg og i kjeller under eldste delen. Trykktank datert 2005 er montert i kjeller i tilbygg.

Det er avløpsrør av plast og støpejern, i hovedsak fra 1988 men eldre støpejernsrør. Kloakk er luftet over tak.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger i tilbygg. I eldste del av boligen er det ingen spesiell ventilering ut over åpning av vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller i tilbygg.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på gang i 2. etasje. Anlegget ble kontrollert av Tensio i 2017, uten at det den gangen forelå pålegg.

Det er etablert røykvarsler i boligen. Brannslukningsapparat ble ikke påvist.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og utvendig fuktsikring ved tilbygg er fra 1988. Med tanke på alder er det usikkert om det er etablert drenering/utvendig fuktsikring ved eldste del av boligen.

Eldste del av boligen er oppført over natursteinsmur.

Tilbygget del har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på

Beskrivelse av eiendommen

mark som fundament. Det ble registrert en sprekk/riss i grunnmuren, men vurderes å ikke ha noe konstruksjonsmessig betydning slik den fremstår på befaringdagen. Det bemerkes at deler av grunnmuren er innvendig utforet og kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Tomten var snødekt på befaringdagen og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke i flom eller rasutsatt område. Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vannet var avstengt på befaringdagen og utvendige rør er derfor ikke funksjonstestet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldte teninger av tilbygg stemmer ikke med størrelse (Mindre enn på byggemeldte tegninger) eller rominndeling. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det finnes ikke tegninger av eldste del av boligen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

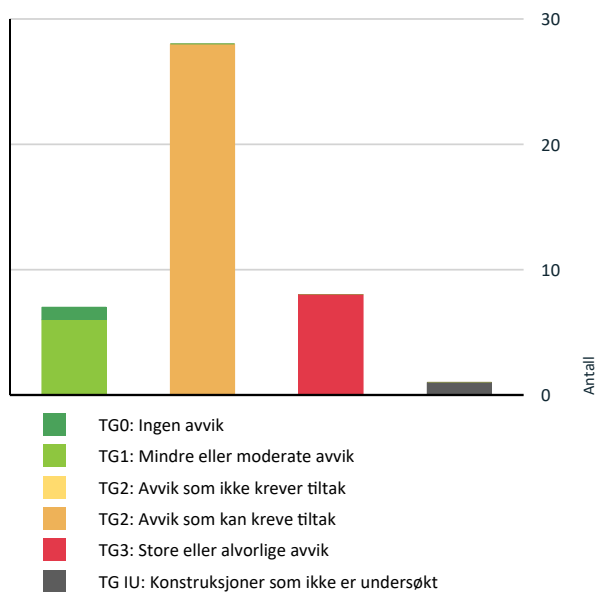
Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

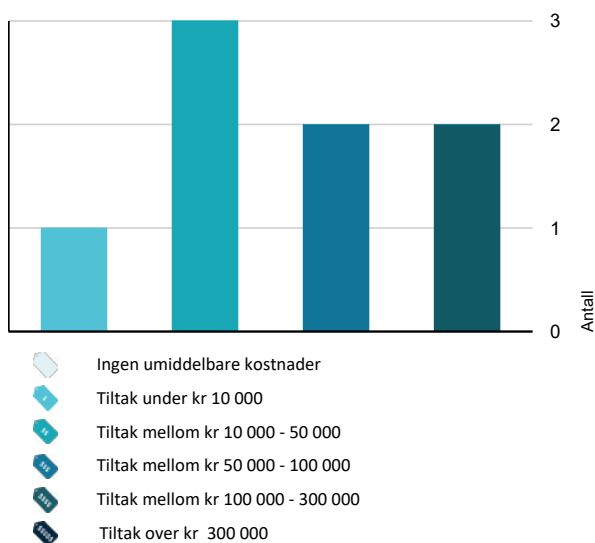
Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig kjellernedgang er ikke innvendig kontrollert da dørene ikke lot seg åpne på befaringsdagen. Uthusene er ikke tilstandsvurdert, men begge bygningene har vedlikeholdsbehov. Informasjon i forbindelse med bygningene er begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrenghold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted - Tilbygg	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper - eldste del	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etasje > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar

Ifølge Norges bebyggelse er eldste del av bygningen oppført i 1940-44.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enkel/normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Oppført tilbygg i 2 etasjer.
2018	Modernisering	Skiftet vinduer i 1. etasje i eldste del.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på eldste del av bygningen er med bølgeeternit, stål/aluminiumsplater på tilbygg fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitasje og mosegroing på eternittaket samt også skader i vindskibord og manglende isbord over vindskibord. Det bemerkes at eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter. Metallplater på tilbygg fremstår uten synlige skader ut over malingsslitasje på enkelte plater på taksida mot sørøst. Det ble registrert en fukt skjold i undertak på kaldloft i tilbygg, uten at det ble indikert fukt på befaringsdagen. Ut over dette ble det ikke registrert tegn til aktive lekkasjer. Taktekkingen på tilbygg har passert over halvparten av forventet brukstid og eternittaket har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder på eternittaket bør utskifting planlegges.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag er i metall og av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er takrenner i sink mot nordvest på eldste del av boligen, men mangler takrenner mot sørøst. Mønebeslag og pipebeslag er av eldre dato og har usikker tetthet. Det bemerkes fukt skjolder ved pipe i 2. etasje, uten at det ble indikert fukt på befaringdagen. Det bemerkes også frostspreng i ett taknedløp. Utvendige beslag er kun besikket fra bakkenivå. Stigetrinn for feier er ettermontert og ser ut til å være i orden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av takrenne på eldste del samt montere renne og nedløp der dette mangler. Utskifting av nedløp med frostspreng må påregnes. Det anbefales kontroll av pipebeslag på eldste del av boligen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste del av boligen er oppført i laftet tømmer, tilbygg fra 1988 er oppført i bindingsverk. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er generelt slitt og det bemerkes manglende musesperre i nedre kant bak panel på eldste del av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold av utvendig panel. Det er viktig at det monteres musesperre der dette mangler da det ble registrert muselort i kjeller og på kaldloft. Tilstand på selve tømmerkonstruksjonen i eldste del er ukjent.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i eldste del er en åstakonstruksjon med taktro som undertak. Konstruksjonen har ingen spesiell lufting, noe som var vanlig ved byggeåret. Tilkost til kaldloft er via luke i tak på gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det registreres som tidligere nevnt fuktskjolder på vegger og i tak ved pipe i eldste del. Ukjent om dette skyldes tidligere forhold som er utbedret eller er aktiv lekkasje. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også misfarginger i taktro, noe som tyder på tidvis kondensering på grunn av begrenset lufting kombinert med for dårlig isolering mellom 2. etasje og kaldloft. Det registreres istapper ved raft, noe som kan tyde på varmetap. Det ble registrert muselort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med fuktskjolder samt foreta utbedringer slik at mus ikke kommer inn i boligen. Det anbefales bedring av ventilasjonen på kaldloftet i forbindelse med utskifting av taktekingen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft - tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen i tilbygg har W-takstoler i tre og brettex som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres en fuktskjold i undertak i nærheten av loftluken. Ukjent om dette skyldes en lekkasje eller har oppstått i forbindelse med legging/lagring av undertaket. Det ble ikke indikert fukt på befaringsdagen. Det bemerkes også muselort på kaldloft i tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av fuktskjold samt foreta tiltak slik at mus ikke kommer inn i konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1988.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Tilstandsrapport

Enkelte vinduer tar i karm og er vanskelig å åpne. Vinduene er generelt slitte og utskiftinger må påregnes. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen, men med tanke på alder må punkteringer påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har 4 trevinduer med 2-lags glass datert 2018 i stue og kjøkken i eldste delen. Overflatebehandling av utvendig omramming må påregnes.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 3 Dører

Bygningen har ytterdører i tre og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdøren og vaskeromsdøren har råte i utvendig panel samt utettheter mellom dørblad og karm i hovedinngangsdøren. Kjellerdøren er slitt og lot seg ikke åpne på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av dørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdør til kjellerstue

Ytterdør til kjellerstue er av nyere dato. På grunn av mye snø er døren ikke funksjonstestet. TG 1 er satt med grunnlag i alder.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i forbindelse med hovedinngang mot nordvest. Terrassen er av nyere dato og er i hovedsak oppført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av terrassen må påregnes. Det er ikke krav til utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens krav.



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert trapp og rullestolrampe i strekkmetall opp til terrasse. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Det er etablert overbygg over utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utett tak og stedvis råte i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales riving av eksisterende konstruksjon og oppføring av nytt overbygg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har synlig tømmervegger, trepanel og plater med malt tapet. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato og har slitasje. Det er foretatt oppgraderinger i kjeller i tilbygg men ukjent når dette er gjort. Det bemerkes fuktskjolder i tak i den minste gangen i kjeller og generelt ujevnheter i himlingsplater i tak i kjeller. I tillegg til på kaldloft, bemerkes muselort i kjeller og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger i forbindelse med innvendige overflater. Foreta nærmere undersøkelser og tiltak i forbindelse med registrert tegn til aktivitet av mus.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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 ble registrert noen skjevheter på innvendige gulv, og da spesielt i 2. etasje i eldste delen. Det ble stedvis målt over 30mm gjennom rom samt ca 30mm skjevhet innenfor en lengde på 2 m i gang i 2. etasje. I 1. etasje ble det målt skjevheter opp mot 20mm gjennom rom.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om radonmåling er foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

📍 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe i eldste del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje, i kjeller og i ene soverom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Ildstedene har for kort avstand til brennbart materiale. Pipa har ikke 4 synlige sider, noe som er et krav på teglsteinspiper. Det mangler ildfast plate på gulv under ildsted i 2. etasje. Det er utett rundt røykrørsinnføring ved ildsted i stue. Pipa har dårlige fuger(Ifølge feierappoert)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedring av nevnte momenter. Feier anbefales at ildsted i 2. etasje fjernes. Det anbefales montering av stålrør i pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



📍 TG 2 Pipe og ildsted - Tilbygg

Boligen har elementpipe i tilbygg med tilkoblet vedovner i kjellerstue og i stue. Sotluke er etablert i kjellerstue.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres utette røykrørstilslutninger. Det bemerkes også tegn til fuktopptrekk i nedre kant av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utette røykrørstilslutning må utbedres og aske fjernes fra sotluke.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene i tilbygget del er av furu samt betonggulv i trappegang. Veggene har panel og pusset leca. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11% og er under grensen for utvikling av sopp/råte. I kjeller i eldste del er det betonggulv og fritt eksponert natursteinsmur.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres salt/kalkutslag og fukt i nedre kant av fritt eksponert murvegg og i gulv ut mot yttervegg i trappegangen i tilbygg. Ved hulltaking i utforet vegg i bod ble det ikke indikert unormale fuktverdier på befaringdagen, men med tanke på kalk/ saltutslag i trappegang kan dette heller ikke utelukkes i utforede vegger. I eldste del av kjelleren ble det indikert fukt i gulv, noe som må sies å være normalt da det ved byggeåret ikke ble benyttet plast under gulvstøpen. Det bemerkes stedvis noe lokal råte i treverk i etasjeskillet mot 1. etasje, uten at det ble indikert fukt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales observasjoner av fuktnivået i utforede vegger i tilbygg. Det må påses at kjellere har tilstrekkelig ventilasjon.



Fuktmåling i utforet vegg i bod i tilbygg.



Fuktmåling i etasjeskille eldste del.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har ubehandlet tretrapp til kjeller i tilbygg.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres rekkverk og håndløper for å lukke avviket. Det anbefales å redusere avstand mellom trinn til maksimum 100cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper - eldste del

Boligen har malt tretrapp i eldste del.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er lavere enn dagens krav og åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløp. Trappen er smalere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til utbedring opp til dagens krav men anbefales.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen tredører fra 1940 og fra 1988.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Enkelte av dørene tar i karm/terskel. En dør i 1. etasje har en del slitasje etter katt/hund.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet er av eldre dato og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 10mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Sluket er et plastsluk av eldre dato. Det registreres sprekk i gulvbelegg, med tanke på dette samt generell alder vurderes vannsikkerheten å ikke være ivaretatt. Det ble registrert fuktskjolder i underliggende himling, men usikkert om dette har annen årsak. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert avvik ved hulltakingen, men det bemerkes fukt skjolder i underliggende himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en oppgradering av rommet.



KJELLER > BAD

Generell

Badet er av ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og taket har himlingsplater. Vegger og tak fremstår uten synlige skader.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det ble målt ca 40mm fall mot sluk fra gulv ved dør. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel. Det ble ikke registrert synlige skader.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket ser ut til å være fra da tilbygg er oppført (1988?) Det er etablert ny klemring for vinylbelegg over det opprinnelige sluket. Det er vanskelig å se om dette er en fullgod løsning med tanke på tetthet, men ingen skader registrert på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig at tettemiddel i sluket til en hver tid er inntakt og jevnligte observasjoner anbefales.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan se ut til å være en lekkasje i forbindelse med avløpsrør fra wc. Ut over dette registreres ingen skader. Vannet var avstengt på befaringdagen og utstyr er derfor ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med det som kan se ut som en lekkasje i forbindelse med avløpsrør fra wc. Ellers også foreta funksjonstest av utstyr i rommet når vanntilførselen er åpnet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

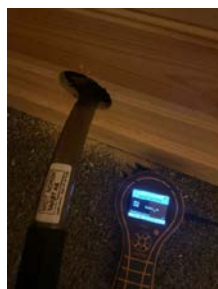
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger. Av utstyr er det servant, wc og dusjkabinett. Vinylbelegg på gulv og dusjkabinett er av nyere dato. Sluket er et plastsluk og rommet har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det registreres flatt gulv og stedvis svakt motfall til sluk. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten vurderes å være ivaretatt. Det bemerkes at sluket er av eldre dato samt stedvis noen småskader i nedre kant av veggplater. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Med tanke på alder på badet generelt anbefales en oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD 1. ETASJE

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert fukstskjolder i himling under bad/vaskerom. Ukjent om det skyldes en pågående eller utbedret lekkasje fra bad eller vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det meste av benkeskap er av nyere årgang, ellers en eldre oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Oppvaskbenken er slitt og utskifting anbefales. Vannet var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet med tanke på eventuelle lekkasjer. Benkeskapene av nyere årgang fremstår i god stand. (TG 1)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av oppvaskbenk med vann og avløpsrør må påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk ved åpning av vindu fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og i hovedsak fra 1988. Eldre rør fra kjøkkenet. Det er etablert stoppekraner i kjeller i tilbygg og i kjeller under eldste delen. Trykktank datert 2005 er montert i kjeller i tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

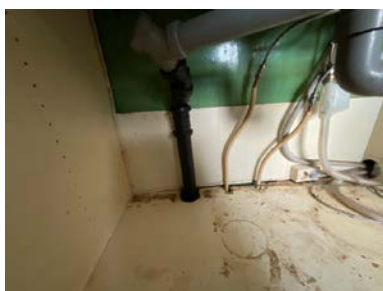
Vannet var avstengt på befaringsdagen og er derfor ikke funksjonstestet. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder må det påregnes utskiftninger i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkkenet.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern, i hovedsak fra 1988 men eldre støpejernsrør. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Vannet var avstengt på befaringsdagen og avløp er derfor ikke funksjonstestet. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en funksjonstest av avløpet. Utskiftinger må påregnes i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i yttervegger i tilbygg. I eldste del av boligen er det ingen spesiell ventilering ut over åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er mangelfull ventilering i eldste del av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert i kjeller i tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en funksjonstest av tanken. Med tanke på alder må utskifting kunne påregnes.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert på gang i 2. etasje. Anlegget ble kontrollert av Tensio i 2017, uten at det den gangen forelå pålegg.

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 Deler av anlegget er gammelt.

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

Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om oppgraderinger.

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?

Ukjent

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

Ukjent

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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

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



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat ble ikke påvist.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat ble ikke påvist.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring ved tilbygg er fra 1988. Med tanke på alder er det usikkert om det er etablert drenering/utvendig fuktsikring ved eldste del av boligen.

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.

Drenering og utvendig fuktsikring har passert over halvparten av forventet levetid. Det registreres kalkutslag i nedre kant av grunnmur i kjellergang i tilbygg, noe som tyder på tidvis fuktinntrekk. I kjeller under eldste del av boligen må det på grunn av manglende drenering/utvendig fuktsikring kunne påregnes tidvis fuktinntrekk og kapilært fuktinntrekk fra grunnen.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldste del av boligen er oppført over natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noen sprekker i mørtelfuger mellom steinene i muren men fremstår generelt i god stand. Natursteinsmurer er oppført av mange små komponenter og murene av denne alderen har ingen spesiell fundamentering. Noe bevegelse må kunne påregnes i forbindelse med tele.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må kunne påregnes utbedring av enkelte fuger i muren slik at frostspreng unngås.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter - tilbygg

Tilbygget del har grunnmur i lettklinkerblokker og støpt plate på mark som fundament. Det ble registrert en sprek/riss i grunnmuren, men vurderes å ikke ha noe konstruksjonsmessig betydning slik den fremstår på befaringsdagen. Det bemerkes at deler av grunnmuren er innvendig utført og kledd og derfor ikke forsvarlig kontrollert.

Årstall: 1988

Kilde: Offentlig informasjon



TG IU Terrengforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og er derfor ikke videre vurdert. Tomten ligger ikke i flom eller rasutsatt område.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vannet var avstengt på befaringsdagen og utvendige rør er derfor ikke funksjonstestet.

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.

Da det ikke foreligger opplysninger om anlegget forutsettes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales om mulig at det innhentes opplysninger omkring alder og funksjon på utvendige rør.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Standard**

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Ukjent byggeår.

Fjøs

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1940

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Kommentar

Ifølge Norges bebyggelse

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

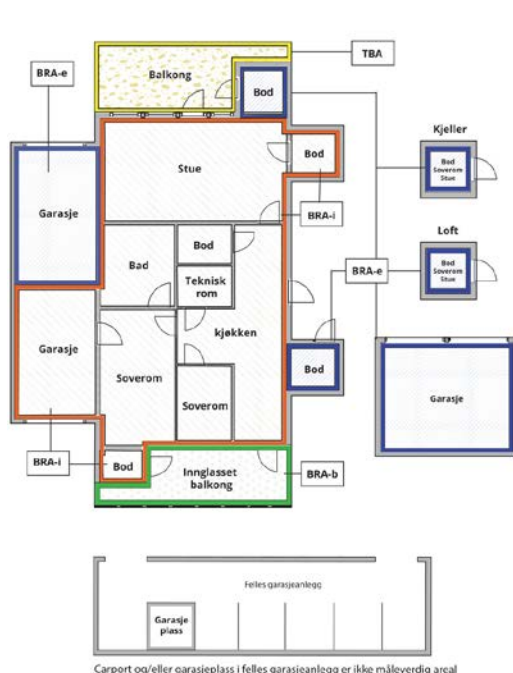
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	76			76	
1.Etasje	93			93	16
2.Etasje	33			33	
SUM	202				16
SUM BRA	202				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Gang 2, Bod , Bad , Uinnredet kjellerrom , Uinnredet kjellerrom 2		
1.Etasje	Gang , Gang 2, Vaskerom , Bad 1.etasje, Soverom , Stue , Kjøkken , Stue 2		
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Byggemeldte teninger av tilbygg stemmer ikke med størrelse (Mindre enn på byggemeldte tegninger) eller rominndeling. Det anbefales nærmere undersøkelser. Det finnes ikke tegninger av eldste del av boligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Fjøs

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		186		186	
Låve		179		179	
SUM		365			
SUM BRA	365				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Gang, Melkerom, Dyrerom	
Låve		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt eller vurdert.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	31
Bod	0	6
Fjøs	0	365

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	307	45		0	4000.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Kongeveg 900

Hjemmelshaver

Wickstrøm Marita

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.01.2025		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	15.12.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	10.01.2025		Gjennomgått	15	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRISISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

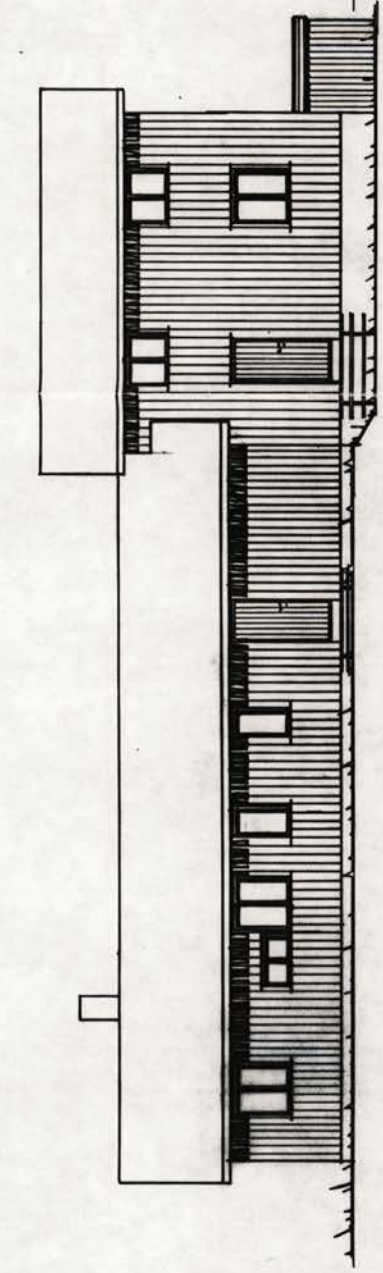
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

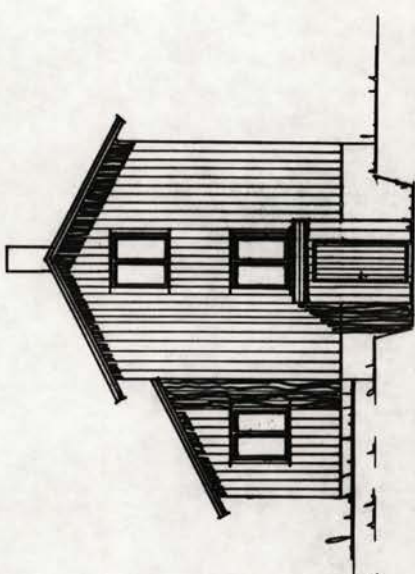
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GF8267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

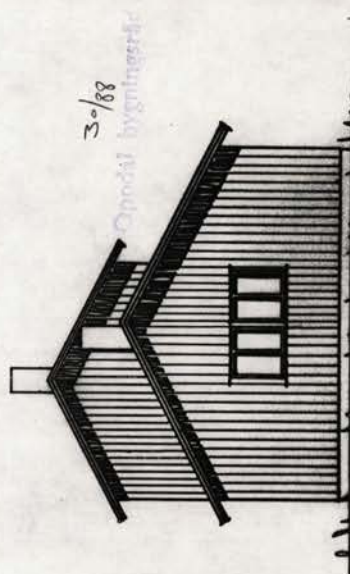
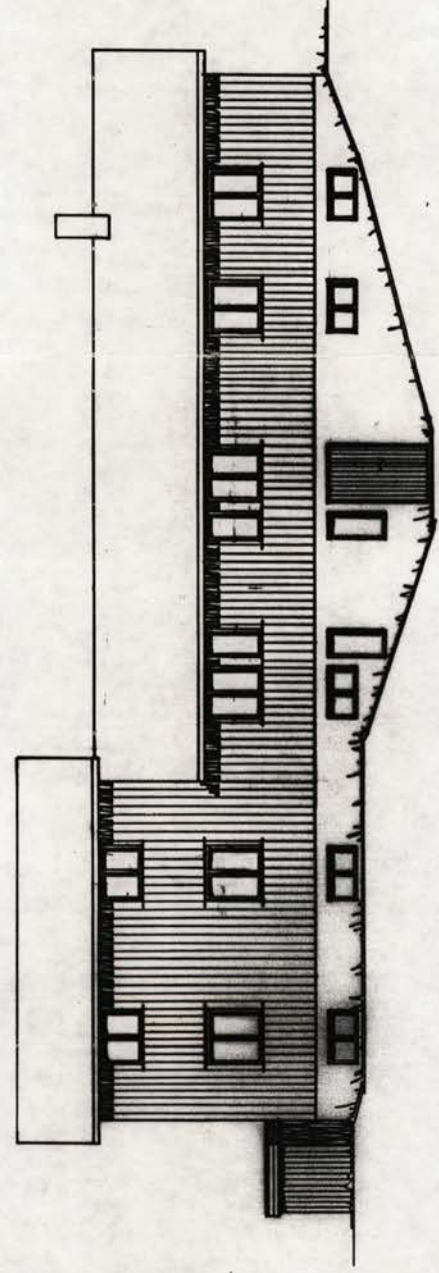
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



FASADE NORD VEST



FASADE



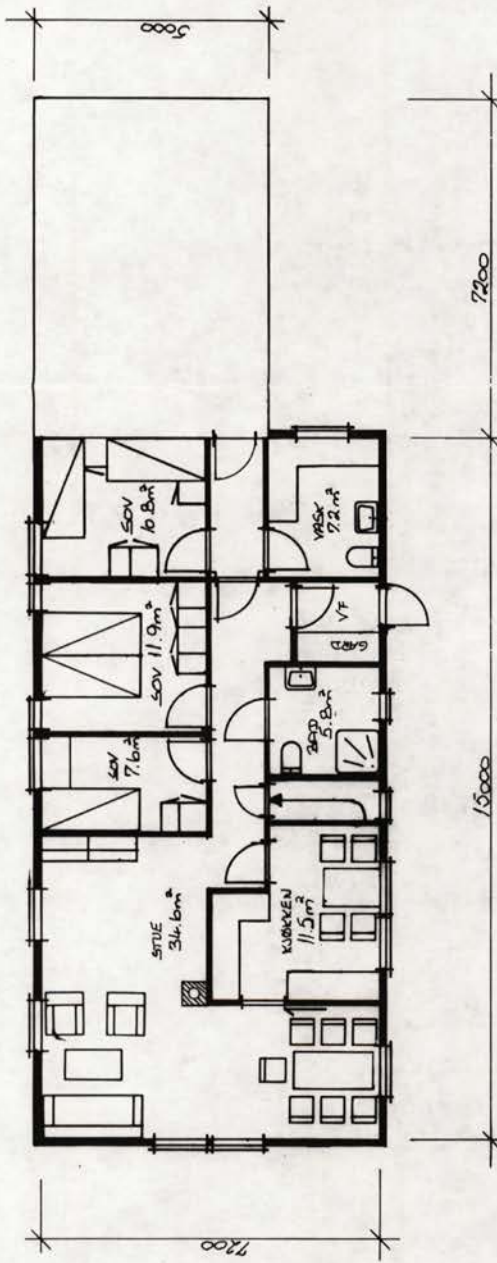
30/88
Oppdal bygningsstift

77/87
Oppdal bygningsråd
D.22

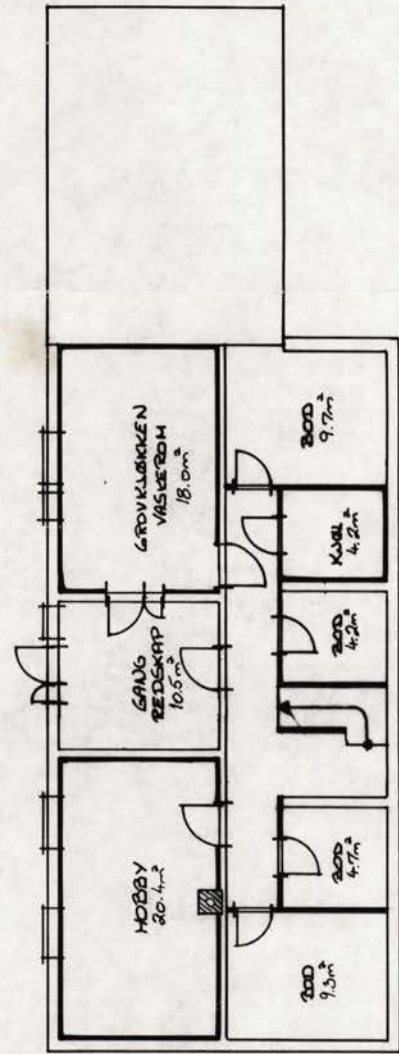
OB. nr. 87	April 1. 1900	
VÅNINGSHUS FOR KJELL WICKSTRØM		- fasader
SOLBERGHUS 9/3		M. Aas

77/87
Oppdal bygningsråd
D.22

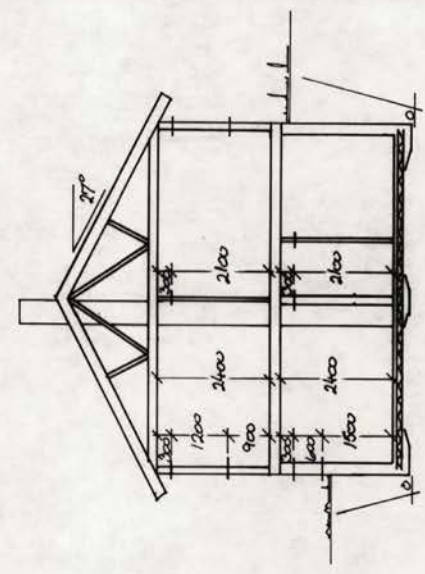
30/88
Oppdal bygningsråd



HOVEDPLAN:



KJELLERPLAN:



SNITT:

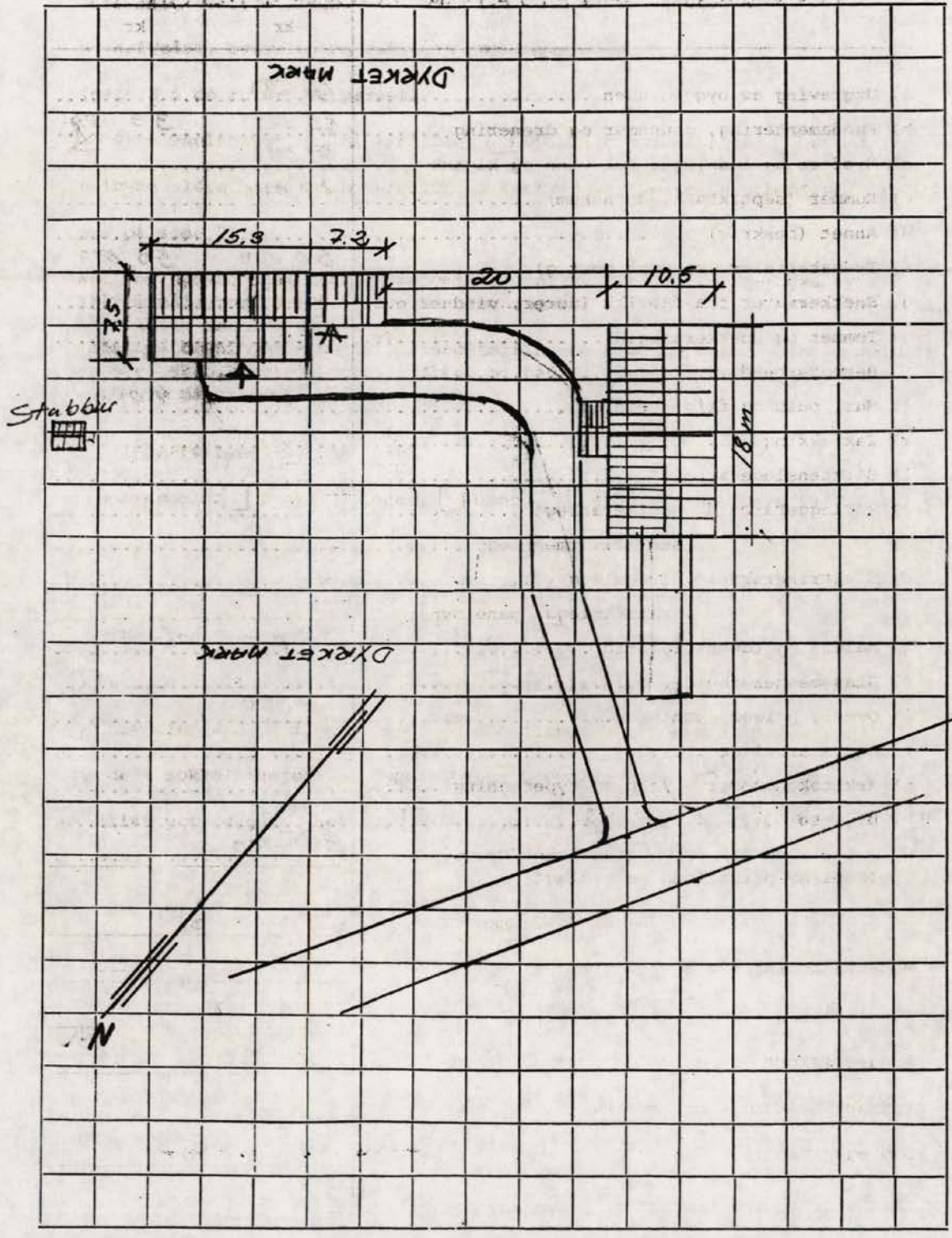
88.04.87	MAK: 1:100	- hovedplan - kjellerplan - snitt
VÅNINGSHUS FOR KJELL WICKSTRØM		
SOLBERGHUS 9/5		1900.5.

C. Plass for situasjonsplan - tunplan i målestokk 1:500 eller 1:1000.

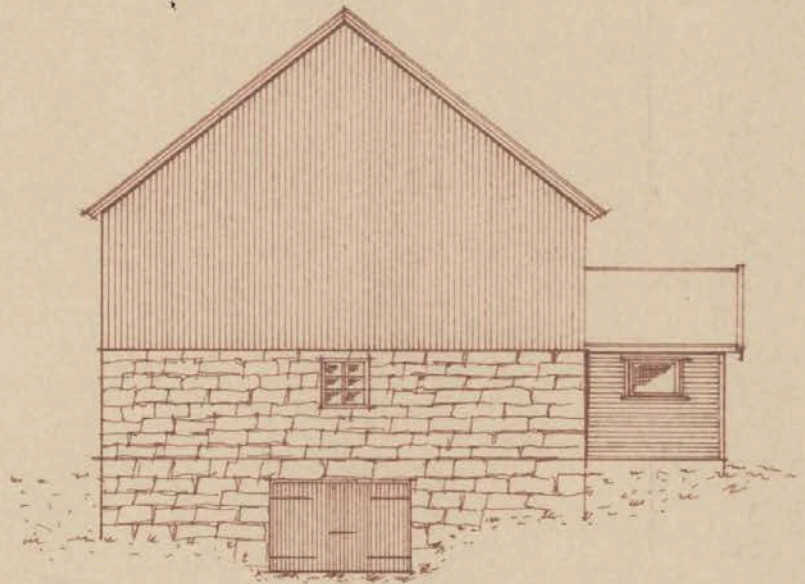
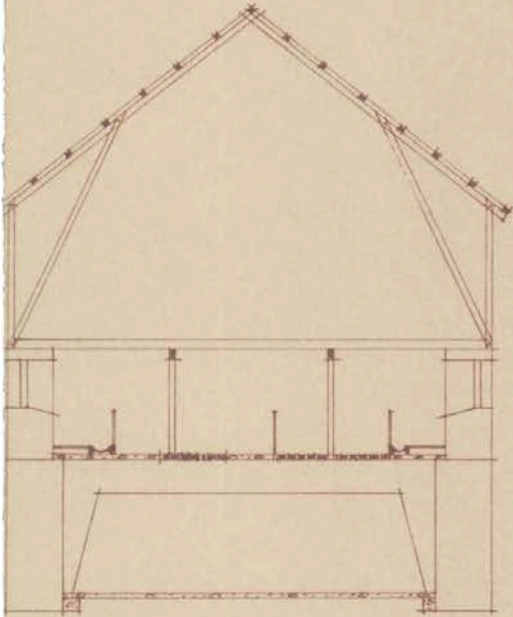
Kopi av utarbeidet tunplan kan settes inn her. Tunplan kan også tegnes inn her.

NB! Nord-syd retning må angis. Husene tegnes inn i forhold til veg(er), himmelretning, fall og utsikt.

Daglig brukt inngang(er) må angis med pil.

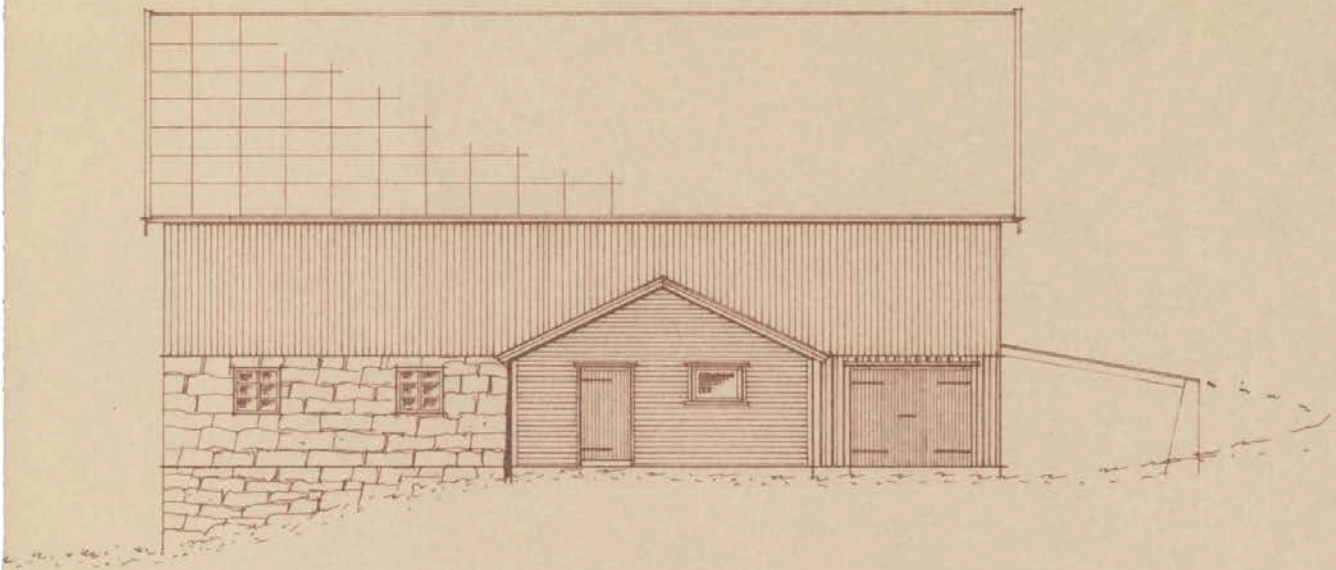


Snitt



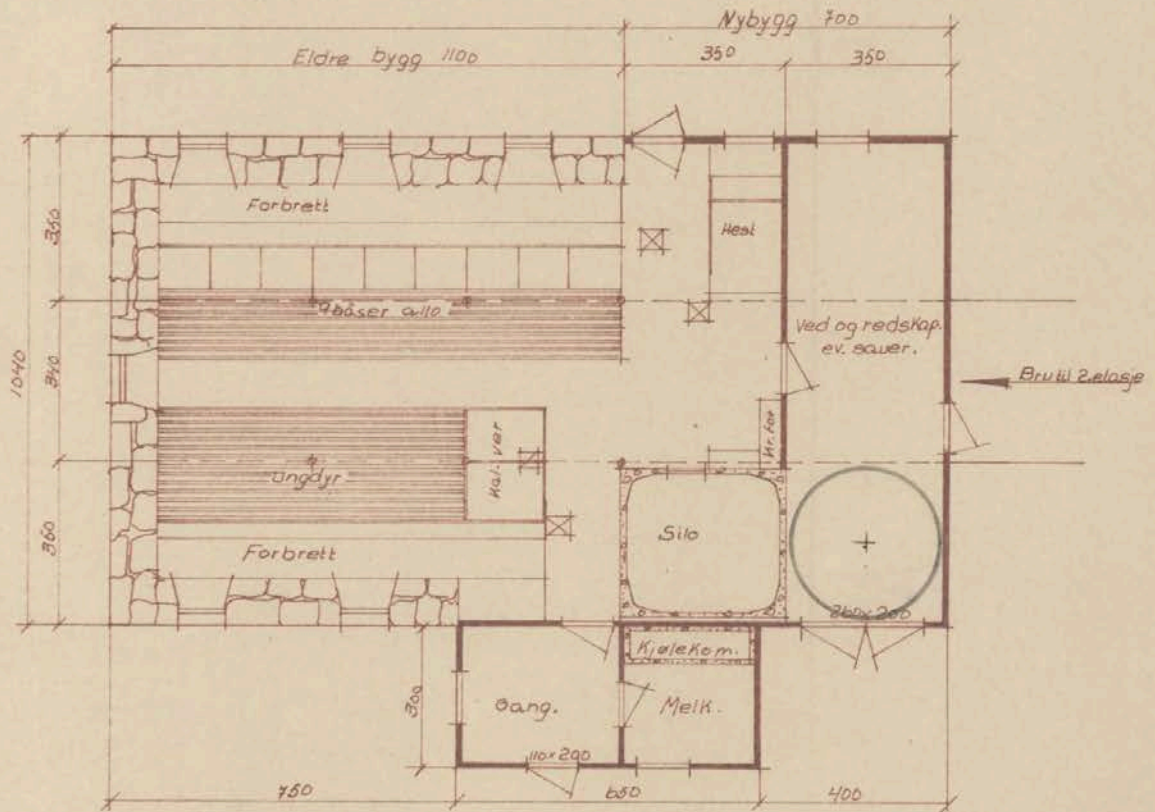
gder må avpasses etter eldre bygg.

Fasade mot gårds plass.

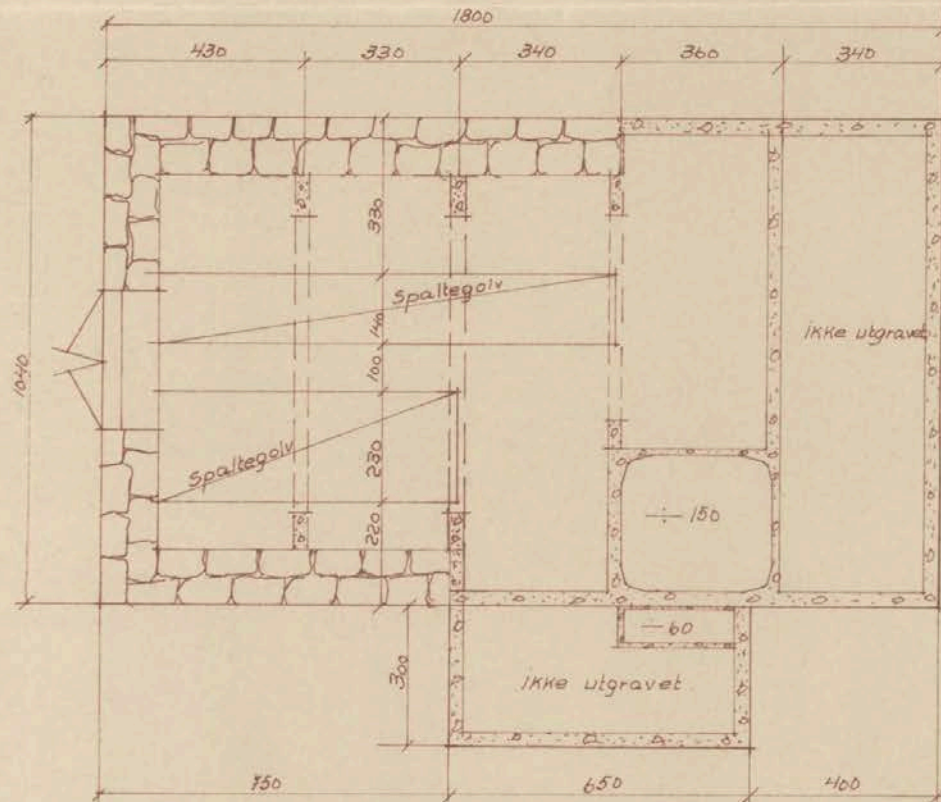


Eiend.:	Komm.:	Oppdal.	
Eier:	John Wikström	Adr.:	
Oppdrag:	Omtegning av plan for drittsbygning		
Plan nr.:	209	Antall blad: 1	Blad nr.:
Erstatn. for:	Tegn av 14/6-59	Erstattet av:	Målestokk: 1:100
Ser-Trendelag landbrukselskap, Trondheim Fylkesagronomen i tekniske fag			
Planlagt:	Tegnet: 20/6-61 E. Freden.		

Plan 1. etasje.



Kjellerplan.



TEKNISKE MILJØTILTAK

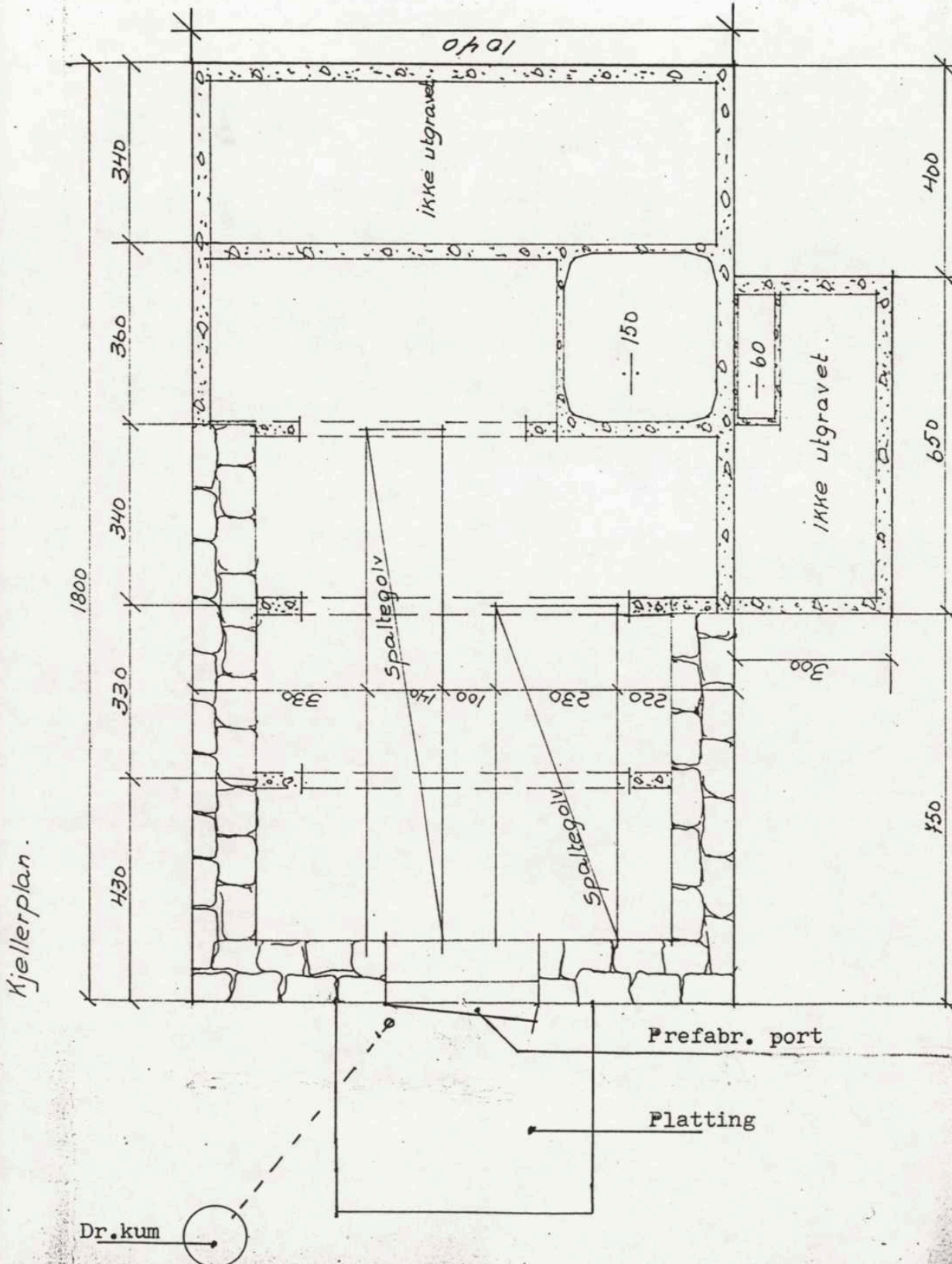
Oppdal, 9. juli 1993

HÅRSTAD, GNR. 307, BNR. 8 I OPPDAL
KJELL WICKSTRØM, 7340 OPPDAL

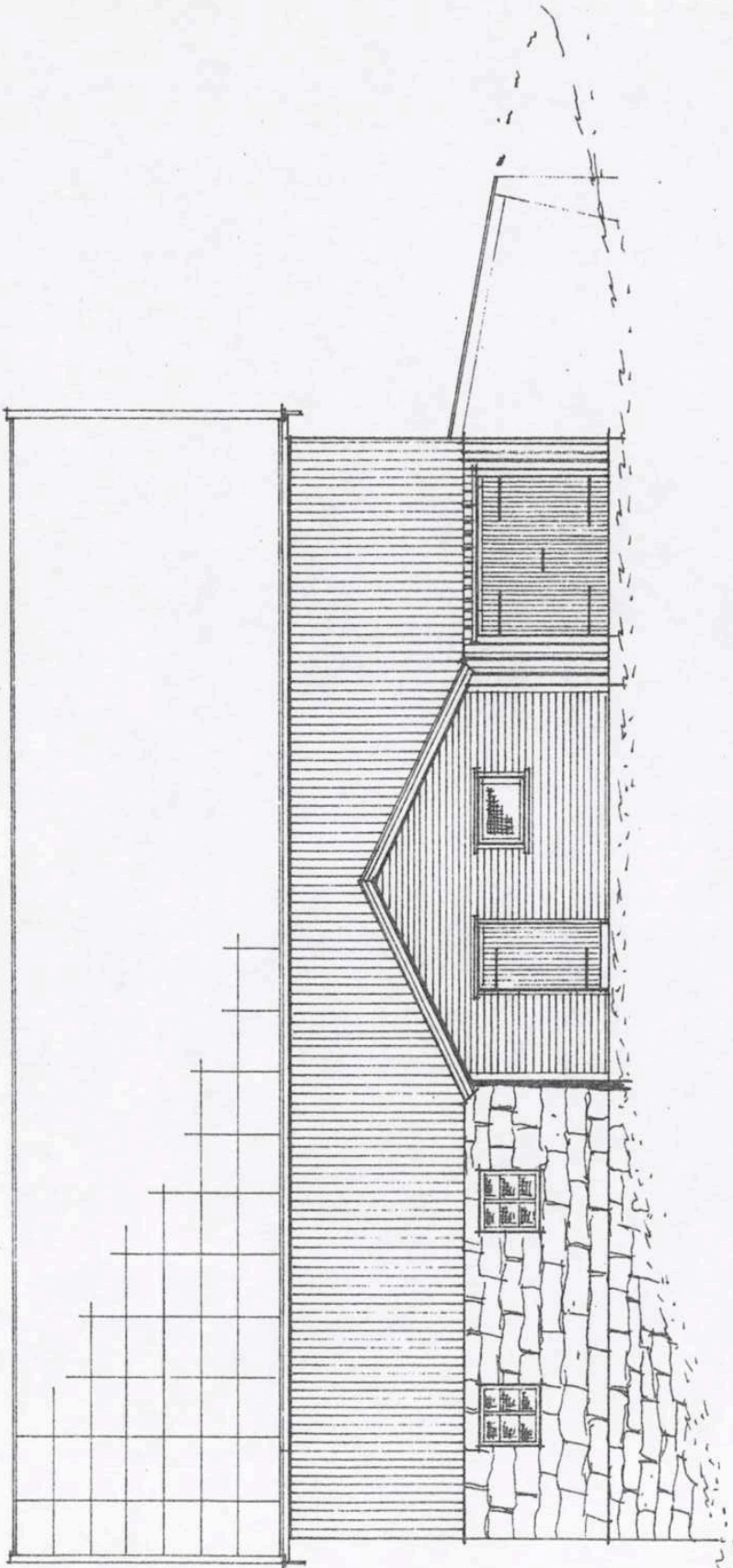
LANDBRUKSKONTORET
JORDBRUKSETATEN I OPPDAL

Tobias Hustoft
Tobias Hustoft

Målestokk 1 : 1000



Fasade mot gardsplass.



Eiend.: _____

Komm.: *Oppdal.*

Eier: *John Wikström*

Adr.: _____

Oppdrag: *Omtegning av plan for driftsbygning.*

Plan nr.: *209*

Antall blad: *1*

Blad nr.: _____

Erstatn. for: *Tegn. av 14/5-59.*

Erstatet av: _____

Målestokk: *1:100*

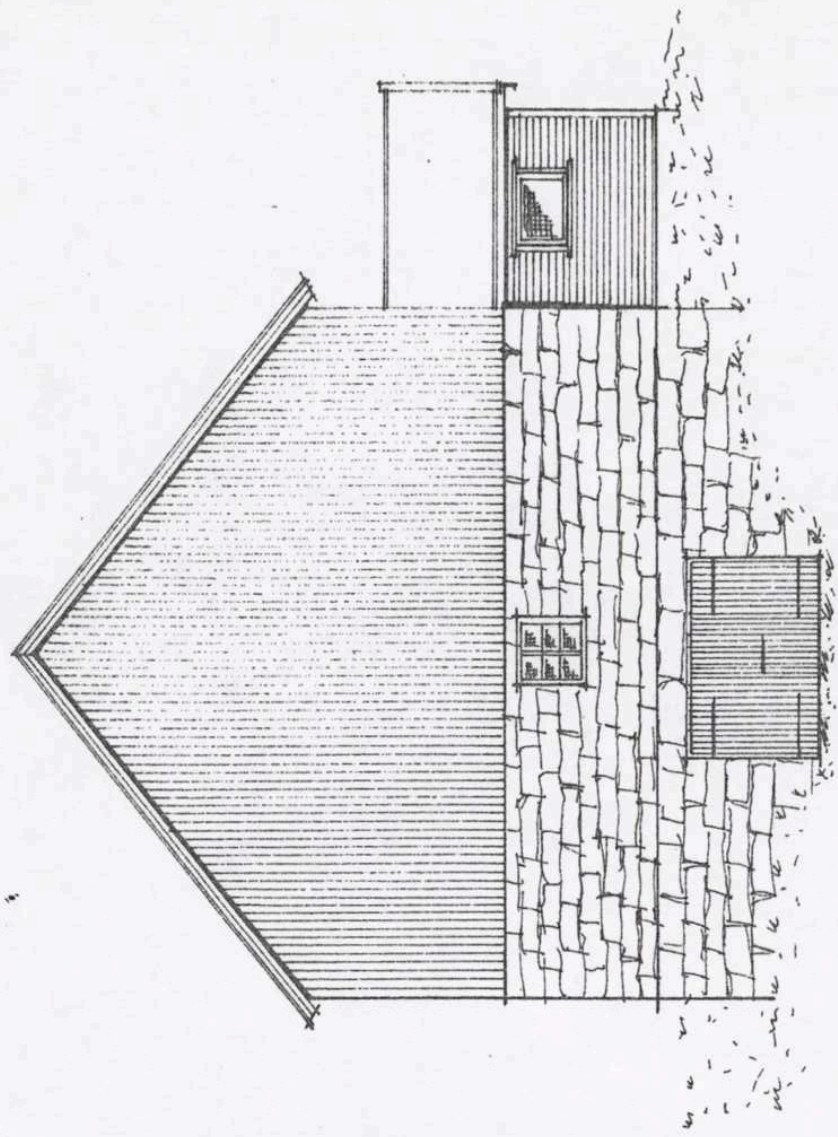
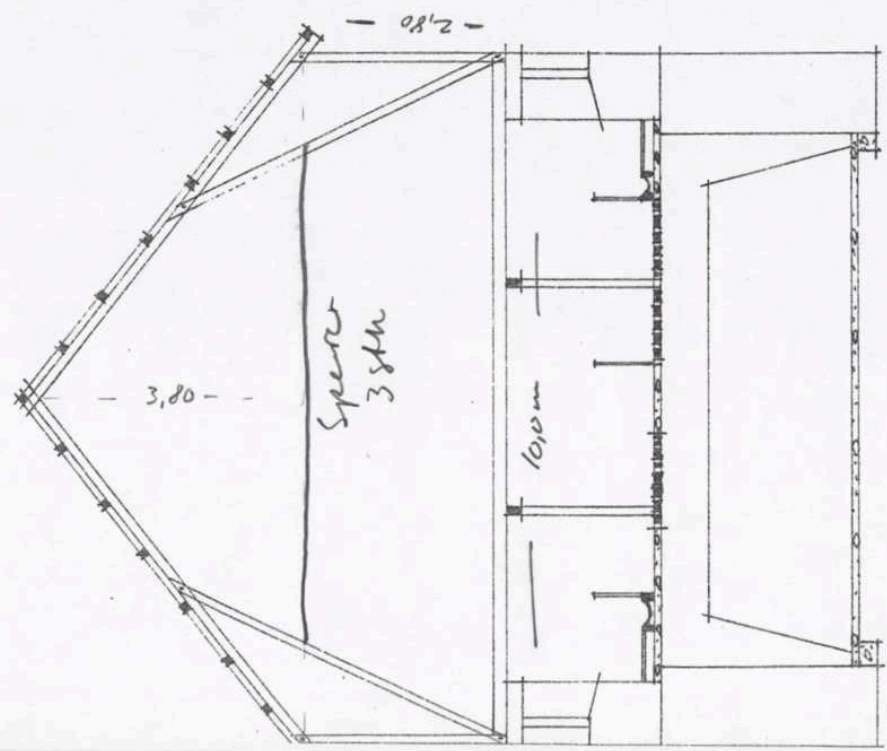
Ser - Trøndelag landbrukselskap, Trondheim
Fylkesagronomen i tekniske fag

Planlagt: _____

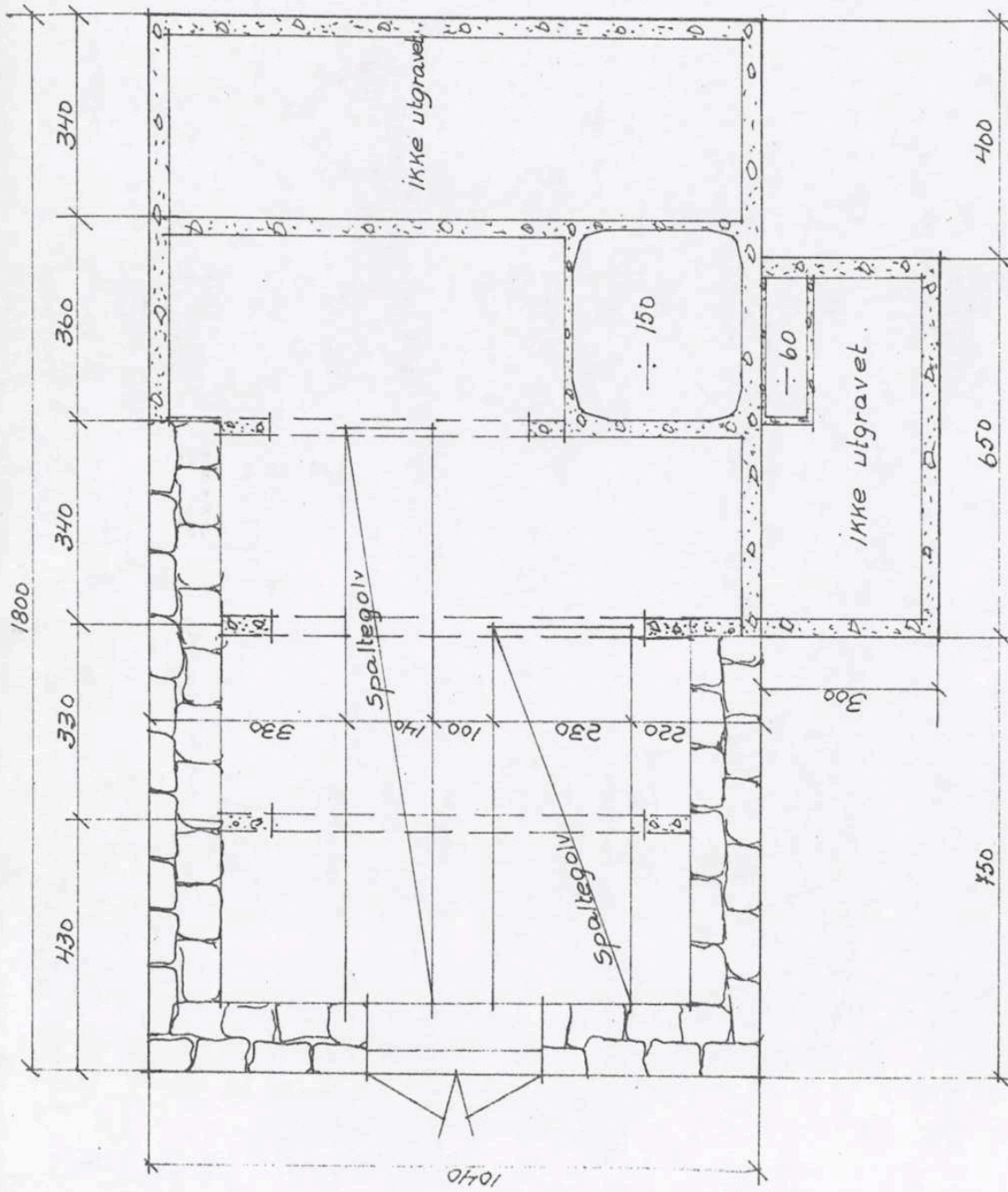
Tegnet: *20/6-61. E. Trondhaugen.*

$L = 17,5$
 Lengdebef. uten trapp $17,5 \times 3,80 \times 10/2 = 330$
 Lengdebef. med trapp $17,5 \times 2,80 \times 10 = 490$
 830mm $\times 3$

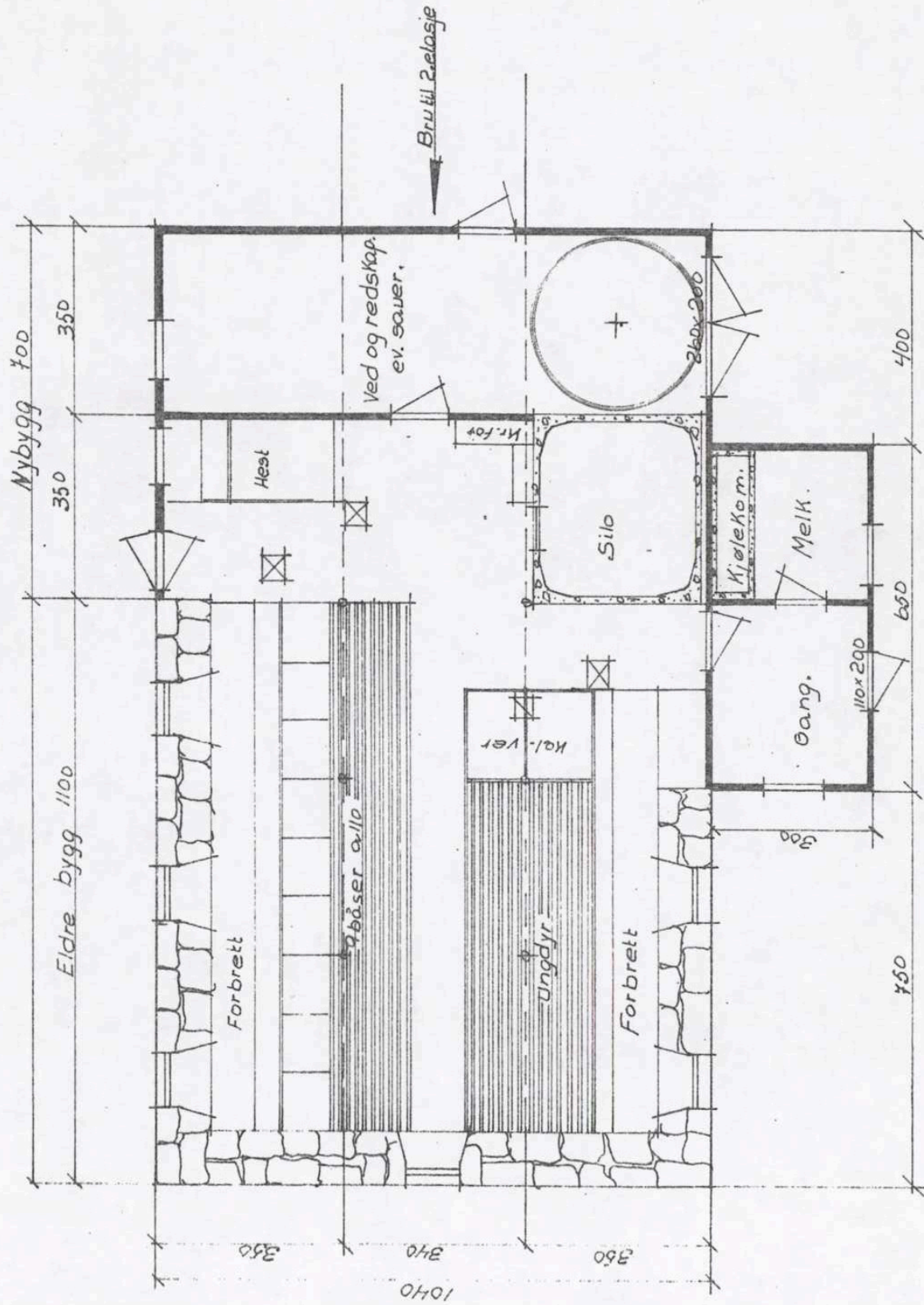
Snitt



der må avpasses etter eldre bygg.



Pian 1. etasje.



Kjellerplan.

S.nr. 61 560
 Låntaker KJELL ARNE WICKSTRÖM

Ferdigattest

Driftsbygning Bolig Reindrift Annet

Undertegnede har foretatt befaring på eiendommen og bekrefter her- ved at byggearbeidet hos ovennevnte låntaker er fullført i samsvar med den byggeplan som ligger til grunn for lån/tilskott i Statens Landbruksbank.

Det bekreftes videre at bygningen er oppført på gnr. 307 bnr. 8 i OPPDAL kommune.

Merknader:

OPPDAL den 200789

Roar A. Hagen
 *Landbrukskontoret
LANDBRUKSKONTORET
 JORDBRUKSETATEN I OPPDAL

*Fylkeslandbrukskontoret

*Underskrifter:

- Driftsbygning: Landbrukskontoret og fylkeslandbrukskontoret
- Bolig: Landbrukskontoret
- Reindrift: Reindriftskontoret (evt. landbrukskontoret)
- Annet: Vanligvis landbrukskontoret

(Kommune)

Oppdal

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

Kjell Wickstrøm

7340 OPPDAL

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hårstad	307	8		

Deres søknad	Dato 07.04.87		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Teknisk hovedutvalg	Vedtaks dato	Saksnr.
		23.02.88	30/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

OPPDAL KOMMUNE
TEKNISK KONTOR

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Oppdal	14.06.89	<i>Toralf Gjønnås</i> Toralf Gjønnås

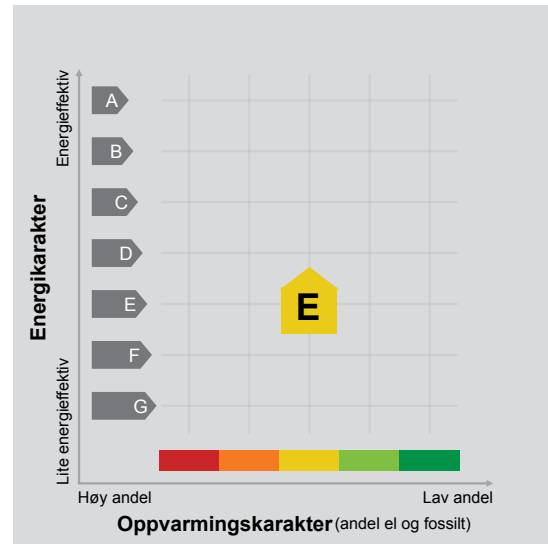
KOPI SENDT	<input type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn	Adresse
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse
		Byggherren	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kongeveg 900
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	307
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10665396
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78402
Dato	11.02.2025



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

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

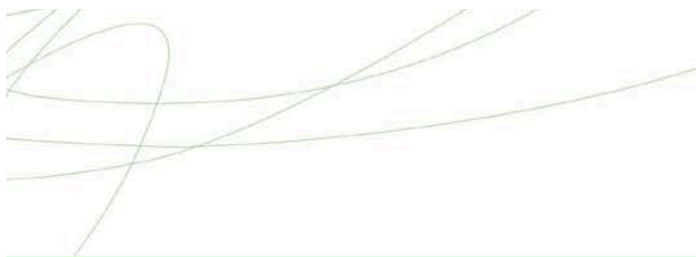
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Slå el.apparater helt av

- Fyr riktig med ved

- Etterisolering av yttervegg

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

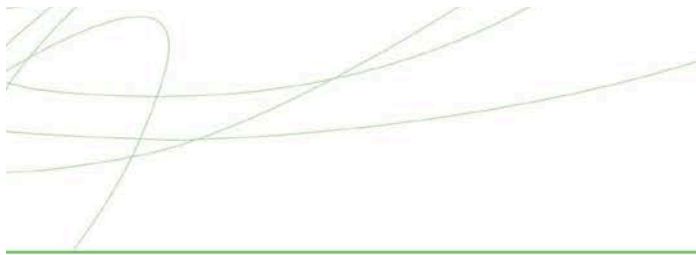
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	202
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttet kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhets:

Kommune: **5021 - OPPDAL**
 Gårdsnummer: **307**
 Bruksnummer: **45**

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.05.2020 kl. 13:49
 Produsert av: Halvor Rolfsjord
 Attestert av: Oppdal kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 14.05.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har feste grunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 307 / 45
Areal 4 000,1 m²
Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		080648	WICKSTRØM MARITA		GAMLE KONGEVEG 900 7340 OPPDAL	1 / 1

Oversikt over teiger

Løper	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6946078	540785		4 000,1 m ²	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Kommunal saksreferanse				Signatur
Annens referanse				Dato
14.05.2020	Tinglyst		14.05.2020	1634roh 14.05.2020
	Opprett ny grunneiendom ved fradeling			
	Oppmålingsforretning			
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Avgiver	5021 - 307/8	-4 000,1
		Mottaker	5021 - 307/45	4 000,1

Adresser		Adressekode		Kretser		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Kildekode	Koordinat.syst. Nord	Øst	Grunkrets:	Valgkrets:	Nei
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Gamle Kongeveg	1850	900		0208 FAGERHAUG	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan	
	10 665 396		EUREF89 UTM Sone 32 6946075	540800		09070501 Oppdal	
	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32					7340 OPPDAL	
	Nord: 6946080 Øst: 540804						
	Bygningstype: Våningshus						
	Næringsgruppe: Bolig						
	Bygningsstatus: Tatt i bruk						
	Energikilder:						
	Oppvarming:						

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr:	10 665 396	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	204	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse:			
	Nord: 6946080 Øst: 540804	Bruksareal totalt:	204	Avløp:		Tatt i bruk:			
	Bygningssendingskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
	Bygningstype: Våningshus	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:			
	Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0						
	Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
	Energikilder:	Alternativt areal 2:	0						
	Oppvarming:								
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	1	87	0	87	0	0	0	0	0
K01	0	87	0	87	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
1850 Gamle Kongeveg 900	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	307/45	

Bygningsnr: 10 665 396
Løpenr: 1
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6946080 Øst: 540804
 Bygningssendingskode: Tilbygg
 Bygningstype: Våningshus
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 204 Ant. etasjer: 3
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 204 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 01.01.1965
 Igangsettingstillatelse: 01.01.1965
 Tatt i bruk: 01.01.1965
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggjort:

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	0	87	0	87	0	0	0	0	0
K01	0	87	0	87	0	0	0	0	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 1850 Gamle Kongeveg 900 Unnummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 307/45

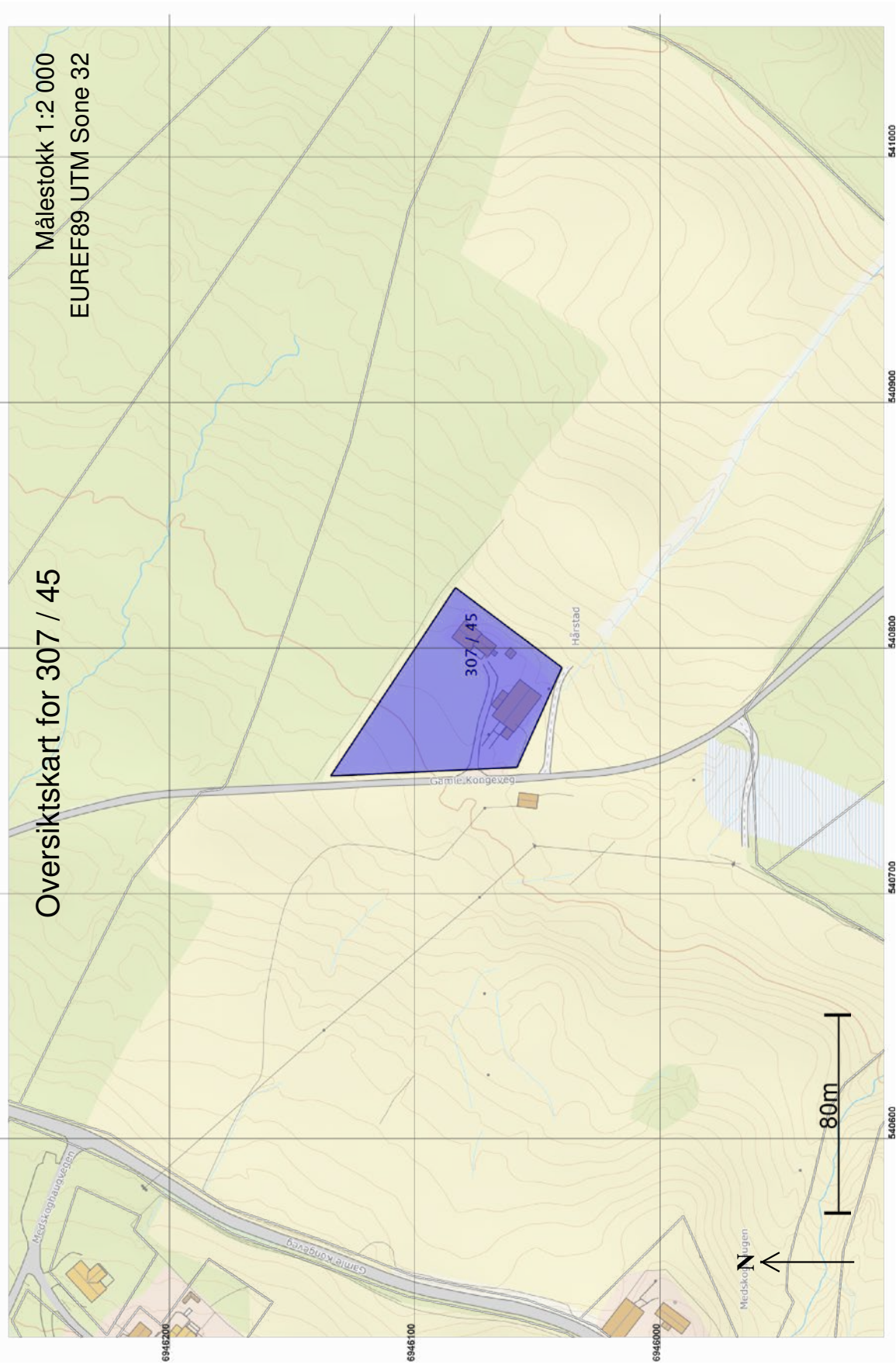
Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver WICKSTRØM KJELL ARNE 7340 OPPDAL

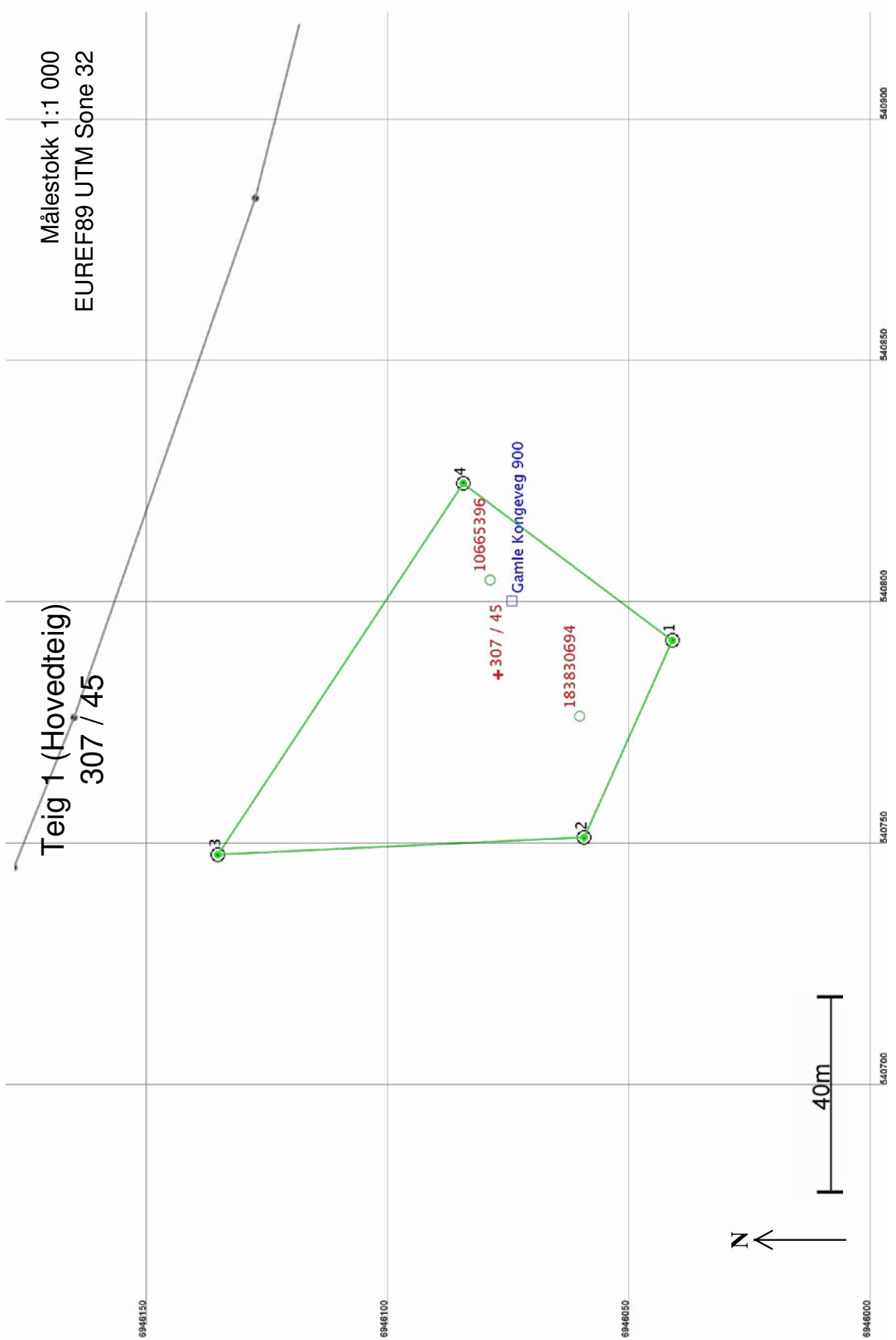
Bygningsnr: 183 830 694
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6946061 Øst: 540776
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo
 Næringsgruppe:
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggjort:

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 Unnummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 307/45





14.05.2020 13.49

Matrikelbrev for 5021 - 307 / 45

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 4 000,1

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6946078

Øst: 540785

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6946041,86	540791,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke 44,67 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
2	6946060,11	540751,11	Jord Offentlig godkjent grensemerke 75,86 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
3	6946135,89	540747,58	Jord Offentlig godkjent grensemerke 92,07 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10
4	6946085,14	540824,40	Jord Offentlig godkjent grensemerke 54,14 Ikke hjelpeinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	10

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 307, Bruksnr 45	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	208 Fagerhug
Veiadresse:	Gamle Kongeveg 900, gatenr 1850	Valgkrets:	1 Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7346 Oppdal	Kirkesogn:	9070501 Oppdal
Oppdatert:	14.05.2020		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.05.2020	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	4 000,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.05.2020	Avgiver	5021/307/8	-4 000,1
	Matrikkelført:	14.05.2020	Mottaker	5021/307/45	4 000,1

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Kongeveg 900	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	204,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	204,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10665396			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			87,0		87,0				
H01	1		87,0		87,0				
H02			30,0		30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183830694			Antall etasjer:	

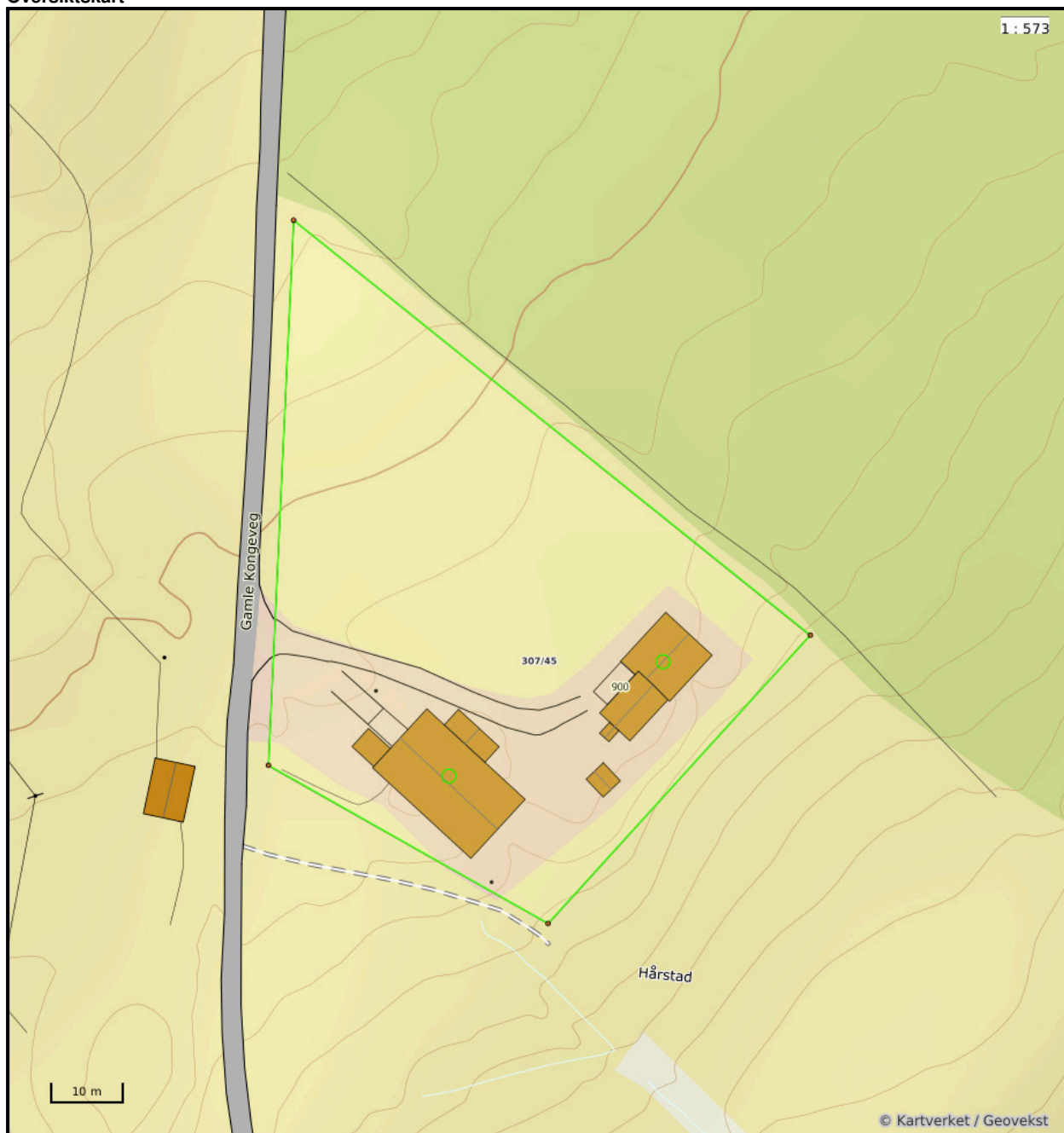
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

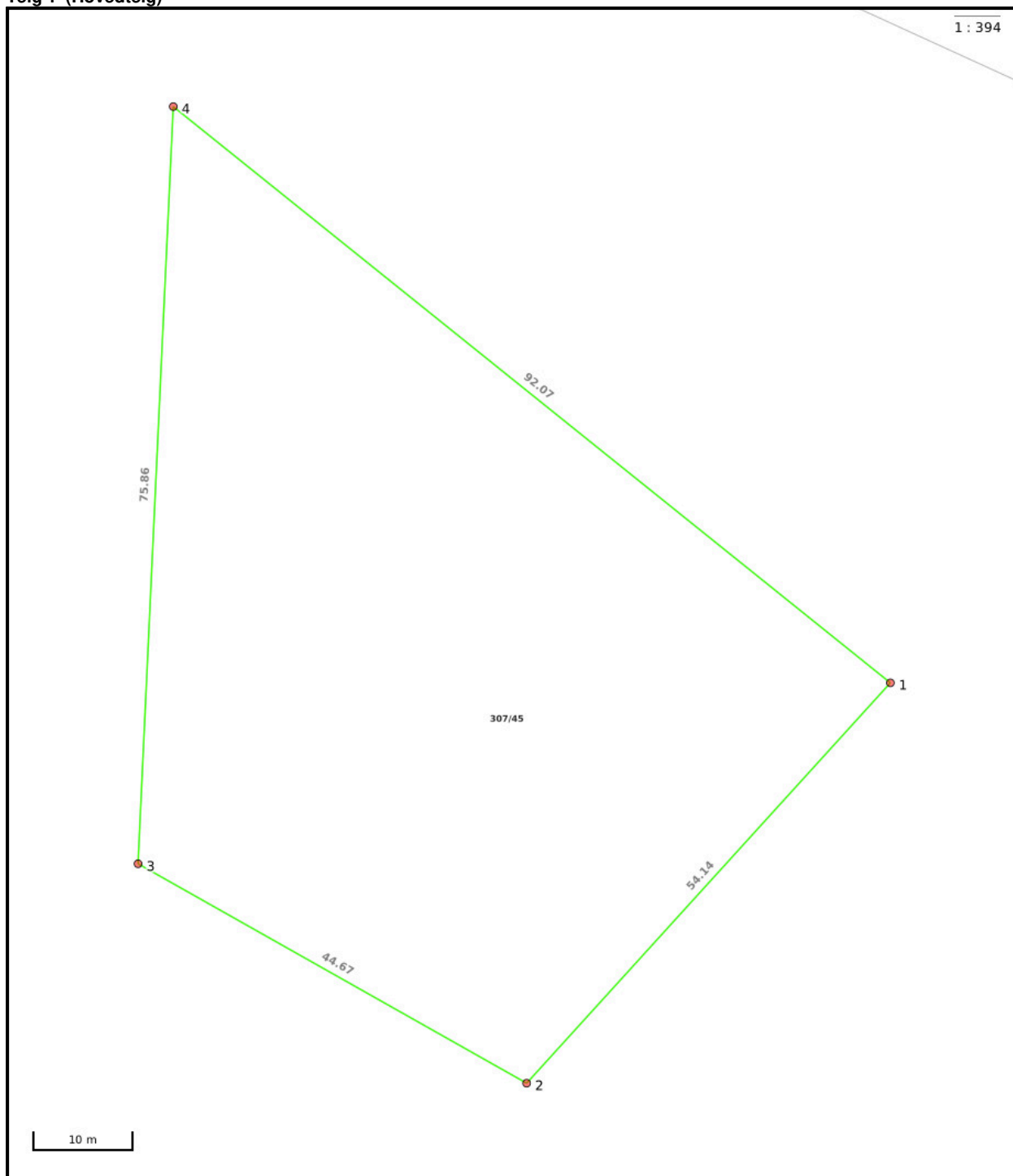
Hjelpelinjer

- - 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

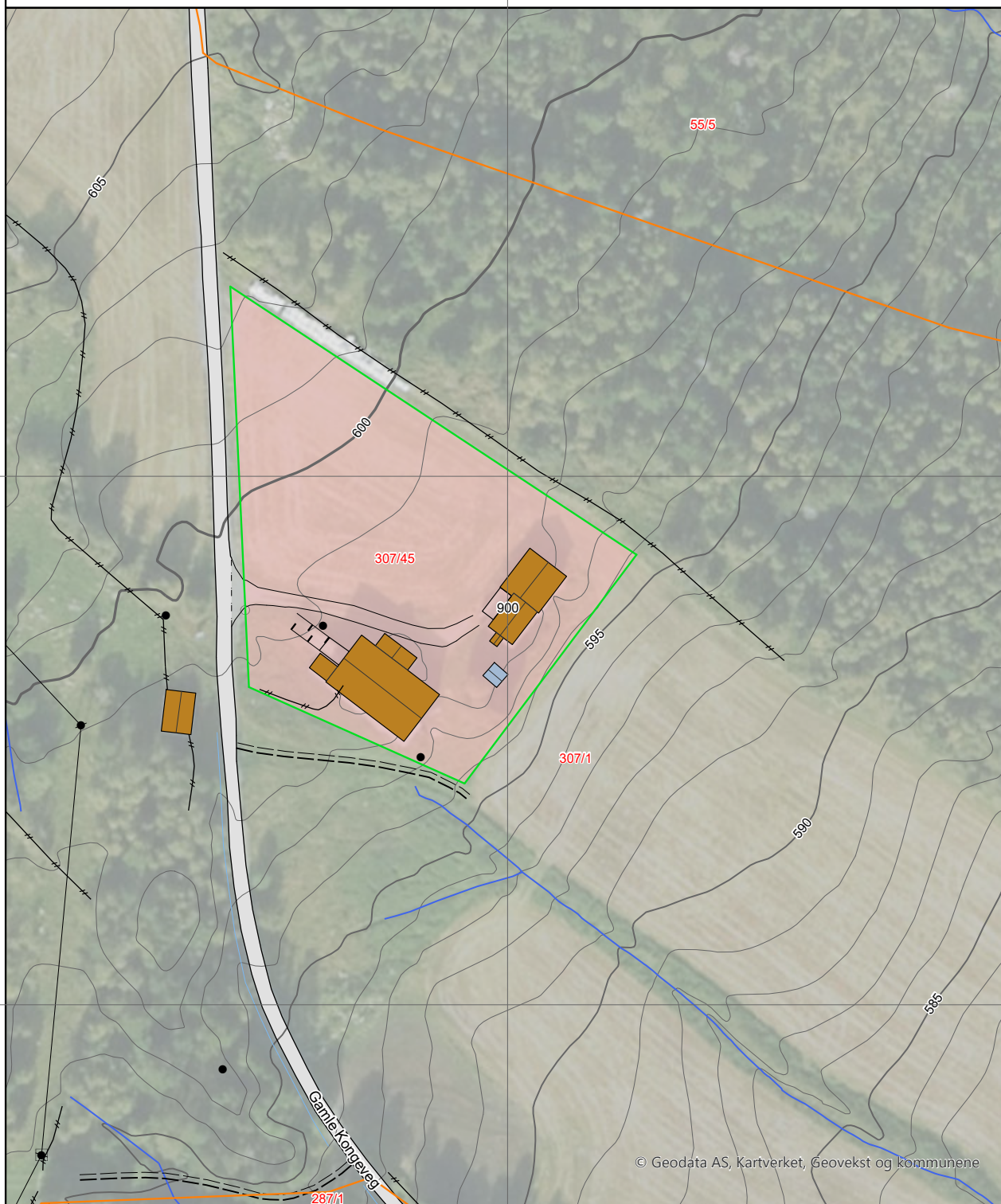
Areal og koordinater**Areal:** 4 000,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 946 085,14	540 824,40	54,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 946 041,86	540 791,88	44,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 946 060,11	540 751,11	75,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 946 135,89	540 747,58	92,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

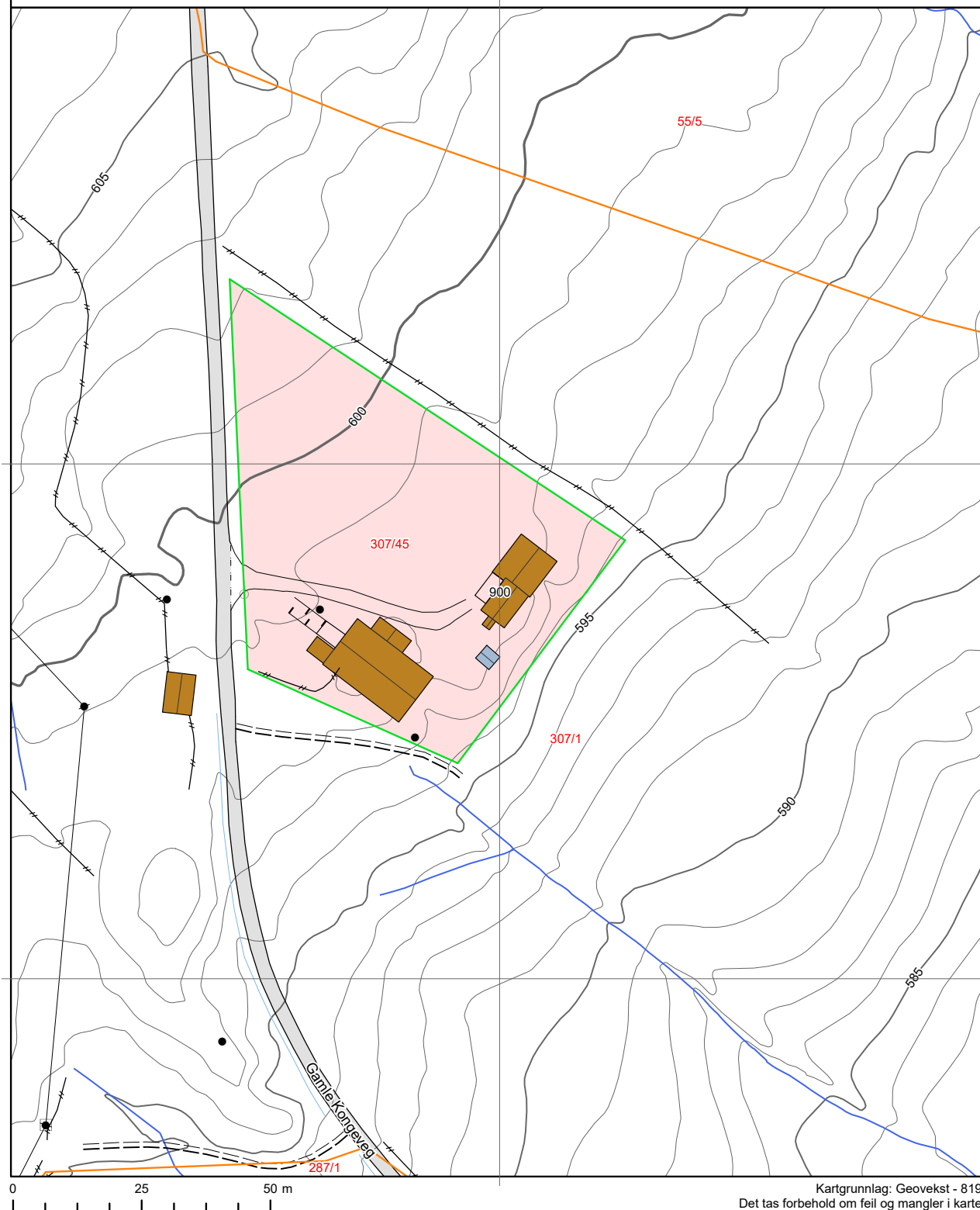
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/307/45/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 6.12.2024









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

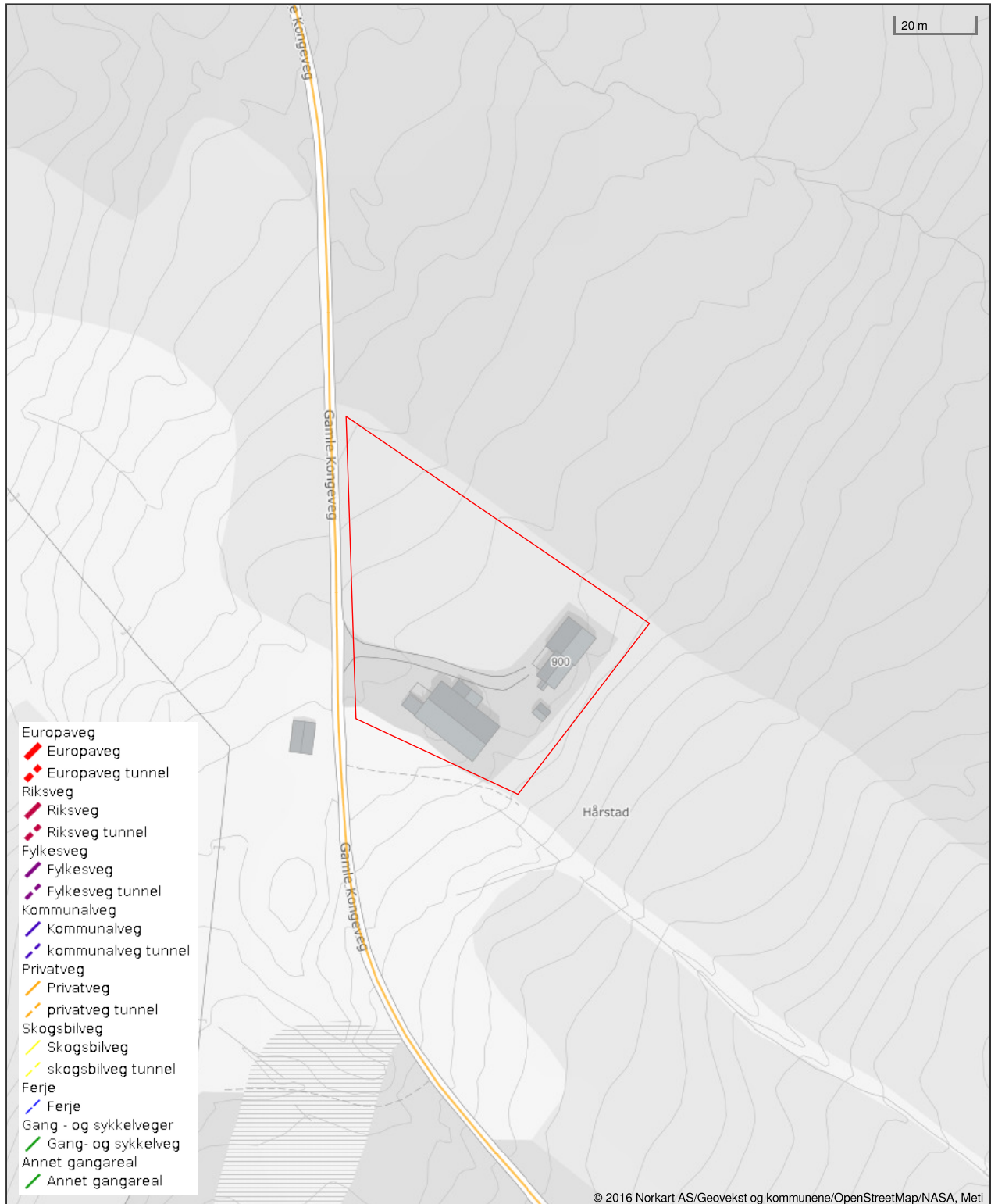
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  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



Vegstatuskart for eiendom 5021 - 307/45//



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.



Oppdal kommune

Ledningskart

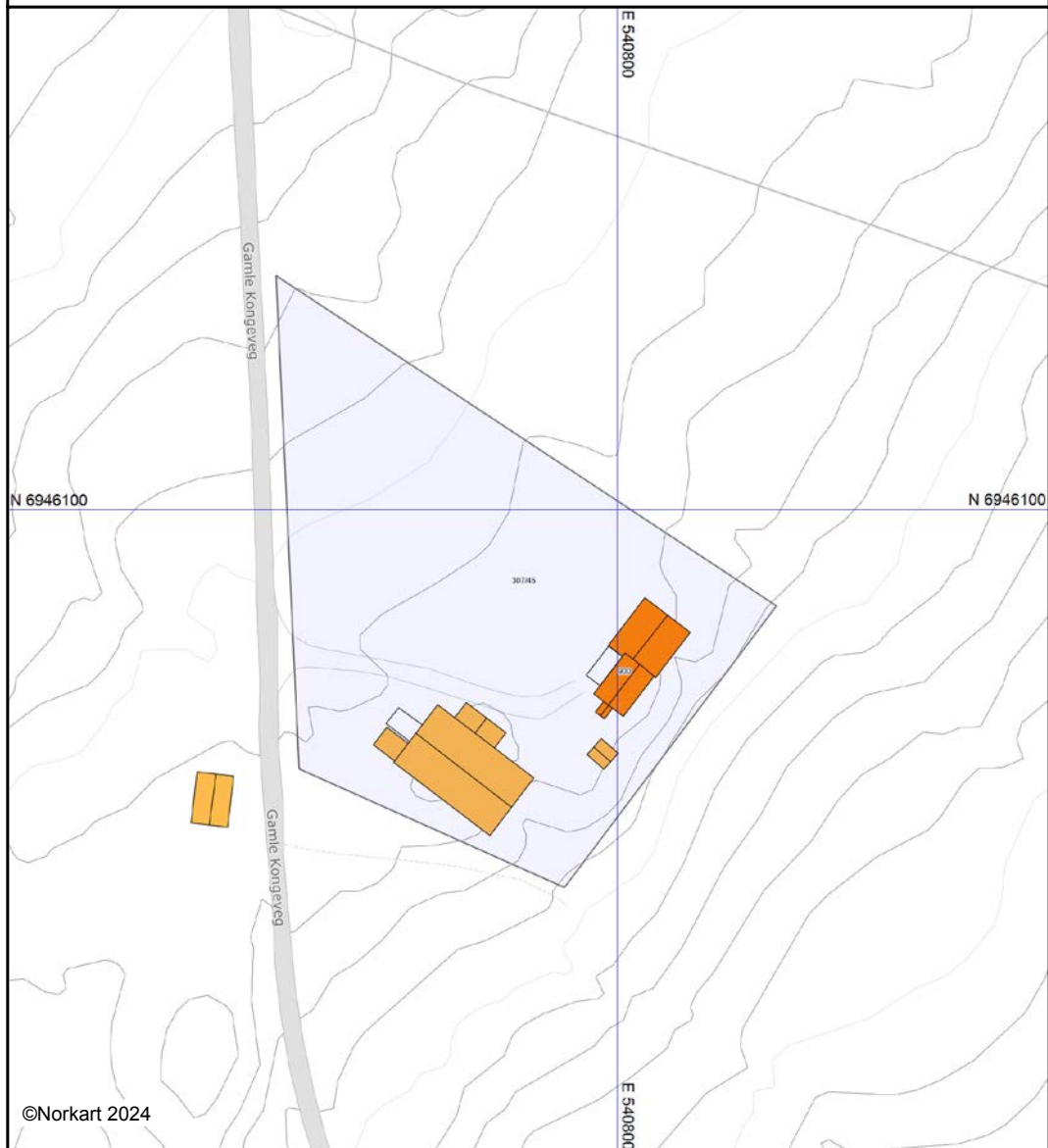
Eiendom: 307/45
Adresse: Gamle Kongeveg 900
Dato: 06.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



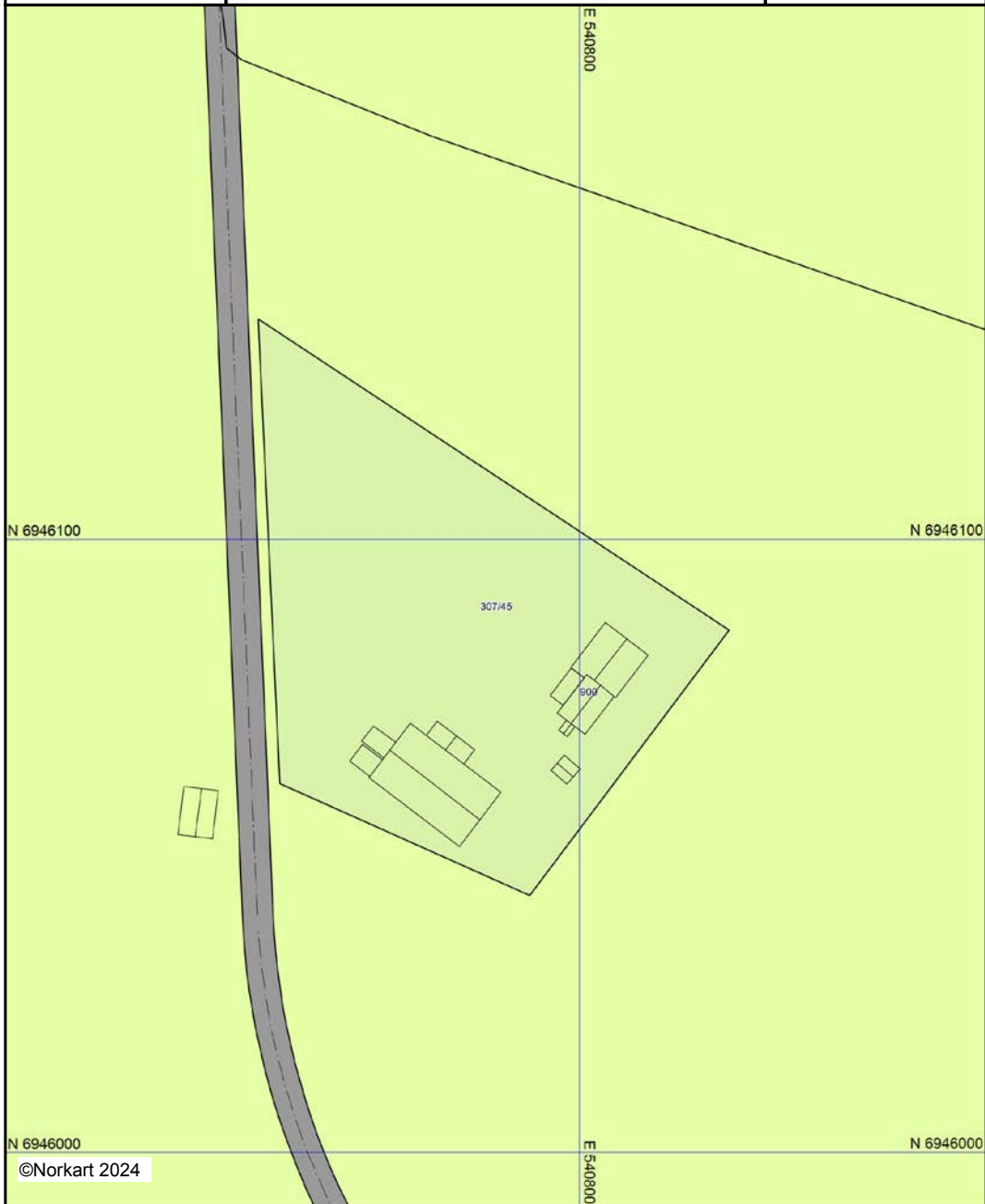
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 307/45
Adresse: Gamle Kongeveg 900
Utskriftsdato: 06.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198.

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

Kjøreveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Formålsgrænse

Regulert senterlinje

1988007

OPPDAL KOMMUNE
FORSLAG TIL
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FLYPLASS PÅ FAGERHAUG

I **REGULERINGSOMRÅDET**

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 18.2.1988, revidert siste gang 21.6.1988, vedtatt i kommunestyret i møte den 30.6.1988.

II **REGULERINGSFORMÅL**

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområde

Boliger

Fritidsbebyggelse

Industri

Jord- og skogbruksområde

Sone I, III, IV

Driftsveger

Offentlige trafikkområder

Kjøreveger

Gang- og sykkelveg

Jernbanekområde

Flyplassområde

Friområde

Lysløype

Fareområde

Høyspenningsanlegg

Spesialområde

Restriksjonsområde

Frisiktssone

Parkbelte i industriområde

III BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Områder for boligbebyggelse

1.1.1 I disse områdene kan det bare føres opp frittliggende småhus med tilhørende garasje. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Hvor terrenget ligger til rette for det, kan 1 1/2 etasjes hus oppføres med sokkeletasje.

1.1.2 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen sørge for at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

1.1.3 I situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, skal plassering av garasjer og boder vises selv om disse ikke oppføres samtidig.

1.1.4 Hvor det kan oppføres garasjer skal disse tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Innenfor rammen av bygningsforskriftene kan disse plasseres med en vegg i nabogrense.

1.2 Områder for fritidsbebyggelse

1.2.1 I områdene kan det bare oppføres fritidsbebyggelse (hytter).

1.2.2 Bebyggelsen kan bare oppføres i 1 etasje.

1.3 Område for industri

1.3.1 I områdene kan det bare oppføres bygninger for industriformål.

1.3.2 Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, områder for parkering og av- og pålessing og innhegning skal i hvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

1.3.3 Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

1.3.4 Grad av utnytting: Tillatt bruksareal skal ikke overstige 60% av tomtas areal.

2. **JORD- OG SKOGBRUKSOMRÅDER**
- 2.1 **Jord- og skogbruksområder I,III og IV**
- 2.1.1 I jord- og skogbruksområdene merket med I på reguleringskartet er det bare tillatt å føre opp bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksdrift.
- 2.1.2 I jord- og skogbruksområdene merket med III på reguleringskartet, kan det i tillegg til bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksdrift, også tillates spredt bolig- og ervervsbebyggelse dersom sektormyndighetene ikke har innvendinger. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger, kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.
- 2.1.3 I jord- og skogbruksområdene merket med IV på reguleringskartet kan det i tillegg til bygninger som har direkte tilknytning til jord- og skogbruksdrift, også tillates spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse dersom sektormyndighetene ikke har avgjørende innvendinger. For utbygging som innebærer at det oppstår en gruppebebyggelse på 2 eller flere boliger/hytter, kreves bebyggelsesplan før tillatelse kan gis. Det samme gjelder ervervsbebyggelse utenom landbruk.
- 2.2 **Driftsveger**
- 2.2.1 Driftsveg 1 langs nordsiden av flyplassområdet skal benyttes i forbindelse med skogsdrift i området.
- 2.2.2 Driftsveg 1 er forutsatt gitt en standard tilsvarende vegklasse III i "Normaler for skogsveger", utarbeidet av Landbruksdepartementet (April 1980).
- 2.2.3 Driftsveg 2 i vestenden av flyplassområdet skal opparbeides som traktorveg tilsvarende klasse VI i "Normaler for skogsveger".

3. **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
- 3.1 **Kjøreveger**
- 3.1.1 For kjørevegene gjelder bestemmelsene i Vegloven.
- 3.1.2 Eksisterende avkjørsler til E6 tillates kun opprettholdt for dagens bruk. Utvidet brukstillatelse og/eller endring av bruksformål må behandles i h.h.t. veglovens bestemmelser.
- 3.1.3 Adkomstvegen til flyplassen skal utformes med en geometrisk utforming tilsvarende vegklasse "II d" i Statens Vegvesens vegklassifiseringssystem.
- 3.1.4 Avkjørsel fra E6 til flyplassen skal utformes som kanalisert kryss etter vegnormalenes krav med dimensjonerende hastighet 90 km/t. Krysset skal utlegges samtidig med at anleggsarbeidet på flyplassen starter opp.
- 3.2 **Gang- og sykkelveg**
- 3.2.1 Langs E-6, mellom flyplassens terminalområde og Asphaug, er det på reguleringskartet vist en gang- og sykkelveg. Gang og sykkelvegen skal utføres som separat gang- og sykkelveg med en gangbane på 3 m bredde og skilt fra E-6 med 3 m bred trafikkdeker.
- 3.3 **Jernbaneområdet**
- 3.3.1 Området regulert til jernbanecområde skal benyttes i forbindelse med drift av jernbane.
- 3.4 **Flyplassområdet**
- 3.4.1 Flyplassområdet skal benyttes til utbygging av flyplass med tilhørende anlegg som flyplassrelaterte bygg, parkeringsanlegg og veger.
- 3.4.2 Innenfor flyplassområdet kan det bare oppføres bygninger, signalanlegg o.l. som har tilknytning til drift og bruk av flyplassen.
- 3.4.3 Bygningsrådet kan i samråd med Luftfartsverket vedta at eksisterende bygninger innenfor flyplassområdet skal flyttes/rives.

- 3.4.4 Flyplassen med tilhørende bygninger og installasjoner skal opparbeides etter detaljplan godkjent av Luftfartsverket.
- 3.4.5 Ubebygde deler av flyplassområdet skal gis en tiltalende utforming. Transformatorbokser, stolper osv. skal plasseres på en mest mulig diskret måte. Luftfartsverket skal godkjenne oppføring av master o.l.
På grunn av sen vegetasjonstilvekst i området, bør det utvises aktsomhet i anleggsperioden slik at omkringliggende vegetasjon bevares. Etter anleggsperioden skal området underlegges en behandling som tilpasses eksisterende kulturlandskap.
- 3.4.6 Lagring av skrot og søppel innenfor flyplassområdet tillates ikke.
- 3.4.7 Eventuell inngjerding av området må meldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 3.4.8 Bruk av arealer til landbruksformål kan tillates så lenge bruken ikke er til hinder for driften av flyplassen og/eller kommer i konflikt med de restriksjonene som er lagt rundt flyplassen.

4. FRIOMRÅDE

- 4.1 Friområdet skal benyttes til lysløype. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller føre opp bygninger som ikke har tilknytning til dette formålet. Eventuelle byggverk må godkjennes av bygningsrådet.

5. FAREOMRÅDE

5.1 Høgspenningsanlegg

- 5.1.1 Gjennom reguleringsområdet går ei 20 kV høgspenningslinje. Sikkerhetssona i tilknytning til anlegget er 5m fra ytterkant isolatorer. Forøvrig gjelder bestemmelsene i Forskrifter for elektriske anlegg.

6. **SPESIALOMRÅDE**
- 6.1 **Frisiktssone**
- 6.1.1 I området mellom frisiktlinje og vegformål (frisiktssonen) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner i henhold til bestemmelsene i Veglovens paragraf 31.
- 6.1.2 Innenfor frisiktssonen tillates ikke lagring eller oppføring av byggverk eller andre tekniske innretninger over den angitte høyde. Likeså skal vegetasjon holdes under dette nivå.
- 6.1.3 Frisiktssonen mellom adkomstvegen til terminalområdet og E-6 skal være 20 x 190 m.
- 6.2 **Restriksjonsområde**
- 6.2.1 Restriksjonsområdet rundt flyplassen er i reguleringsplanen vist som spesialområde. Restriksjonene er knyttet til instrumenteringen av flyplassen.
- 6.2.2 Luftfartsverket skal godkjenne byggverk som det er planer som å reise i området. Dette gjelder byggenes høyde, orientering og materialvalg.
- 6.2.3 Luftfartsverket skal også vurdere om eksisterende bygninger og vegetasjon innenfor restriksjonsområdet kommer i konflikt med restriksjonene. Bygningsrådet kan i samråd med Luftfartsverket vedta tiltak i slike tilfeller.
- 6.3 **Parkbelte i industriområde**
- 6.3.1 Parkbelte i industriområdet skal tjene som skjerming mellom industriområdet og tilstøtende boligbebyggelse. I området skal vegetasjon bevares, eventuelt plantes eller få gro opp slik at funksjonen som skjermende skogbelte beholdes.

IV FELLESBESTEMMELSER

1. Luftfartsverkets plan for bygge- og høyderestriksjoaner (Nr. 87-123 R.2. Datert 15.1.1988) gjelder for hele reguleringsområdet.
2. Bygningsrådet kan i samråd med Luftfartsverket gjøre mindre vesentlige endringer av denne planen innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
3. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

30 06 88

94 8





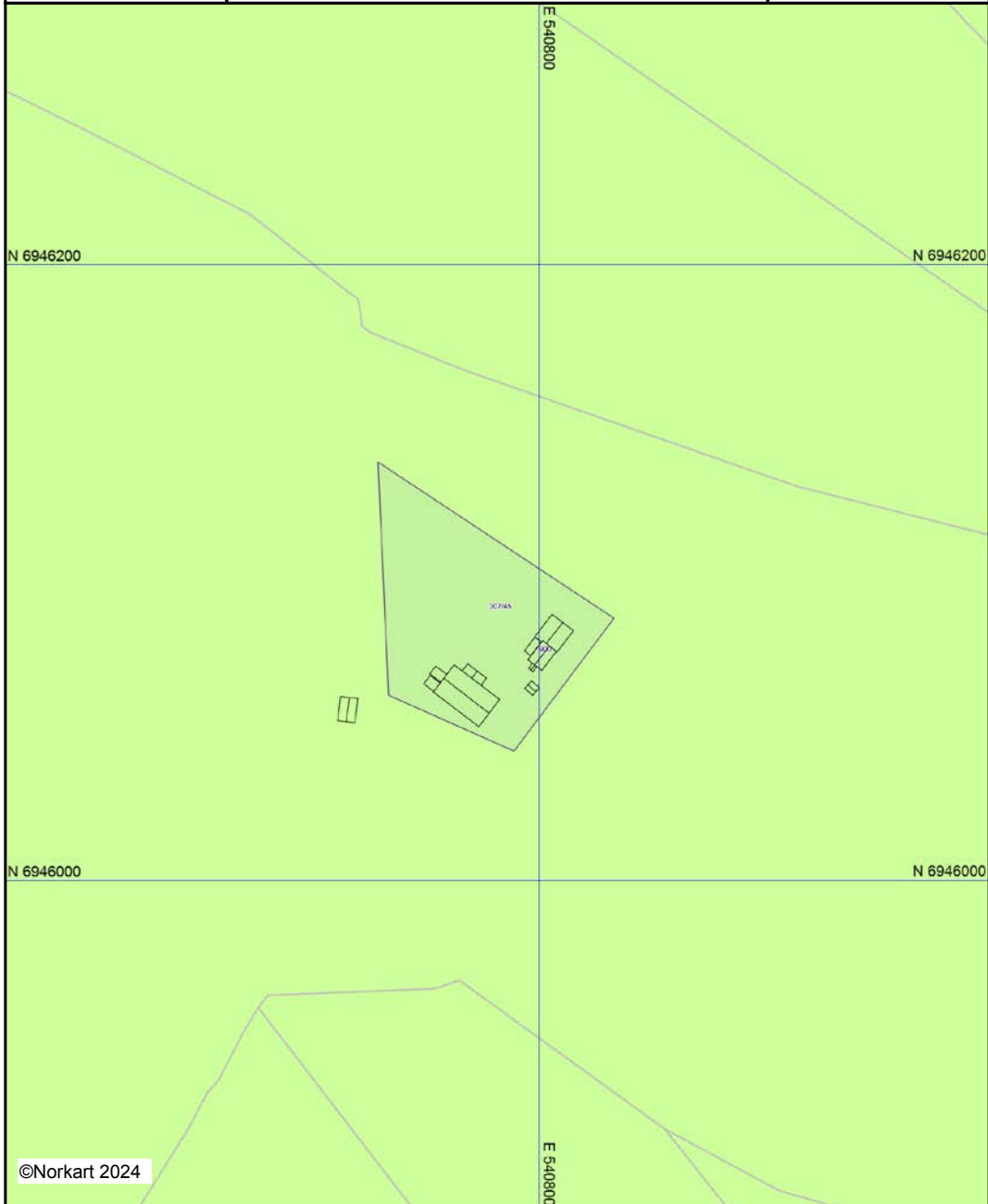
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 307/45
Adresse: Gamle Kongeveg 900
Utskriftsdato: 06.12.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Nabolagsprofil

Gamle Kongeveg 900

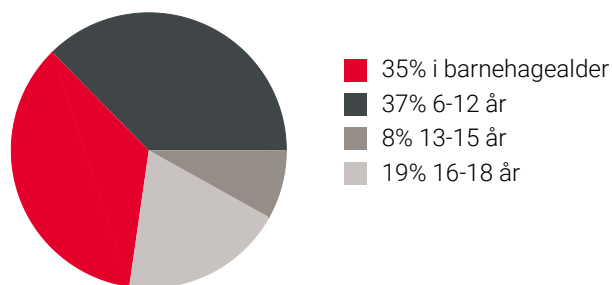
Offentlig transport

🚏 Myrplassen Linje 480	5 min 🚶 3.8 km
🚏 Oppdal stasjon Linje F6, R70	11 min 🚶 8.8 km
✈️ Trondheim Værnes	2 t 1 min 🚶

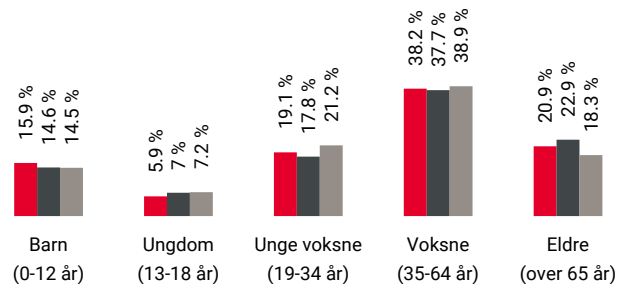
Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	12 min 🚶 9.3 km
Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	15 min 🚶 12.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	12 min 🚶 9.2 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	13 min 🚶 9.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Fagerhug	219	100
🏠 Kommune: Oppdal	7 066	3 533
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

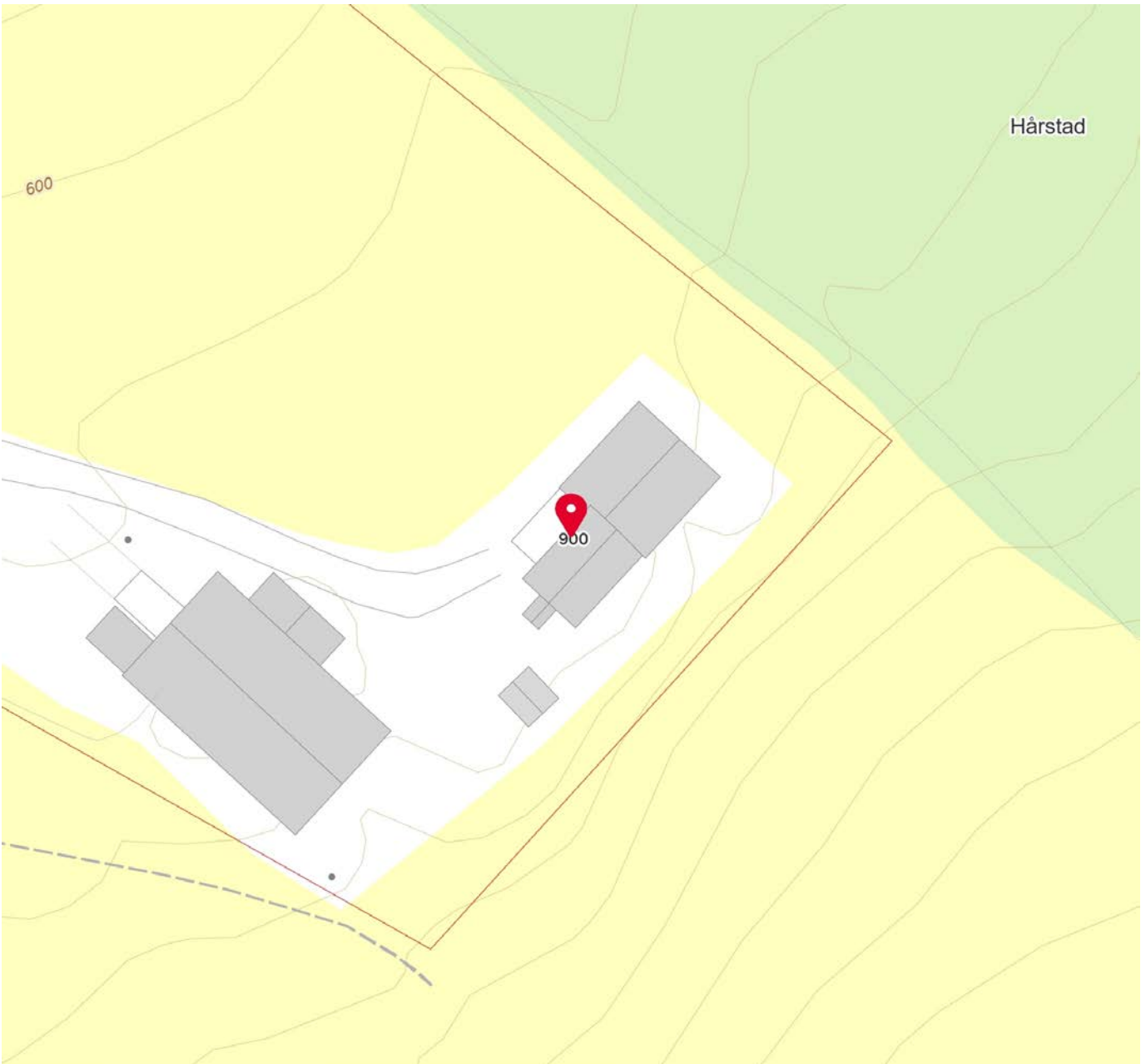
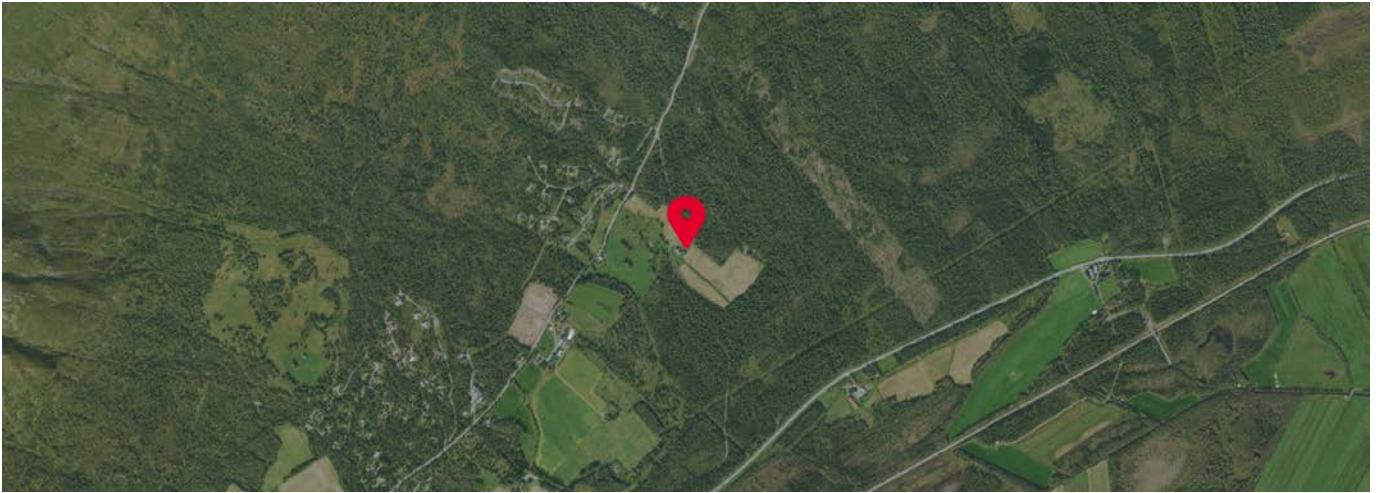
Stølen private barnehage (1-5 år) 18 barn	8 min 🚶 6.1 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	7 min 🚶 6.4 km
Fagerhaug barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 🚶 6.3 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	10 min 🚶 8.7 km
Rema 1000 Oppdal Søndagsåpent	11 min 🚶 8.8 km

Sport

⚽ Fagerhaug i.p. - fotballbane Fotball	10 min 🚶 6 km
⚽ Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	11 min 🚶 9 km
🏊 Spent Oppdal	12 min 🚶
🏊 Oppdal Treningssenter	12 min 🚶



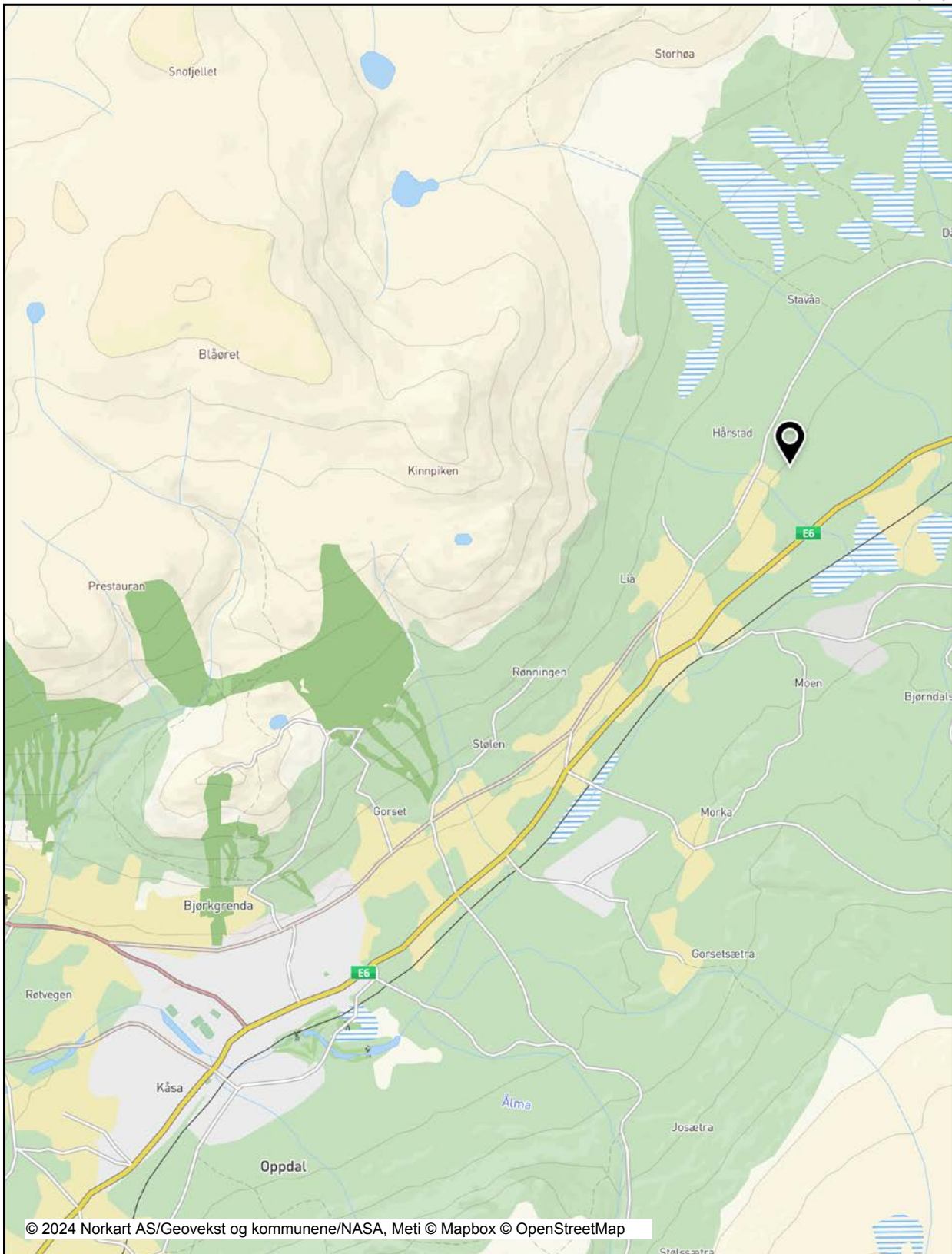


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2024

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

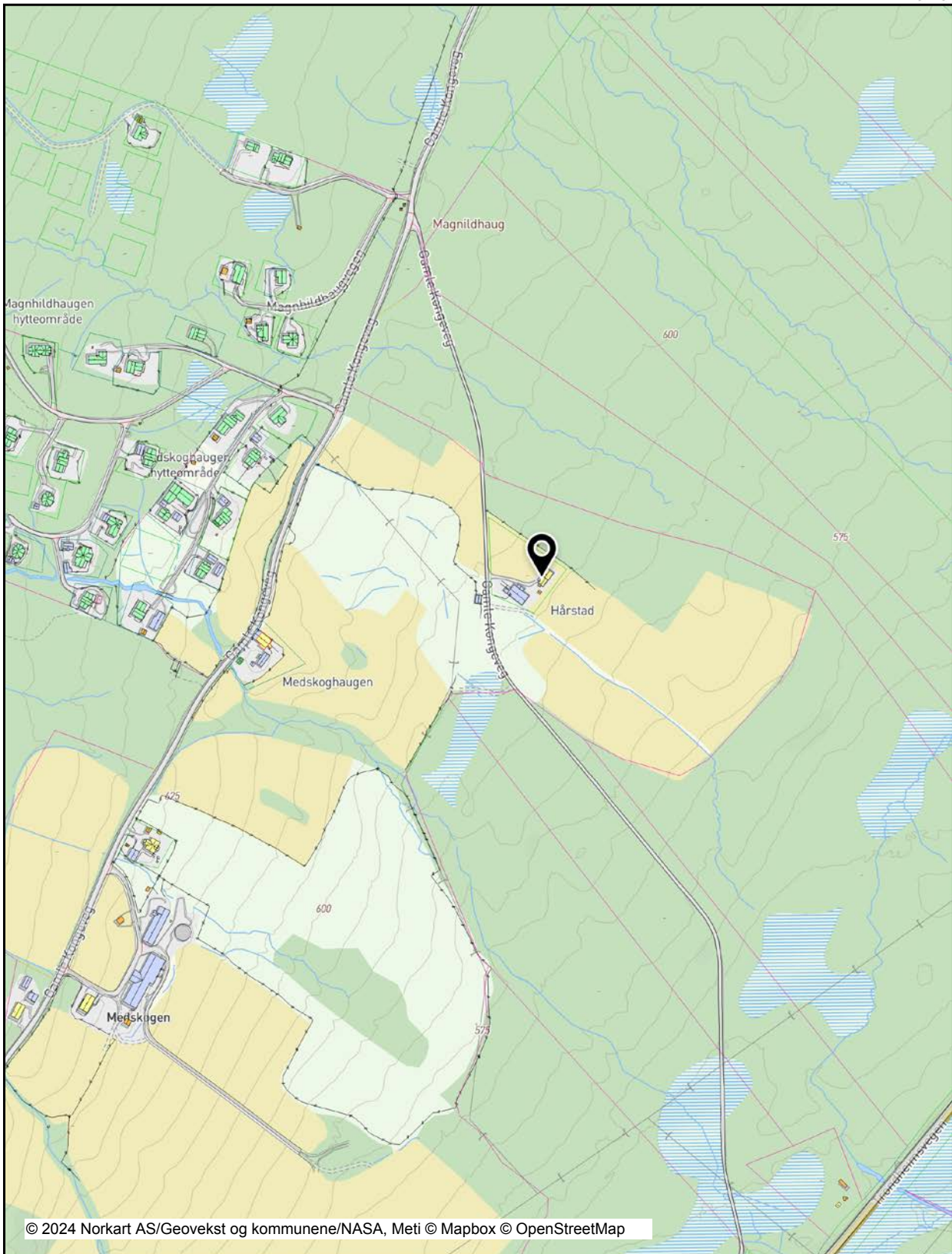


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2024

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 05.12.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

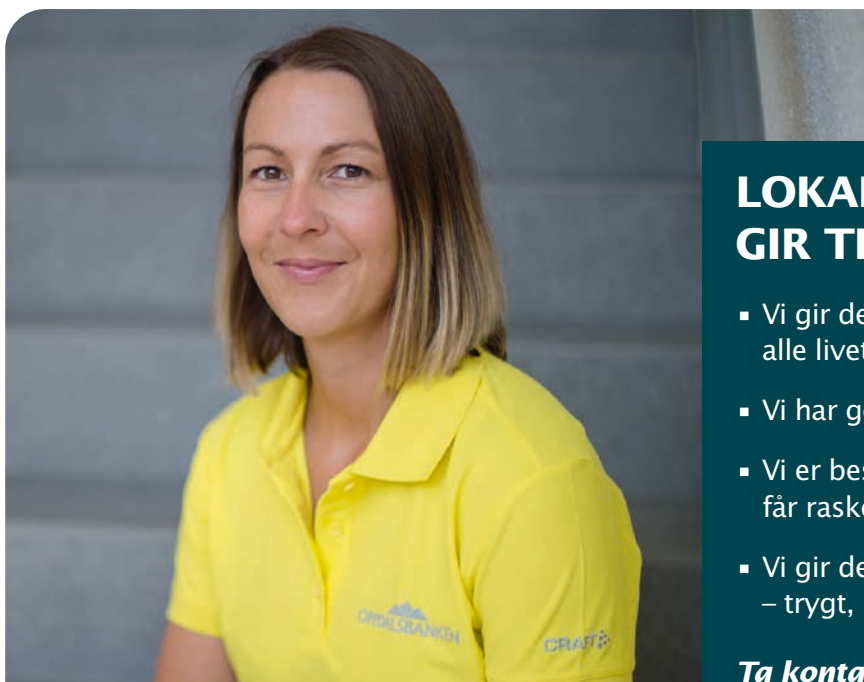
For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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: Gamle Kongeveg 900
7346 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

aktiv.
Tar deg videre