

Tranevegen 56, 7340 OPPDAL

**Innholdsrik enebolig og dobbel
garasje med godkjent utleiedel
Stor og pent opparbeidet tomt**



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunndalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Bjørn Stensheim

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 230/282 m²
Tomtstr.: 1352.1 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 111, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1703240098

Innholdsrik enebolig og dobbel garasje med godkjent utleiedel på stor tomt sør i sentrum

Denne eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boområde nært gode friarealer og badeplass sør i Oppdal sentrum.

Området har to barnehager innenfor kort gåavstand fra eiendommen. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Helårs turområder i Kåsen med merkede turstier ligger like ved. Idrettsanlegg, skiheiser, skistadion og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Eiendommen er bebygd med en innholdsrik enebolig oppført i 1991, dobbel garasje med utleiedel oppført i 2003 samt frittstående uthus.

Tomten er terrassert på to nivå og pent opparbeidet med stor og i hovedsak flat plen, steinbed, hekk og øvrig beplantning samt steinsatt gårdsplass.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder og planskisser	26
Selgers egenerklæringsskjema	54
Tilstandsrapport	58
Godkjente bygningstegninger enebolig	107
Godkjente bygningstegninger garasje med leilighet	113
Midlertidig brukstillatelse bolig	116
Ferdigattest garasje	117
Energiattest	118
Eiendomskart og matrikkelbrev	124
Oversikts-, grunn, veistatus- og ledningskart	133
Ortofotorapport	137
Reguleringsplankart	143
Reguleringsplan med bestemmelser	145
Kommuneplankart	153
Tinglyst erklæring	155
Nabolagsprofil og kart	156
Andre vedlegg	159
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 230 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 52 m²

BRA totalt: 282 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 40 m²

Areal fordelt på etasje/bygning

Enebolig

Kjeller BRA-i: 68 m²

- Gang, bad, kjellerstue, og to rom innredet til soverom

1. etasje BRA-i: 71 m²

- Hall, stue, kjøkken, vaskerom og toalettrom

2. etasje BRA-i: 42 m²

- Gang, bad, tre soverom og kott

1. etasje TBA: 34 m²

2. etasje TBA: 6 m²

Garasje med leilighet

1. etasje BRA-i: 10 m²

- Vindfang og bad

1. etasje BRA-e: 52 m²

- Garasjerom og bod

2. etasje BRA-i: 39 m²

- Gang, stue/ kjøkken og soverom

Ikke målbare arealer

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

2. etasje i enebolig har 11 m² ALH. Eneboligens samlede GUA er 192 m².

2. etasje i garasje har 8 m² ALH. Garasjens samlede GUA er 109 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Deler av loft og kott i sin helhet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet er medtatt under areal ved lav himlingshøyde.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Rom i kjeller som på godkjente tegninger er benevnt som sportsbod, disponibelt og bod er i dag henholdsvis benyttet som soverom, kjellerstue og bad. Omgjøring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser må påregnes. Rombenevnelser i 1. etasje og på loft er i henhold til dagens bruk.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja.

Det er for liten dagslysflate i kjellerstue og i soverom i kjeller. Det må monteres større vinduer for at dette skal være ivaretatt. Det bør da monteres vinduer som kan benyttes som rømningsvei.

Garasje med leilighet

Deler av loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet er medtatt under areal ved lav takhøyde.

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

Deler av bod i 1. etasje er i dag benyttet som gang og bad. Bad er flyttet ned fra loft til 1. etasje. Ett soverom er medtatt i stue. Omgjøring av bod til gang og bad er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei.

Nyere håndverkstjenester: Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei.

Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1352,1 m² iht. matrikkelbrev og eiendomskart mottatt fra kommunen.

Tomten er terrassert på to nivå og pent opparbeidet med stor og i hovedsak flat plen, steinbed, hekk og øvrig beplantning samt steinsatt gårdsplass. Hagen er inngjerdet med stakittgjerde og utgard. Frittstående uthus med hundegård og huskestativ i hagen samt tørkestativ nært utgang fra vaskerom. Samlestativ for postkasser i hjørne av tomten mot vei. Hus for avfallscontainere på garasjevegg.

Beliggenhet

Denne eiendommen ligger i et veletablert, rolig og barnevennlig boområde nært gode friarealer og badeplass sør i Oppdal sentrum. Området har to barnehager innenfor kort gåavstand fra eiendommen. Det er for øvrig kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Eiendommen ligger like ved det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier; ypperlig i alle årstider enten du bruker fjellsko, joggesko, ski eller sykkel. Det er opparbeidet gang- og sykkelveier inn til sentrumskjernen. Idrettsanlegg, skiheiser, skistadion, badeplass og øvrige fritidsaktiviteter er også innen rimelig nærhet.

Adkomst

Kjør Ola Setroms veg (gamle E6) sørover fra Oppdal sentrum. Ta til venstre inn på Tranevegen ca. 900 meter etter å ha passert krysset ved Vikavegen (Spar-butikken). Hold til venstre og du får eiendommen som nummer to på venstre hånd.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Byggemåte

Boligen fra 1991 er oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning og fundamentert på grunnmur i betong og støpt plate. Etasjeskiller er trebjelkelag. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer har tolags glass.

Garasjen fra 2003 er oppført i bindingsverk utvendig kledd med liggende bordkledning og fundamentert på støpt plate. Etasjeskille er et trebjelkelag. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer har tolags glass.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 06.01.2025 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 TG3:

Enebolig

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik: Det mangler delvis snøfangere. Snøfangere var et krav på tak med denne takvinkelen ved byggeåret. Det bemerkes også frostspreng i to taknedløp. Det registreres råte i ett vindskibord på grunn av manglende beslag.

Utvendig > Utvendige trapper -terrasse

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk. Ut over dette fremstår trappen i god stand.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er under 300 mm fra sotluke og ned til brennbart laminatgulv. Det bemerkes også tegn til avrenning fra sotluke.

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres stedvis noen sprekker/slitasje i vinylbelegg. Ved nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv i rommet. Vannsikkerheten i rommet vurderes å ikke være ivaretatt da belegg ikke har oppbrett ved dørterskel. Belegg er klemt med klemring i sluk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Garasje

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca 40mm i rommets lengde i stue/kjøkken. Ukjent om dette skyldes feil ved bygging eller om bevegelse i fundamenter i ettertid. På grunn av lagrede gjenstander ble det ikke foretatt nivellering av gulv i garasjen på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilerings utover åpning av vindu.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

Det er ikke montert røykvarsler i 1. etasje.

Følgende bygningsdeler er gitt TG2:

Enebolig

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det bemerkes stedvis tegn til mosegroing på taktekkingen.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det registreres at enkelte vinduer har innvendig slitasje på grunn av tidvis kondensering. Det bemerkes også stedvis utvendig slitasje på vinduene og da spesielt kjellervinduer. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass, men med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Dørene har innvendig og utvendig slitasje. Det ble ikke registrert dører med punktert glass, men med tanke på alder må punkteringer kunne påregnes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det bemerkes noe slitasje på verandagulvet fra byggeår (2. etasje) samt på terrassegulvet og trinn i trapp ved utgang fra vaskerom. Rekkverk ved vaskeromsutgang er lavere enn dagens krav samt har åpninger større enn 10cm.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres stedvis noe overflateslitasje på innvendige overflater. Det bemerkes også en glippe i laminatgulv i stue.

Innvendig > Radon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik: Det ble registrert bruk av plast i innforet vegg. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode ved byggeår. Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp råte. Det ble ikke registrert tegn til skader eller "kjellerlukt" på befaringsdagen.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik: Enkelte dører tar i karm terskel. Det bemerkes også slitasje samt slarke i dørhåndtak på enkelte dører. Dørene fra 2024 fremstår i god stand (TG 1).

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved enkel nivellering ble det målt tilnærmet flatt gulv i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade. Det bemerkes stedvis bom under gulvfliser.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og det ene sluket. Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med slukene.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik: Det registreres manglende hjul i nedre kant av dusjdører.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik: Det registreres bruk av plast i konstruksjonen mot gang. Dette er uheldig med tanke på at det er etablert membran bak veggfliser på bad og eventuell kondens vil da sperres inne i veggen. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med hulltakingen.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Badekar må flyttes for tilkomst for kontroll og rengjøring av sluket. Belegg er forskriftsmessig klemt med klemring i sluk. Det bemerkes at sluket er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Det registreres noe slitasje i fremkalt bunnplate i benkeskap samt noe misfarging av benkeplate. Innredningen fremstår med normal funksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. TG 2 er satt på grunn av at vannledninger i hovedsak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av at avløpsrør i hovedsak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Luke ble ikke demontert og varmtvannstanken er ikke visuelt besiktiget. Tanken har passert over halvparten av forventet brukstid, samt mangler dreneringsspalte i sokkelflis for at eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Grunnet anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene som er utført etter 2000. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. Det opplyses at det må skiftes dimmer på lysbryter for bad i kjeller. Det opplyses at dette vil bli utført før salg.

Tomteforhold > Drenering

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik: Det mangler stedvis toppliste for grunnmursplast, med fare for at fukt kan trenge ned mellom grunnmursplast og grunnmur. Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte i innforet yttervegg soverom mot sør i kjeller. Dette kan være en indikasjon på noe fuktpåkjenning og er også i området hvor toppliste mangler.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Utvendig kjellernedgang

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres at grunnmuren er innpresset på midten og har sprekkdannelser etter kjøring med tungt kjøretøy ved muren. Vegg over muren er også innpresset av samme årsak.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik:

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

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

Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

Garasje

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres delvis motfall til taknedløp på baksiden av garasjen. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader i forbindelse med nedløp og beslag.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det registreres stedvis hull i flueduken ved luftespalter. Dette er uheldig med tanke på at fugl kan komme inn i konstruksjonen og føre til skade. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader i forbindelse med konstruksjonen.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik: Det registreres en skade i beslag mellom ledd i ene garasjeporten samt et knust glass i ene porten. Hovedytterdøren tar i karm.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler håndløper på ene side i trappeløp. Trappen har overflateslitasje.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er trepanel i våtsone i tak i dusj. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med vegger og tak.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 3mm fall mot sluk utenfor dusjsone fra gulv ved dør. Eller stedvis motfall til sluk fra gulv under servantskap. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant, vaskemaskin eller bereder, er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang ved dørterskel.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er motfall på avløpsrør i servantskap på bad. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og en utvidet kontroll anbefales.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet. Ukjent om dette skyldes sig i fundamenteringen eller har annen årsak. På grunn av lagrede gjenstander ble det ikke foretatt nivellering av gulv i garasjen på befaringsdagen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

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

Innhold

Enebolig

- 1. etasje: Hall, stue, kjøkken, vaskerom og toalettrom.
- 2. etasje: Gang, bad, tre soverom og kott.
- Kjeller: Gang, bad, kjellerstue og to rom innredet til soverom.

Garasje med leilighet

- 1. etasje: Vindfang, bad, garasjerom og bod.
- 2. etasje: Gang, stue/kjøkken og soverom.

Øvrig

Frittstående uthus med hundegård

Standard

Enebolig 1. etasje

Hall:

Laminatgulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Skyvedørsgarderober. Trapp til 2. etasje og kjeller. Ytterdør med elektrisk kodelås.

Stue:

Laminatgulv, malte panel-/strievegger, malte himlingsplater. Peisovn tilkoblet pipe kledd med steinpaneler. Varmepumpe. Fibersentral. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Laminatgulv, malte panel-/strievegger, malte himlingsplater. Kjøkkeninnredning med malte, profilerte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Flis på vegg over benk. Integriert stekovn, koketopp og ventilator.

Vaskerom:

Belegg på gulv, våtromstapet på vegger, malte himlingsplater. Skyllekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Skyvedørsgarderober. Avtrekksvifte. Utgang til hage.

Toalettrom:

Laminatgulv, tapet på vegger, malte himlingsplater. Servantinnredning med underskap og speilskap. Wc. Panelovn.

Enebolig 2. etasje

Gang:

Laminatgulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Panelovn. Trapp til 1. etasje.

Bad:

Belegg på gulv med undervarme, flisvegger/malte veggflater, malte himlingsplater/malt gipshimling. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer, speilskap og belysning. Badekar med dusjvegg i glass. Wc.

Soverom 1:

Laminatgulv, tapet/malte veggflater, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Kott:

Belegg på gulv, malte veggflater, malte himlingsplater.

Soverom 2:

Belegg på gulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Utgang til balkong.

Soverom 3:

Vinylplank på gulv, panelplater på vegger, malte himlingsplater. Garderobeskap.

Enebolig kjeller

Gang:

Laminatgulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Sikringsskap. Trapp til 1. etasje.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flisvegger/malte panelvegger, malt panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med heldekkende dobbel servant, underskap, skuffer, høyskap, speil og belysning. Steamdusj med takdusj, hånddusj, kroppsdyser, boblekar etc. Plassbygd garderobeskap og innbygget varmtvannsbereder, vanninntak etc. Vegghengt wc med innbygd susterne.

Kjellerstue:

Laminatgulv, malte panelvegger, mdf-himling med downlights. Peisovn tilkoblet pipe kledd med steinpaneler. Murt vednisje med hyller. Varmepumpe.

Soverom:

Laminatgulv, malte panelvegger, malte himlingsplater. Garderobeskap. Egen inngang via utvendig trappehus.

Lagerrom (brukt som soverom):

Laminatgulv, malte panelvegger, mdf-himling med downlights. Garderobeskap.

Garasje med leilighet 1. etasje

Vindfang:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger, malt panelhimling. Sikringsskap.

Trapp til 2. etasje.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, flisvegger/malte panelvegger, malt panelhimling med downlights. Baderomsinnredning med servant, underskap, høyskap, speil og belysning.

Dusjhjørne. Wc. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Avtrekksvifte.

Garasje med leilighet 2. etasje

Gang:

Laminatgulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Trapp til 1. etasje.

Stue/kjøkken:

Laminatgulv, beisede/malte panelvegger/malte strievegger, malt panelhimling.

Kjøkkeninnredning med beisede, profilerte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Ventilator. Panelovn.

Soverom:

Laminatgulv, panel-/malte strievegger, panelhimling.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se tilstandsrapport for oversikt over moderniseringer og påkostninger.

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Dobbel garasje samt oppstillingsplass for flere biler i gårdsplass.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

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

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Det er etablert to luft-luft varmepumper med innedel i stue i 1. etasje og i kjellerstue.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 11.05.2007. Siste varslet tilsyn 05.02.2019 ble ikke utført. Siste feiing ble utført 24.01.2022. Følgende avvik/beskrivelse er registrert iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS:

05.02.2019 - Anm: Ingen hjemme, ingen tilstede.

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

Energikarakter

D

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.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 19 859,-

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 094 636,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 159 617,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

- Kommunale avg.: ca. kr 19 900,-
- Forsikring: ca. kr 9 000,-
- Strøm: ca. kr 36 000,-
- Totalt: ca. kr 64 900,-

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

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 111, bruksnummer 26 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:

1991/667-2/64 - 31.01.1991

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende ledninger for vann, kloakk m.m. på tomte

1991/667-3/64 - 31.01.1991

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Byggingen må være igangsatt senest 3 år fra skjøtets dato. Kjøperen er forpliktet til å betale full refusjon for komm. bygging av fortau m.v.

Kopi av ovennevnte dokumenter følger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen 13.12.1991. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Trapp fra vaskerom og ut (utvendig)
- Ferdigbygging av veranda utenfor dør fra stue
- Mindre listingsarbeider innvendige rom og noe fugingsarbeider på bad

Det er utstedt ferdigattest for garasjen 29.01.2025.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at planløsning i eneboligens kjeller avviker fra godkjente bygningstegninger. Rom benevnt som bad, soverom og kjellerstue i salgsoppgaven er angitt som hhv. bod, sport og disponibelt på bygningstegninger. Bruksendring til dagens formål er ikke omsøkt og godkjent. Videre avviker planløsning i garasje fra godkjente bygningstegninger ved at deler av bod i 1. etasje er innredet med vindfang og bad. Inntegnet bad i 2. etasje er således flyttet til 1. etasje. Bruksendring av nevnte forhold er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen har status som bolig. Eiendommen ligger i et område som er regulert for boligbebyggelse.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum, utarbeidet 4. oktober 1963, vedtatt i kommunestyret 07.12.1995, sak 111/95, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplan med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

Adgang til utleie

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

Inntekter fra utleiedel i garasjen er ikke skattepliktige, da bygningen anses å være en del av egen bolig gjennom dens tjenende funksjon (garasje) for hovedbygningen.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Iht. skjøte tinglyst 31.01.1991, kan eiendommen ikke benyttes til annet enn fast bolig uten samtykke fra Formannskapet i Oppdal Kommune.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

108 850 (Omkostninger totalt)

123 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 423 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 426 750 (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.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/ 5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % 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 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 913 368 002
Sunndalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

19.12.2025

Bilder og planskisser



Velkommen til Tranevegen 56!



Innholdsrik enebolig og dobbel garasje med utleiedel beliggende i veletablert og barnevennlig boområde sør i sentrum



Herfra er det kort vei til sentrumskjernen med skoler i alle trinn, servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud



Eiendommen ligger nært det populære utfartsområdet Kåsen med merkede turstier

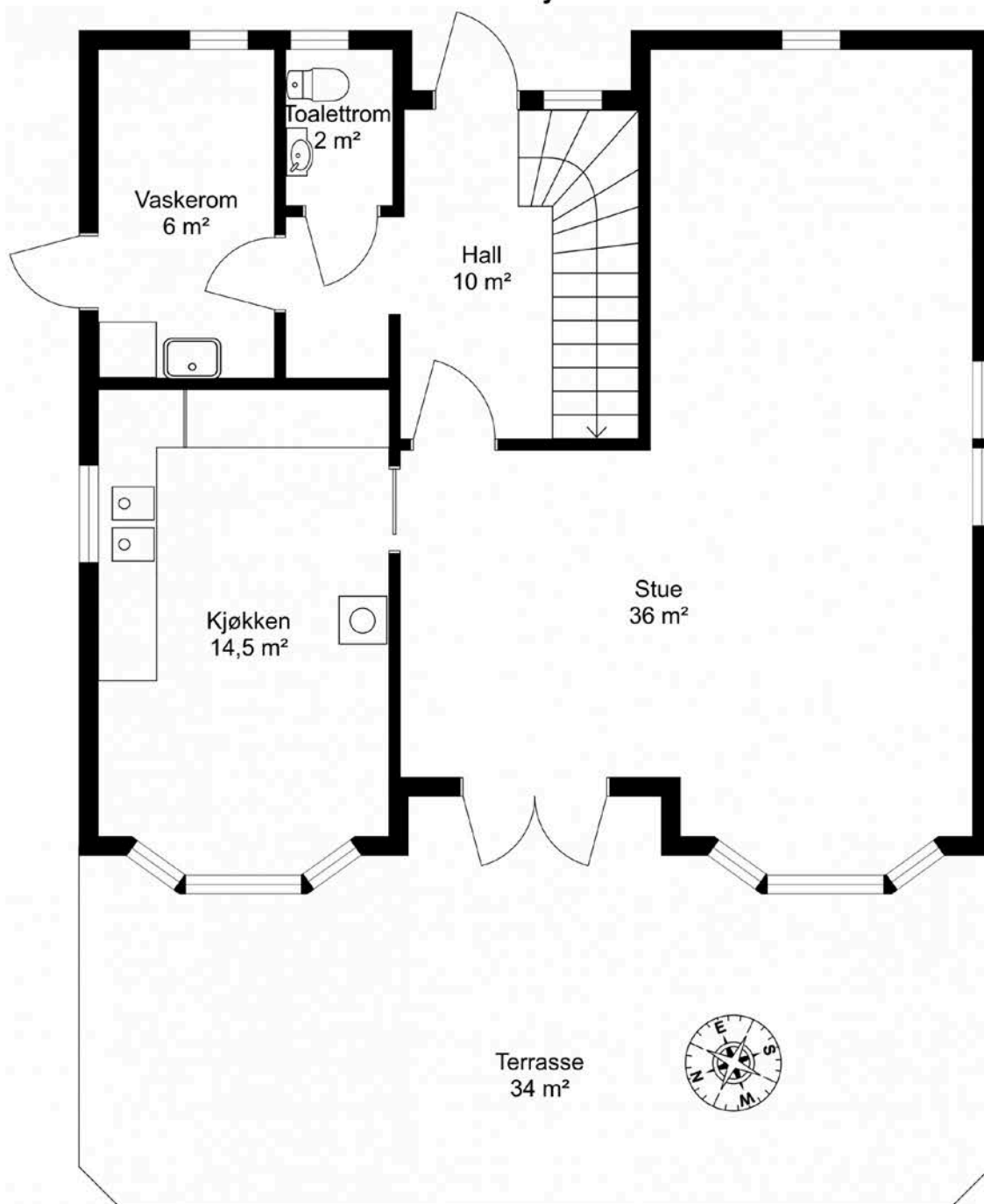


Enebolig fra 1991



Dobbel garasje med utleiedel fra 2003

Tranevegen 56 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!



Hall med skyvedørgarderobe og trappeadkomst til boligens øvrige etasjer



Romslig stue med utgang til vestvendt veranda og hage



Peisovn med stort flammebilde



Vinkelstue med varmepumpe og plass for spisestuemøbler





God plass til stor sofagruppe



Kjøkken med innredning i hovedsak fra byggeår



Kjøkken med spiseplass





Toalettrom i tilknytning til inngangsparti

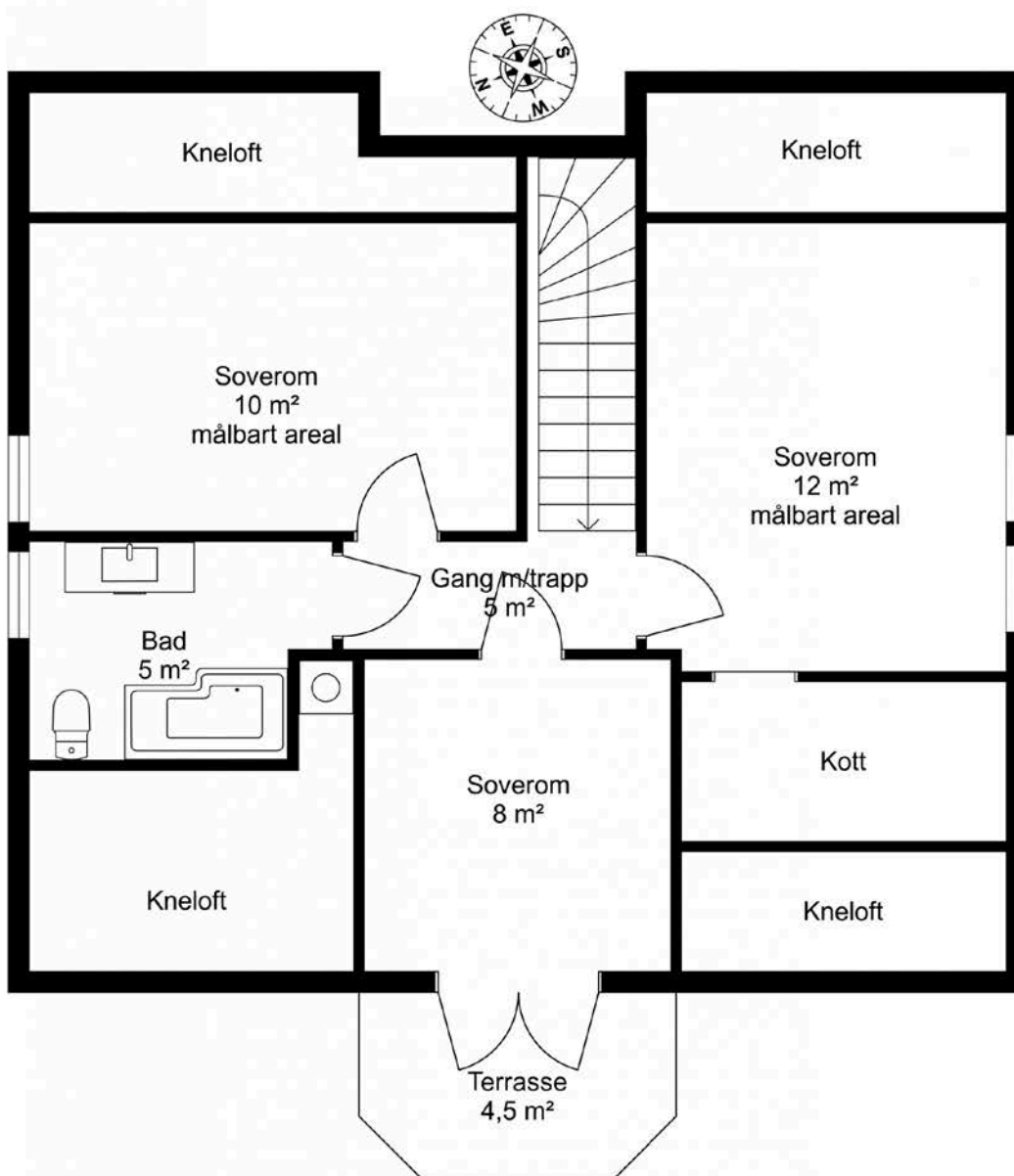


Vaskerom med skyllekar og opplegg for vaskesøyle



Vaskerom med garderobe og utgang til tørkestativ rett utenfor

Tranevegen 56 Loft



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.



Badet i 2. etasje er oppgradert i 2024 og har varme i gulv



Etasjen har tre soverom
Det største er ca. 12 m² og har inngang til et romslig kott i knevegg



Etasjens minste soverom er ca. 8 m² og har utgang til vestvendt balkong



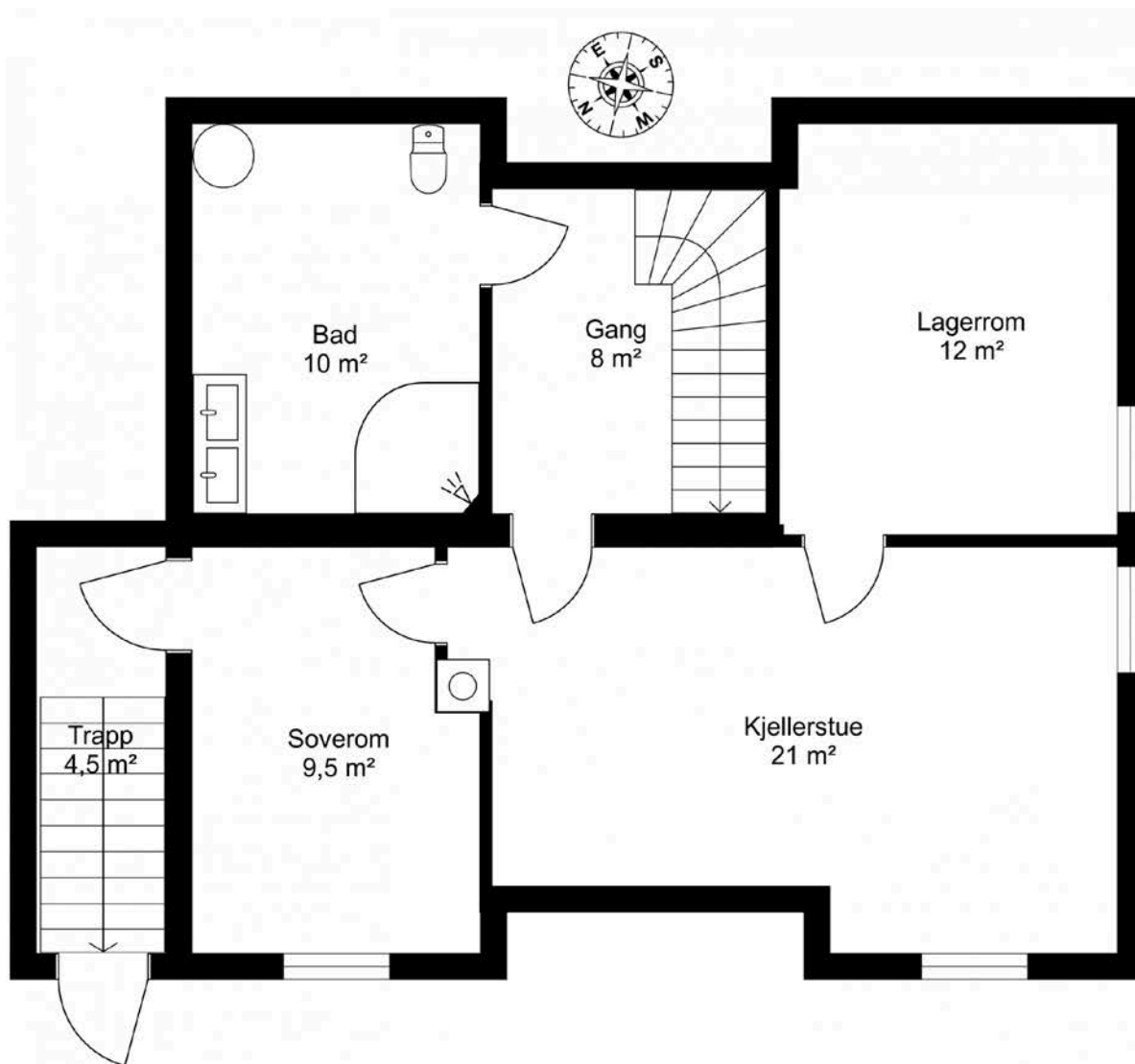


Etasjens tredje soverom er ca. 10 m²



Soverom 3

Tranevegen 56 Kjeller



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



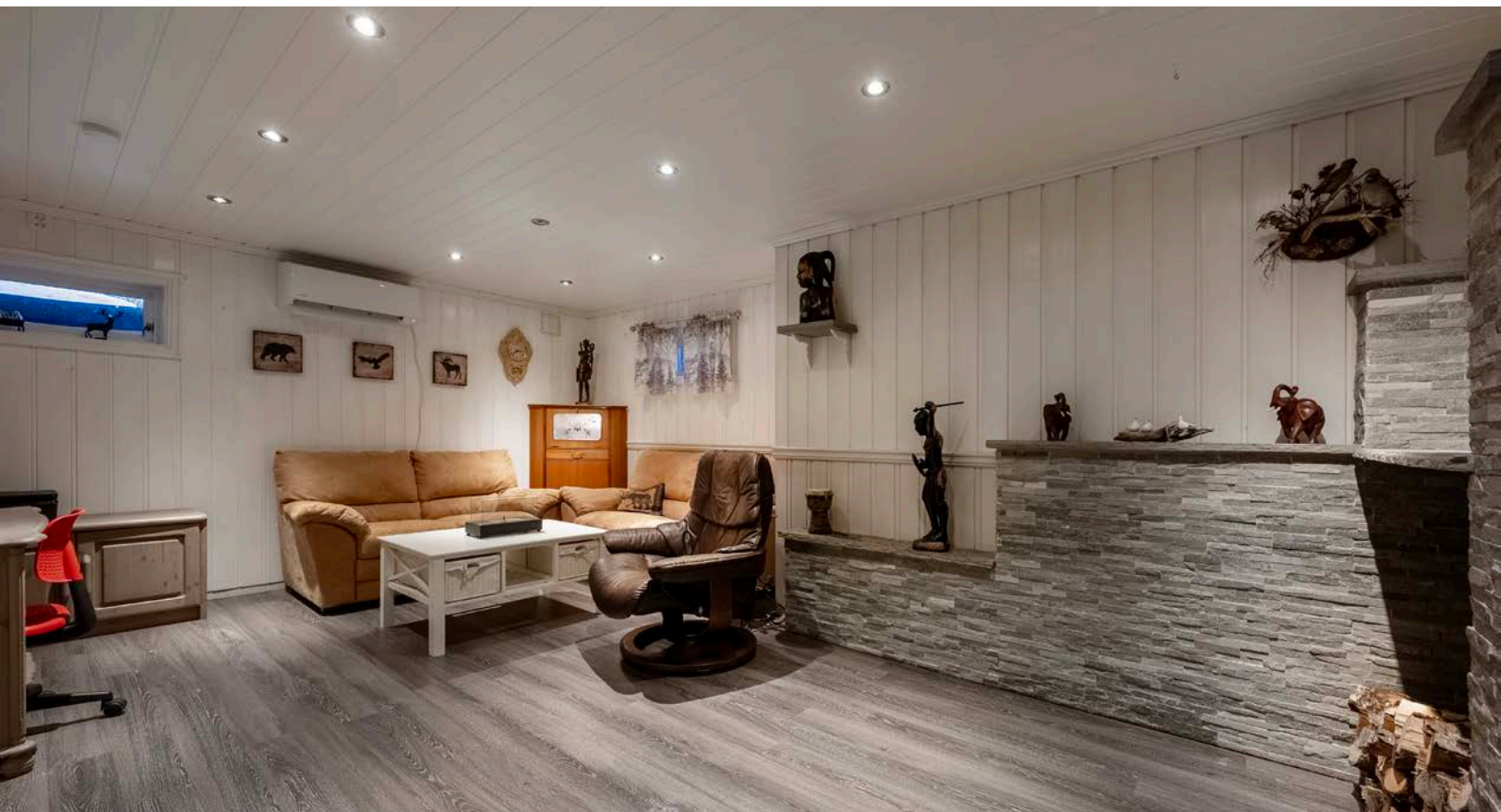
Romslig trapperom med videre inngang til bad og kjellerstue



Det store badet har steamdusjkabinett med boblekar og baderomsinnredning ed dobbel servant og godt med skaplass



Badet har gulvvarme, plassbygde garderober og vegghengt wc



Pen kjellerstue med varmepumpe



Kjellerstua har også peisovn



Kjelleren har to rom som er innredet og benyttet til soverom, men som er angitt med andre formål på tegning



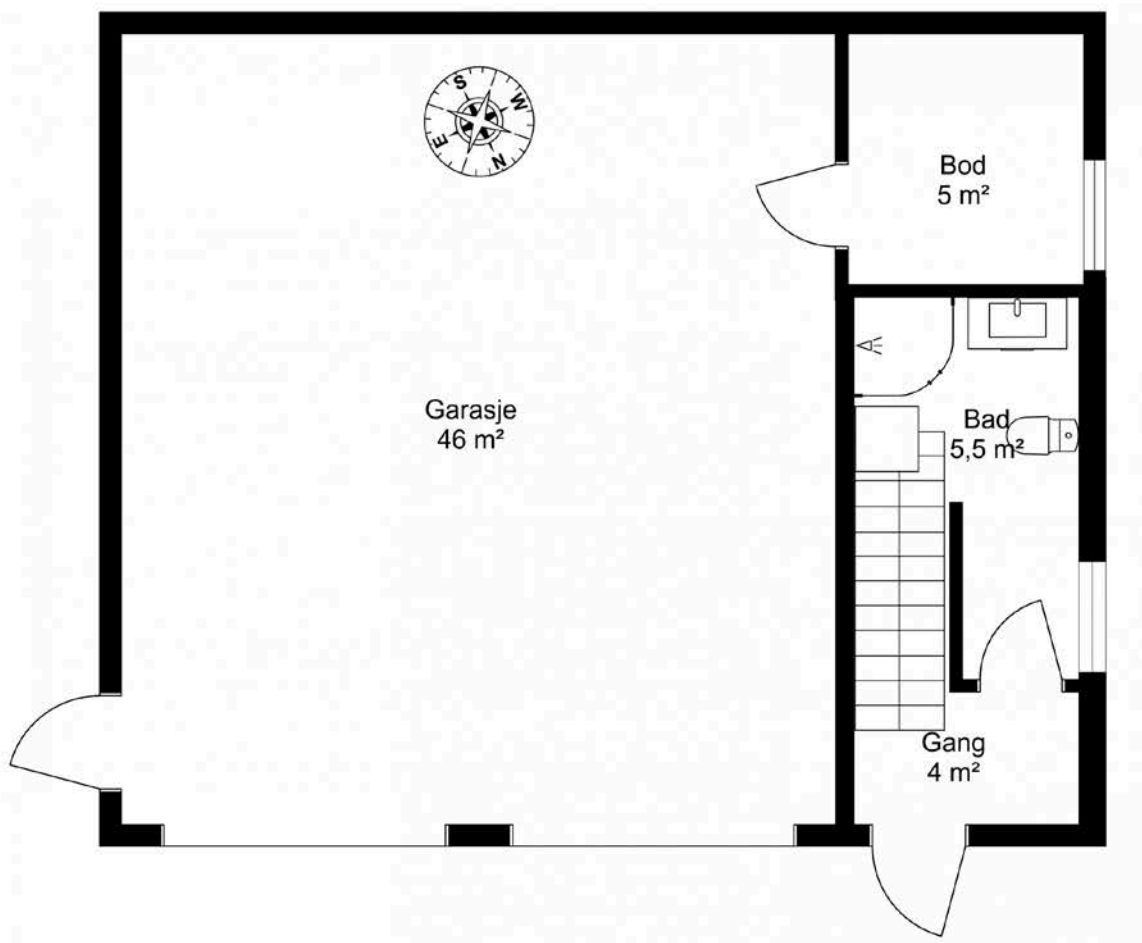
Et av rommene benyttet som soverom har egen inngang via utvendig trappehus



Steinsatt gårdsplass og inngangsparti mot Tranevegen

Tranevegen 56

1. Etasje garasje



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.

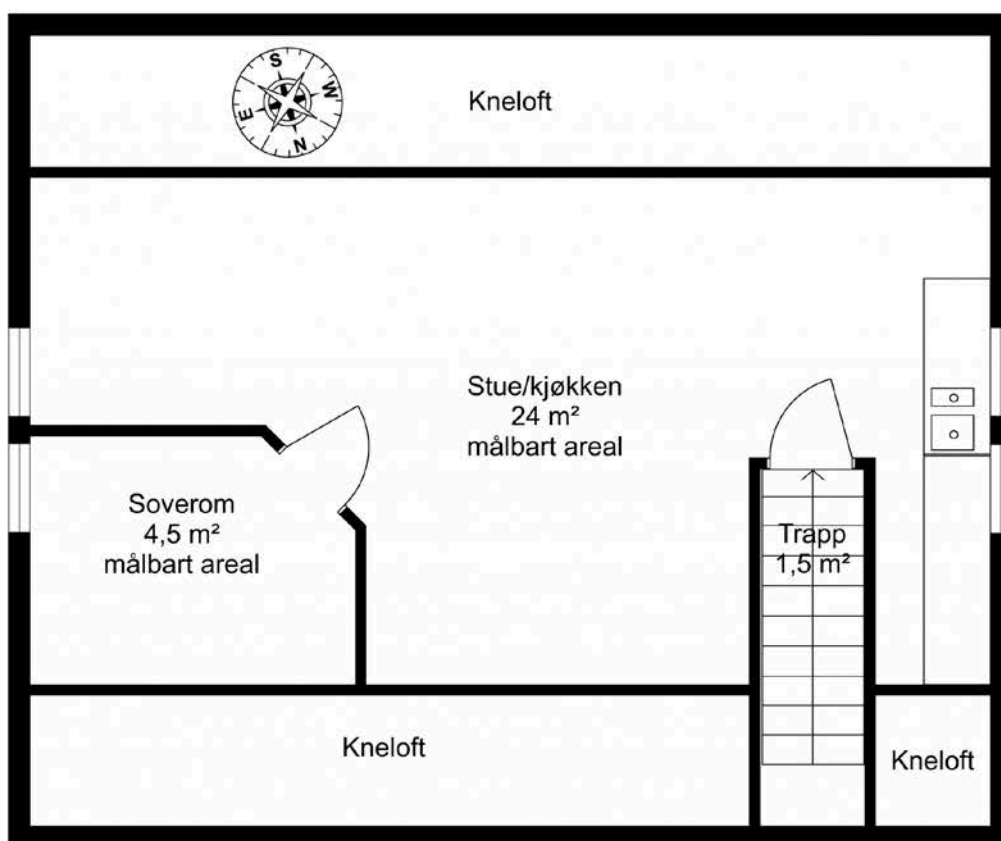


Garasje: Vindfang med inngang til bad og trapp til loft



Garasje: Komplet bad med gulvvarme

Tranevegen 56 Loft garasje



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.



Garasje: Stue med inngang til soverom



Garasje: Stue med kjøkkenkrok



Frittstående uthus med hundegård i hagen



Stor og pent opparbeidet hage



Velkommen til visning i Tranevegen 56!

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703240098	
Selger 1 navn	
Bjørn Stensheim	
Gateadresse	
Tranevegen 56	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7340
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	JBF
Polise/avtalnr.	1869312

Document reference: 1703240098

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje gulv bad i 2. etasje.

Initialer selger: BS

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt badegulv med belegg, nye varmekabler og termostat, nye baderomsplater i dusjsone.

Arbeid utført av

Sverresborg Malerservice AS/Elinst Oppdal AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt belegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Globaltek: Varmepumper 2004/2020. Nyvold: Installasjon bad kjeller 2009. Elinst: Bad 2. etasje 2024.

Arbeid utført av

Globaltek Norge AS/Nyvold Installasjon AS/Elinst Oppdal AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Reparert takskader på både garasje og hustak. Det gjenstår litt til våren når snøen er borte.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i garasjebygg.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe avvik på planløsning.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Innredet bad, stue etc. i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Målt selv i kjeller med digital måler.

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

40

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1703240098

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1703240098

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tranevegen 56, 7340 OPPDAL
 OPPDAL kommune
 gnr. 111, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 06.01.2025

Oppdragsnr.: 11741-1461

Referansenummer: AI1475

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig: Enkelte avvik ble registrert på befaringsdagen og utvendig kan det nevnes stedvis manglende snøfangere, noe som var et krav ved byggeåret. Det bemerkes også at grunnmur og bindingsverksvegg ved utvendig trappenedgang er presset inn på midten etter at det ble kjørt med et tyngre kjøretøy ved muren. Vinduer og dører har nådd en slik alder at utskiftninger må kunne påregnes. Innvendig er det oppgraderingsbehov for vaskerom, det registreres også enkelte avvik i forbindelse med bad i kjeller. Kjøkkeninnredningen er også fra byggeår men fremstår med normal funksjon. Innvendige vannledninger og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår og skader kan lett oppstå på eldre røropplegg. Det anbefales også en kontroll av det elektriske anlegget og av pipe/ildsted, eventuelle pålegg utbedres deretter.

Garasje: Det registreres skjevheter på gulv på loft, ukjent om dette skyldes bevegelse i grunnen eller unøyaktigheter ved bygging. Det må foretas noen utbedringer av den ene garasjeporten, eier opplyser at dette vil bli gjort før salg. Det ble registrert avvik i forbindelse med fall mot sluk på bad. Det må også monteres ventiler i yttervegger for tilstrekkelig lufting i leiligheten. Det anbefales en kontroll av det elektriske anlegget da det er fremlagt samsvarserklæringer.

Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Nedløp og beslag er i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Ut over stedvis behov for overflatebehandling fremstår kledningen i god stand. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innvendig kledde skråhimlinger, samt kneloft med tilkomst via dør i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene og vaskeromsdøren er med 2-lags glass. Det er etablert terrasse og veranda mot vest med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra soverom i 2. etasje, samt fra terreng via trapp opp til terrasse ved 1. etasje. Det opplyses at terrassegulv er utskiftet i ca 2020, verandagulvet er fra byggeår. Bærende konstruksjoner og rekkverk er fra byggeår. Det er også etablert en liten terrasse med trapp i forbindelse med utgang fra vaskerom. Utvendig trapp ved hovedinngang og trapp fra terreng og opp til terrasse er i tre. Trappene fremstår med normal slitasje. Det er etablert tretrapp mellom nivåer på terrasse.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innwendig er det gulv med laminat og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble ikke registrert vesentlige skjevheter på innvendige gulv. Eier har selv foretatt radonmåling i kjeller, med verdier under 100bq. Det foreligger ingen dokumentasjon. Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovner fra ca 2008 i stue og i kjellerstue. Sotluke er etablert i soverom i kjeller. Siste feiing er utført 24.01.2022 og siste kontroll 11.05.2007. Gulvet har laminat og veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%. Boligen har malte tretrapper. Trappene fremstår med normal slitasje. Innvendige dører er i pressformet utførelse. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftninger av dører og de to siste i 2024.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel. Dette ikke registrert synlige skader.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket under dusjkabinett er fra 2008 og sluket i andre delen av rommet er fra byggeår. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. (Steamdusj)
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har mekanisk avtrekk samt elektrisk avtrekksvifte med tilluftspalte ved dørterskel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser fra 1991 og baderomsplater fra 2024 i våtsoner ved badekar, også tak. Taket forøvrig har himlingsplater fra byggeår. Vegger og tak fremstår uten skader.
Gulvet har vinylbelegg fra 2024 og elektriske varmekabler fra samme år. Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem mot sluk, 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.
Det er plastsluk fra 1991 og synlig vinylbelegg fra 2024 som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar fra 2024. Ukjent alder på wc. Innredning og utstyr fremstår i god stand.
Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til svill ved dusj fra kneloft. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilatoren er utskiftet i 2024. Selve viften på loft er fra opprinnelig byggeår. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

SPESIALROM

Toalettrommet har laminat på gulv og tapet fra 2024 på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Utstyr og avtrekk fremstår med normal funksjon. Vann og avløpsrør er beskrevet under annet punkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1991. Stoppekran og vannmåler er etablert bak luke i yttervegg på badet i kjeller.
Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.
Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegg/grunnmur.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert bak fastskrudd luke på bad.
Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjellergang.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Eier opplyser at det vil bli innkjøpt 2 nye brannslukningsapparat før salg.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen og utvendig fuksikring er fra 1991. Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren fremstår uten synlige sprekker eller skader.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i utvendig trappenedgang.
Tomten er opparbeidet med plen og gårdsplassen er med belegningsstein.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Garasje m/loftleilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

Nedløp og beslag er i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Utvendig panel fremstår i god stand.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og innvendig kledde skråhimlinger. Tilkomst til kneloft er via luker i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes noe slitasje i foringer for takvindu, uten at det ble registrert tegn til lekkasjer eller fukt på befaringsdagen. Dette kan ha oppstått ved i forbindelse med åpning av vindu.

Bygningen har ytterdører fra byggeår.

Garasjeportene er leddporter i sandwich utførelse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har beiset trepanel og innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmåling i bygningen.

Boligen har tretrapp som er tett mellom trinn.

Innvendig er det malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Gulvet er flislågt og har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 3mm.

Det er plastsluk i og utenfor dusjsone, og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

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

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Innredningen fremstår i god stand.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilatoren fremstår med normal funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran er etablert bak luke i vegg i bod i 1. etasje. Vannledninger med tilknyttet utstyr

fremstår i god stand.

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 116 liter og er etablert på bad.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

Det er etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i 2. etasje.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2003. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

Bygningen er oppført over støpt plate på mark.

Det er etablert plen ved garasjen samt belegningsstein på gårdsplassen i front av garasjen.

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom i kjeller som på godkjente tegninger er benevnt som sportsbod, disponibelt og bod er i dag henholdsvis benyttet som soverom, kjellerstue og bad. Omgjøring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser må påregnes. Rombenevnelser i 1. etasje og på loft er i henhold til dagens bruk.

Garasje m/loftleilighet

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

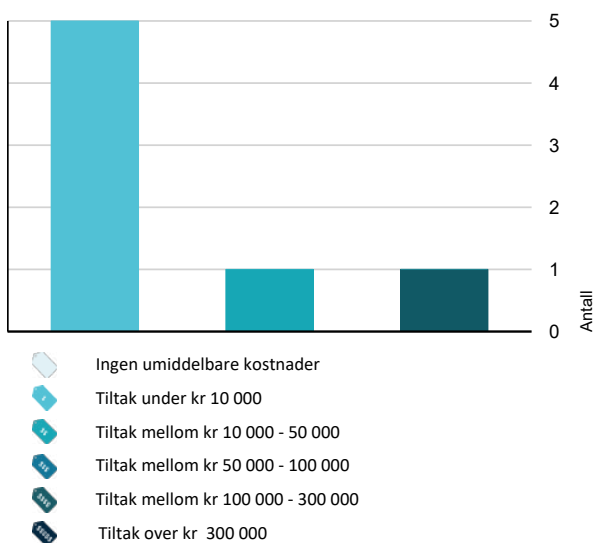
Deler av bod i 1. etasje er i dag benyttet som gang og bad. Bad er flyttet ned fra loft til 1. etasje. Ett soverom er medtatt i stue. Omgjøring av bod til gang og bad er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På grunn av lagrede gjenstander i kjellerstue samt i bod og garasje i garasjebygg er det begrenset kontroll av overflater i disse rommene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper -terrasse [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [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 > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - Utvendig kjellernedgang. [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Garasje m/loftleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1991

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Montert varmepumpe.
2009	Modernisering	Oppgradert bad i kjeller. Ny el.kurs for steamdusj og gulvvarme på bad i kjeller.
2020	Modernisering	Montert varmepumpe.
2024	Modernisering	Nytt gulv på bad på loft samt ny overflate på vegger og tak ved badekar. Ny innredning og badekar. Oppgradert toalettrom med ny tapet. Skiftet 2 innvendige dører. Ny avtrekksvifte på kjøkken.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes stedvis tegn til mosegroing på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler delvis snøfangere. Snøfangere var et krav på tak med denne takvinkelen ved byggeåret. Det bemerkes også frostspreng i to taknedløp. Det registreres råte i ett vindskibord på grunn av manglende beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere i henhold til krav. Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. Eier opplyser at vindskibord med råte vil bli skiftet til våren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Ut over stedvis behov for overflatebehandling fremstår kledningen i god stand.

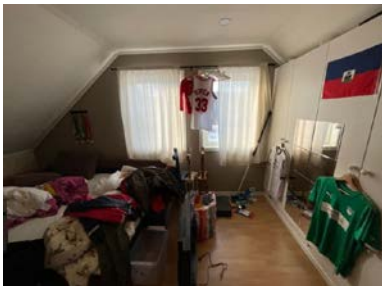


Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innvendig kledde skråhimlinger, samt kneloft med tilkomst via dør i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft. Takkonstruksjonen fremstår uten synlige skader.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det registreres at enkelte vinduer har innvendig slitasje på grunn av tidvis kondensering. Det bemerkes også stedvis utvendig slitasje på vinduene og da spesielt kjellervinduer. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass, men med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes.



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår hvor terrassedørene og vaskeromsdøren er med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har innvendig og utvendig slitasje. Det ble ikke registrert dører med punktert glass, men med tanke på alder må punkteringer kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse og veranda mot vest med tilkomst fra stue i 1. etasje og fra soverom i 2. etasje, samt fra terreng via trapp opp til terrasse ved 1. etasje. Det opplyses at terrassegulv er utskiftet i ca 2020, verandagulvet er fra byggeår. Bærende konstruksjoner og rekkverk er fra byggeår. Det er også etablert en liten terrasse med trapp i forbindelse med utgang fra vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det bemerkes noe slitasje på verandagulvet fra byggeår (2. etasje) samt på terrassegulvet og trinn i trapp ved utgang fra vaskerom. Rekkverk ved vaskeromsutgang er lavere enn dagens krav samt har åpninger større enn 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk ved deler av terrassen er såpass lav at heving kan vurderes der avstand ned til terreng er over 50 cm. Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens forskriftskrav på veranda. Det må påregnes vedlikehold av terrasse ved vaskeromsinngang.



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved hovedinngang og trapp fra terreng og opp til terrasse er i tre. Trappene fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper -terrasse

Det er etablert tretrapp mellom nivåer på terrasse.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk. Ut over dette fremstår trappen i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv med laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe overflateslitasje på innvendige overflater. Det bemerkes også en glippe i laminatgulv i stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Radon

Eier har selv foretatt radonmåling i kjeller, med verdier under 100bq. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovner fra ca 2008 i stue og i kjellerstue.

Sotluke er etablert i soverom i kjeller. Siste feiing er utført 24.01.2022 og siste kontroll 11.05.2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er under 300 mm fra sotluke og ned til brennbart laminatgulv. Det bemerkes også tegn til avrenning fra sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres ildfast plate på gulv under sotluke samt foretas nærmere undersøkelser i forbindelse med tegn til avrenning fra sotluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert bruk av plast i innforet vegg. Oppbygging av vegg med plastfolie gir økt fare for kondensering i kombinasjon isolasjonsmengde. Vanlig byggemetode ved byggeår. Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp råte. Det ble ikke registrert tegn til skader eller "kjellerlukt" på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

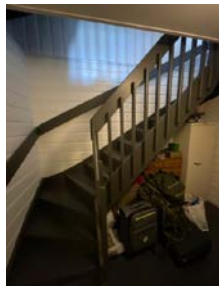
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper. Trappene fremstår med normal slitasje.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendige dører er i pressformet utførelse. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftinger av dører og de to siste i 2024.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm terskel. Det bemerkes også slitasje samt slarke i dørhåndtak på enkelte dører. Dørene fra 2024 fremstår i god stand. (TG 1)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og justeringer.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel. Taket har malt panel. Dette ikke registrert synlige skader.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

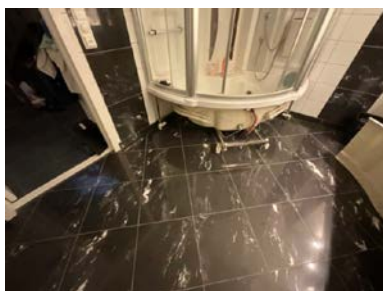
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold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

Ved enkel nivellering ble det målt tilnærmet flatt gulv i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade. Det bemerkes stedvis bom under gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig tiltak må påses at silikonfuge ved dør til en hver tid er inntakt.



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluket under dusjkabinett er fra 2008 og sluket i andre delen av rommet er fra byggeår.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

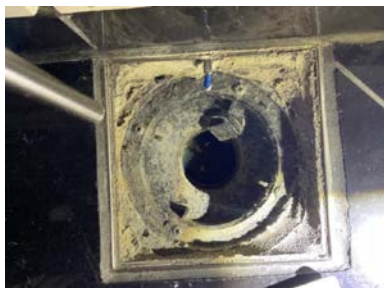
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og det ene sluket. Det ble ikke registrert synlige avvik i forbindelse med slukene.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. (Steamdusj)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

Det registreres manglende hjul i nedre kant av dusjdører.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det må påregnes utskifting av hjul i nedre kant av dusjdører.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres bruk av plast i konstruksjonen mot gang. Dette er uheldig med tanke på at det er etablert membran bak veggfliser på bad og eventuell kondens vil da sperres inne i vegg. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med hulltakingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner av forholdet/eventuelt foreta nærmere undersøkelser.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerommet har vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Av utstyr er det skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Sluket er et plastsluk og rommet har mekanisk avtrekk samt elektrisk avtrekksvifte med tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis noen sprekker/slitasje i vinylbelegg. Ved nivellering ble det registrert tilnærmet flatt gulv i rommet. Vannsikkerheten i rommet vurderes å ikke være ivaretatt da belegg ikke har oppbrett ved dørterskel. Belegg er klemt med klemring i sluk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på vannsikkerheten i rommet samt alder på overflater og rør anbefales en oppgradering av rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



LOFT > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1991

Kilde: Eier

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser fra 1991 og baderomsplater fra 2024 i våtsoner ved badekar, også tak. Taket forøvrig har himlingsplater fra byggeår. Vegger og tak fremstår uten skader.

Tilstandsrapport



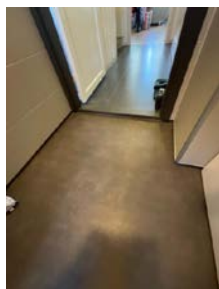
LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg fra 2024 og elektriske varmekabler fra samme år. Det ble målt ca 10mm fall fra gulv ved dør og frem mot sluk, 25mm høydeforskjell fra gulv ved dør og til topp slukrist. Belegg har oppbrett ved vegger og dørterskel slik at vannsikkerheten i rommet er ivaretatt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra 1991 og synlig vinylbelegg fra 2024 som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekar må flyttes for tilkomst for kontroll og rengjøring av sluket. Belegg er forskriftsmessig klemt med klemring i sluk. Det bemerkes at sluket er fra byggeår og har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar fra 2024. Ukjent alder på wc. Innredning og utstyr fremstår i god stand.



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekk fremstår med normal funksjon.



LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er tilkomst til svill ved dusj fra kneloft. Det ble ikke registrert tegn til fukt på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe slitasje i fremkalt bunnplate i benkeskap samt noe misfarging av benkeplate. Innredningen fremstår med normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ventilatoren er utskiftet i 2024. Selve viften på loft er fra opprinnelig byggeår. Avtrekk fremstår med normal funksjon.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulv og tapet fra 2024 på vegger. Av utstyr er det wc og servantskap. Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte ved dørterskel. Utstyr og avtrekk fremstår med normal funksjon. Vann og avløpsrør er beskrevet under annet punkt.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra 1991. Stoppekran og vannmåler er etablert bak luke i yttervegg på badet i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon. TG 2 er satt på grunn av at vannledninger i hovedsak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen. TG 2 er satt på grunn av at avløpsrør i hovedsak har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved åpningsvinduer med ventiler og klaffventiler i yttervegg/grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er etablert bak fastskrudd luke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Luke ble ikke demontert og varmtvannstanken er ikke visuelt besiktiget. Tanken har passert over halvparten av forventet brukstid, samt mangler dreneringsspalte i sokkelflis for at eventuelt lekkasjevann skal ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i kjellergang.

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.

1991

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

Ja Nyvold elektro AS og El. Inst Oppdal AS.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på arbeider utført etter 2000.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 er ikke fremlagt samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene som er utført etter 2000. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år. Det opplyses at det må skiftes dimmer på lysbryter for bad i kjeller. Det opplyses at dette vil bli utført før salg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig 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 og brannslukningsapparat i boligen. Eier opplyser at det vil bli innkjøpt 2 nye brannslukningsapparat før salg.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen og utvendig fuktsikring er fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis topplist for grunnmursplast, med fare for at fukt kan trenge ned mellom grunnmursplast og grunnmur. Det ble målt fukt over grensen for utvikling av sopp/råte i innforet yttervegg soverom mot sør i kjeller. Dette kan være en indikasjon på noe fuktpåkjenning og er også i området hvor topplist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at topplist for grunnmursplast er montert der denne manglet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren fremstår uten synlige sprekker eller skader.



TG 2 Grunnmur og fundamenter - Utvendig kjellernedgang.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i utvendig trappenedgang.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres at grunnmuren er innpresset på midten og har sprekkdannelser etter kjøring med tungt kjøretøy ved muren. Vegg over muren er også innpresset av samme årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedring av forholdet.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og gårdsplassen er med belegningsstein.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 1991. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

GARASJE M/LOFTLEILIGHET

**Byggeår**

2003

Anvendelse

Garasje og utleie

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Tilbygg / modernisering

2004 Modernisering Leilighet i garasje opplyses å være innredet i 2004/05.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein og er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen fremstår i god stand.

**TG 2 Nedløp og beslag**

Nedløp og beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres delvis motfall til taknedløp på baksiden av garasjen. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader i forbindelse med nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres fall mot taknedløp.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning. Utvendig panel fremstår i god stand.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og innvendig kledde skråhimlinger. Tilkomst til kneloft er via luker i knevegg. Det er etablert luftespalter ved raft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis hull i flueduken ved luftespalter. Dette er uheldig med tanke på at fugl kan komme inn i konstruksjonen og føre til skade. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader i forbindelse med konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring av flueduk i luftespalter.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med normal slitasje og funksjon. Det bemerkes noe slitasje i foringer for takvindu, uten at det ble registrert tegn til lekkasjer eller fukt på befaringsdagen. Dette kan ha oppstått ved i forbindelse med åpning av vindu.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har ytterdører fra byggeår. Garasjeportene er leddporter i sandwich utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er avvik:

Det registreres en skade i beslag mellom ledd i ene garasjeporten samt et knust glass i ene porten. Hovedytterdøren tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ødelagt beslag og rute i garasjeporten må skiftes. Hovedinngangsdøren må justeres og den ene garasjeporten må justeres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat. Veggene har beiset trepanel og innvendige tak har malt trepanel. Innvendige overflater fremstår i god stand.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt høydeforskjell på ca 40mm i rommets lengde i stue/kjøkken. Ukjent om dette skyldes feil ved bygging eller om bevegelse i fundamenter i ettertid. På grunn av lagrede gjenstander ble det ikke foretatt nivellering av gulv i garasjen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at det foretas nivellering av gulv i garasje for å undersøke om skjevhetene skyldes bevegelse i fundamenter, eller har annen årsak. Estimert pris gjelder kun undersøkelser. Det vurderes å ikke være behov for tiltak slik dette fremstår på befaringsdagen, men observasjoner må påregnes med tanke på en eventuell negativ utvikling.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling i bygningen.

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 "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp som er tett mellom trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på ene side i trappeløp. Trappen har overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper må monteres for å tilfredstille krav. Overflatebehandling av trappen anbefales.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig er det malte fyllingsdører. Dørene fremstår med normal funksjon.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er trepanel i våtsone i tak i dusj. Det ble ikke registrert synlige skader i forbindelse med vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses jevnlig overflatebehandling av trepanel i tak i dusjsone.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 3mm.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 3mm fall mot sluk utenfor dusjsone fra gulv ved dør. Eller stedvis motfall til sluk fra gulv under servantskap. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant, vaskemaskin eller bereder, er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende gang ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt. Silikon er ikke godkjent som varig tetting.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i og utenfor dusjsone, og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Innredningen fremstår i god stand.



LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

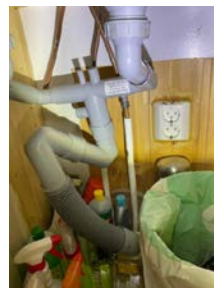


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er etablert bak luke i vegg i bod i 1. etasje. Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kloakk er luftet over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er motfall på avløpsrør i servantskap på bad. Avløp fremstår med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med avløpsrør fra servant på bad.



TG 3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må monteres ventil i yttervegg i soverom og i stue/kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter og er etablert på bad.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i gang i 1. etasje.

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.

2004 Det er ikke opplyst om oppgraderinger etter byggeår.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget og en utvidet kontroll anbefales.

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 bygningssakkyndig 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.



TO 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 bygningssakkyndig 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 ber etablert brannslukningsapparat og røykvarsler i 2. etasje.

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

Nei

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

Ja Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

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

Ja Det er ikke montert røykvarsler i 1. etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003. Det ble ikke registrert tegn til at tiltak med drenering er nødvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er oppført over støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet. Ukjent om dette skyldes sig i fundamenteringen eller har annen årsak. På grunn av lagrede gjenstander ble det ikke foretatt nivellering av gulv i garasjen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nivellering av garasjergulv når forholdene ligger til rette.

TG 2 Terrengforhold

Det er etablert plen ved garasjen samt belegningsstein på gårdsplassen i front av garasjen.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Vann og avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det er ikke opplyst om avvik i forbindelse med utvendige rør.

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

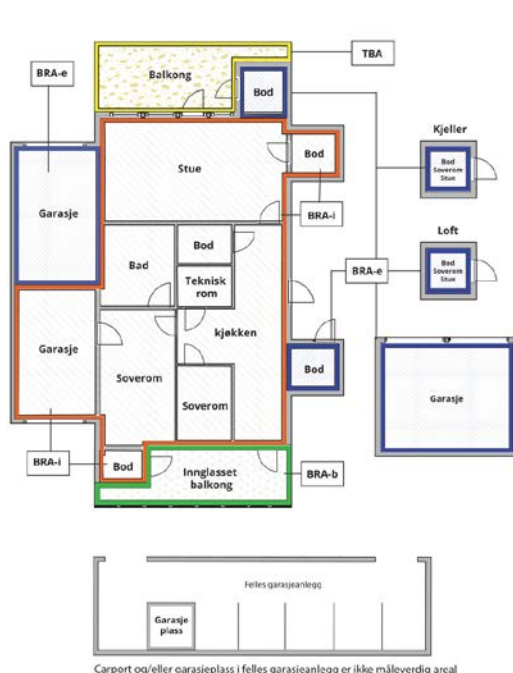
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	68			68			68
1.Etasje	71			71	34		71
Loft	42			42	6	11	53
SUM	181				40	11	192
SUM BRA	181						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bad , Kjellerstue , Soverom , Lagerrom		
1.Etasje	Hall , Vaskerom , Toalettrom , Stue , Kjøkken		
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kott		

Kommentar

Deler av loft og kott i sin helhet har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet er medtatt under areal ved lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller som på godkjente tegninger er benevnt som sportsbod, disponibelt og bod er i dag henholdsvis benyttet som soverom, kjellerstue og bad. Omgjøring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort. Nærmere undersøkelser må påregnes. Rombenevnelser i 1. etasje og på loft er i henhold til dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er for liten dagslysflate i kjellerstue og i soverom i kjeller. Det må monteres større vinduer for at dette skal være ivarettatt. Det bør da monteres vinduer som kan benyttes som rømningsvei.

Garasje m/loftleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	10	52		62			62
Loft	39			39		8	47
SUM	49	52				8	109
SUM BRA	101						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde. Arealet er medtatt under areal ved lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Deler av bod i 1. etasje er i dag benyttet som gang og bad. Bad er flyttet ned fra loft til 1. etasje. Ett soverom er medtatt i stue. Omgjøring av bod til gang og bad er søknadspliktig og det fremkommer ikke om dette er gjort.

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	163	18
Garasje m/loftleilighet	49	52

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Bjørn Stensheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	111	26		0	1352.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tranevegen 56

Hjemmelshaver

Stensheim Bjørn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 600 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	07.10.2024		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	11.11.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon	01.11.2024		Gjennomgått	12	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI1475>

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



U.O.S. 243595

REVIDERT 10-04-91 URHE

ENEBOLIG FOR

AGNAR DYPVIK

FASADER

TRONEVEIEN NR. 56 OPPDAL

W
Block Watne
Boliger

TEGN. **D. BERNHOF**

TEGNINGS NR.

GOOGL. T.4 / 1.7.

497339

MÅL

1400

PROSJEKT NR.

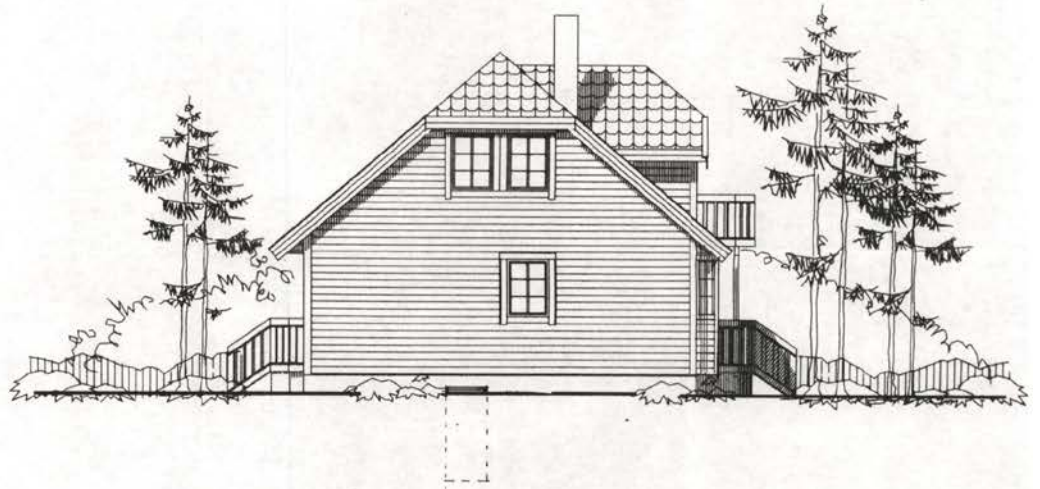
DATO

11.10.90

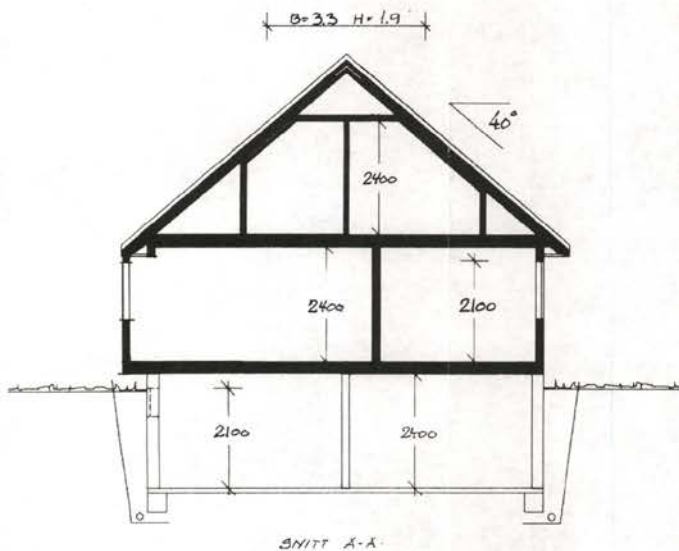
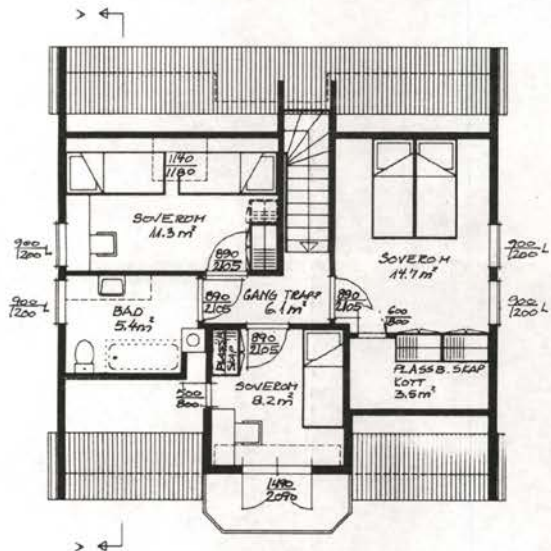
BOBSI

BL. 295

TEGNINGEN MÅ AVSEEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE BOLIGER IKKE MEDVIRKER I

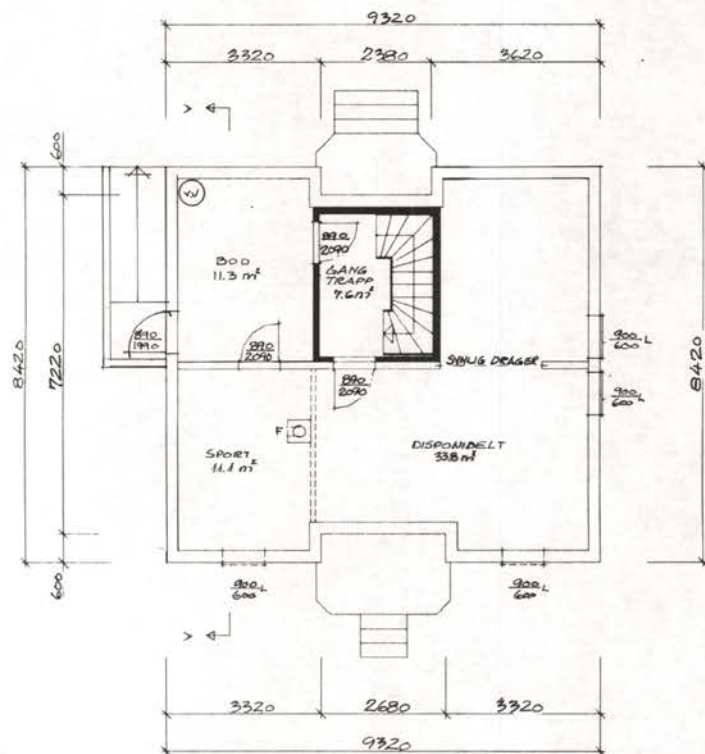
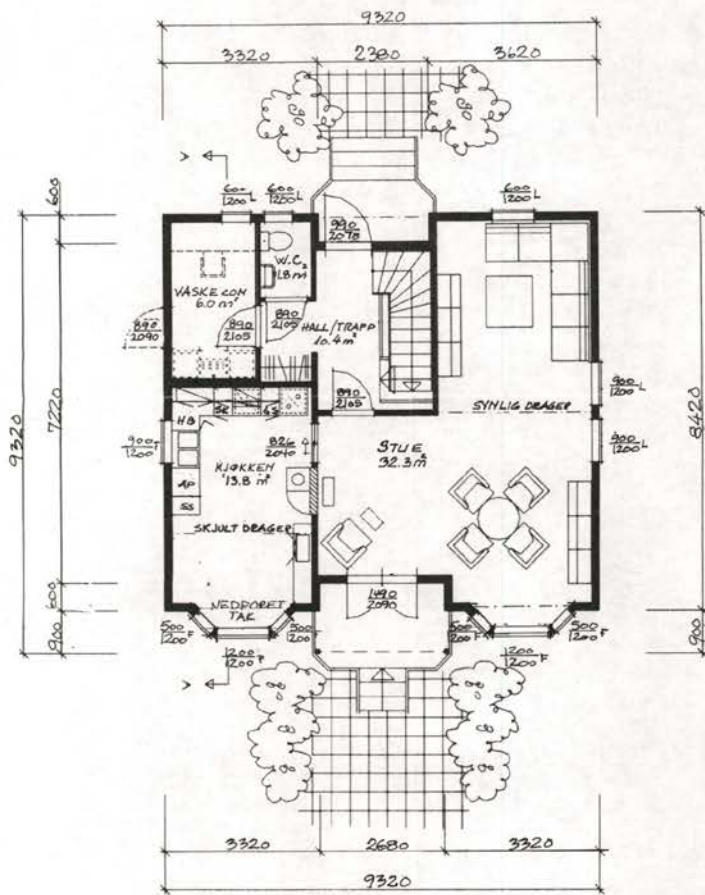


FASADE MOT



1.ETG = 71.14 X 1.0 = 71.14 KVM
 U.ETG = 66.28 X 0.2 = 13.25 KVM
 2.ETG = 45.74 X 0.5 = 22.87 KVM
 BRA = 183 KVM BA = 112 KVM

U.O.S. 263575		REVIDERT		10.04.91 UKH	
ENEBOLIG FOR			AGNAR DYPVIK		
PLANER / SNITT			TRONEVEIEN NR.56, OPPDAL		
 Block Watne Boliger			TEGN.	O. BERNHOFF	TEGNINGS NR.
			GOOKJ.	Td / I.T.	497334
			MAL	1:100	PROSJEKT
			DATO	11.10.90	BØBØ: BL. 893
TEGNINGEN PÅ HVEMEN HELT ELLER DELVIS KUPERTES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ANBEIDET SÅM BLOCK WATNE BOLIGER SINE MEDVOKER L					

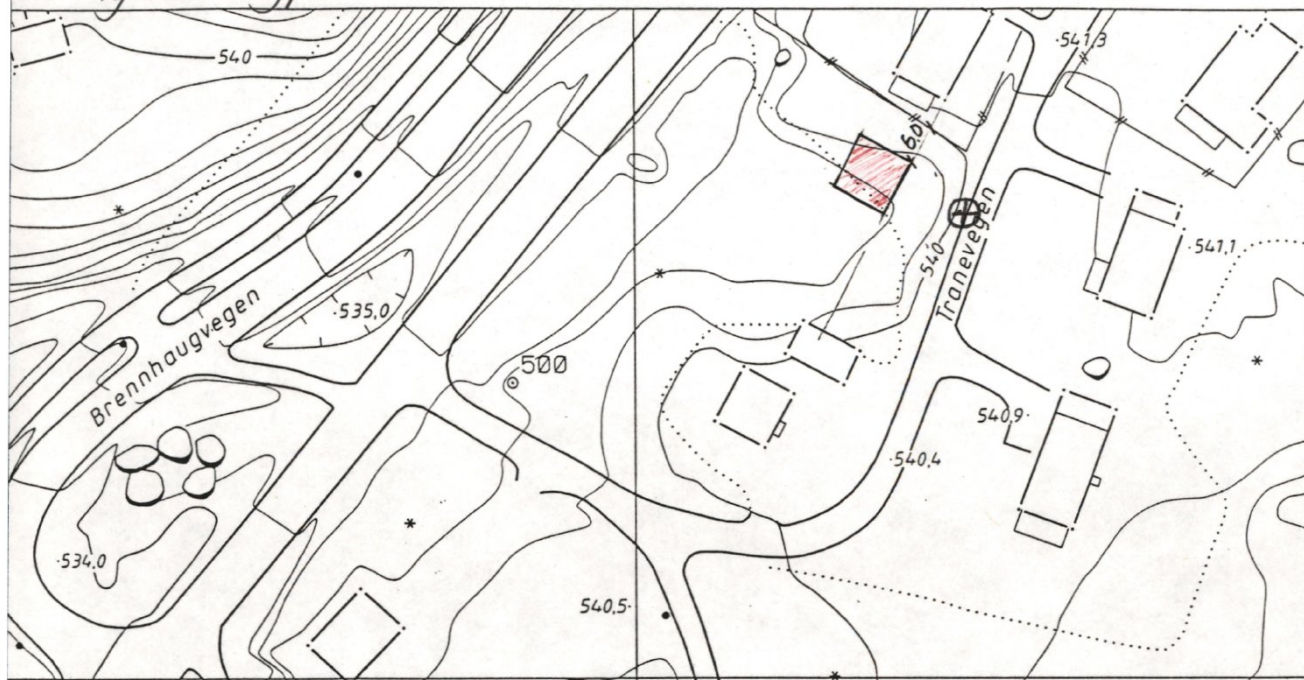


Agnar Dypvik

-53700 Y

-53600 Y

511200



Utskuttet husplassering på Tranev. 5b, gnr. 111 bnr. 26.
Topp gr. mur vist med røde plastfliser 0.6m over veg-
bane ved punkt merket ⊕.

Til stede: T. Gjønnes

Teknisk kontor 09.04.91.

OPPDAL KOMMUNE
TEKNISK KONTOR
T. G.

MALEBKREV - KART

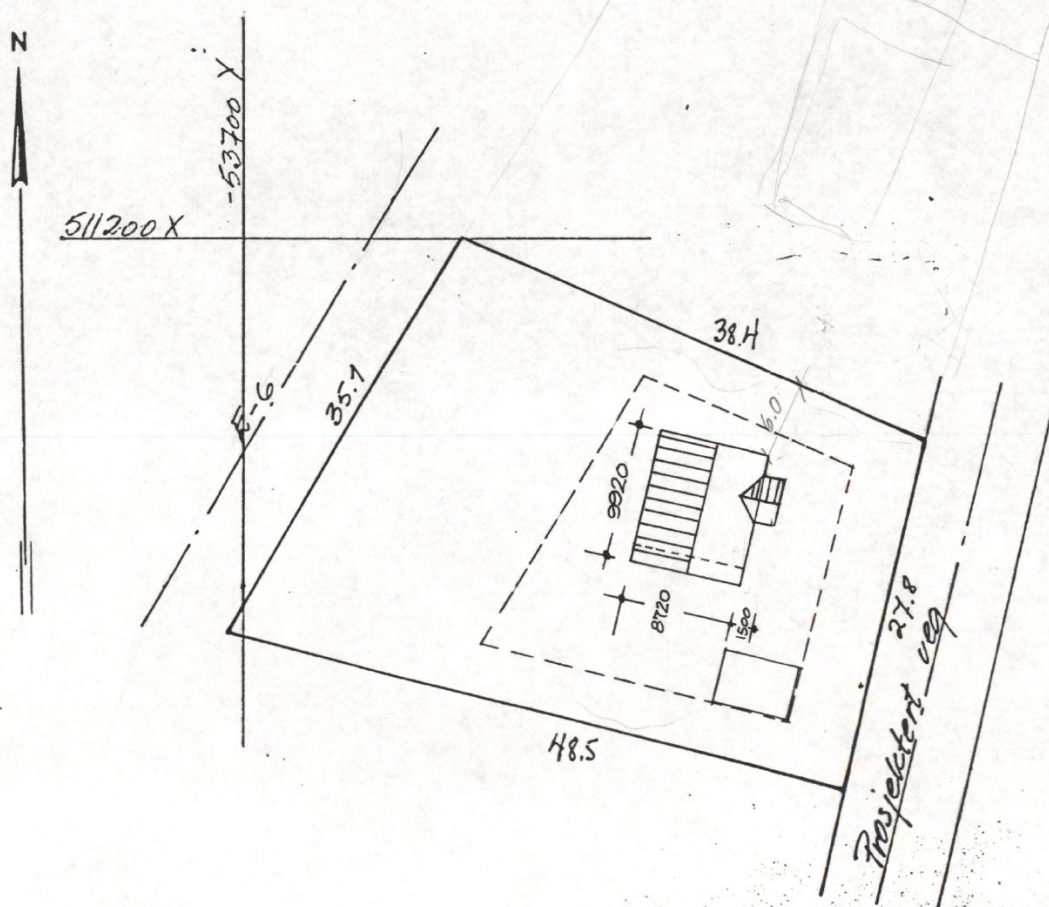
Parsell _____ av Kåsteigen gnr. 111 bnr. 22
 Bruksnavn Tranevegen 56 gnr. 111 bnr. 26
 Areal 1523 m² Mål 1 : 500

Kartpl

194/90

Oppdal bygningsråd

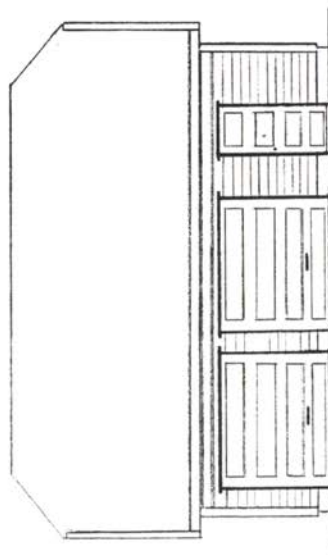
D. 89



SITUASJONSKART

AGNAR DYPVIK, TRANEV. 56, OPPDAL

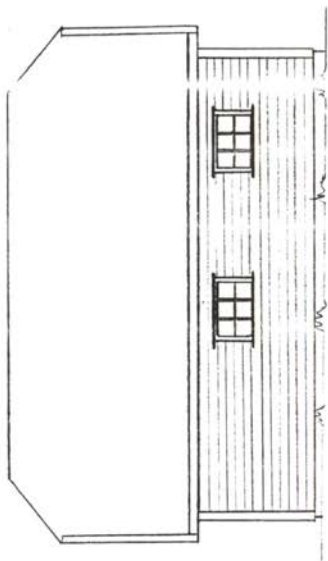
1:500 12.09.90



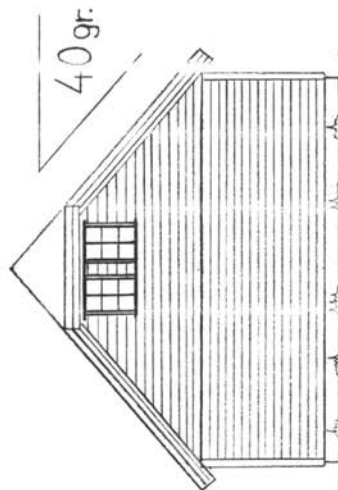
NORD



VEST



SØR

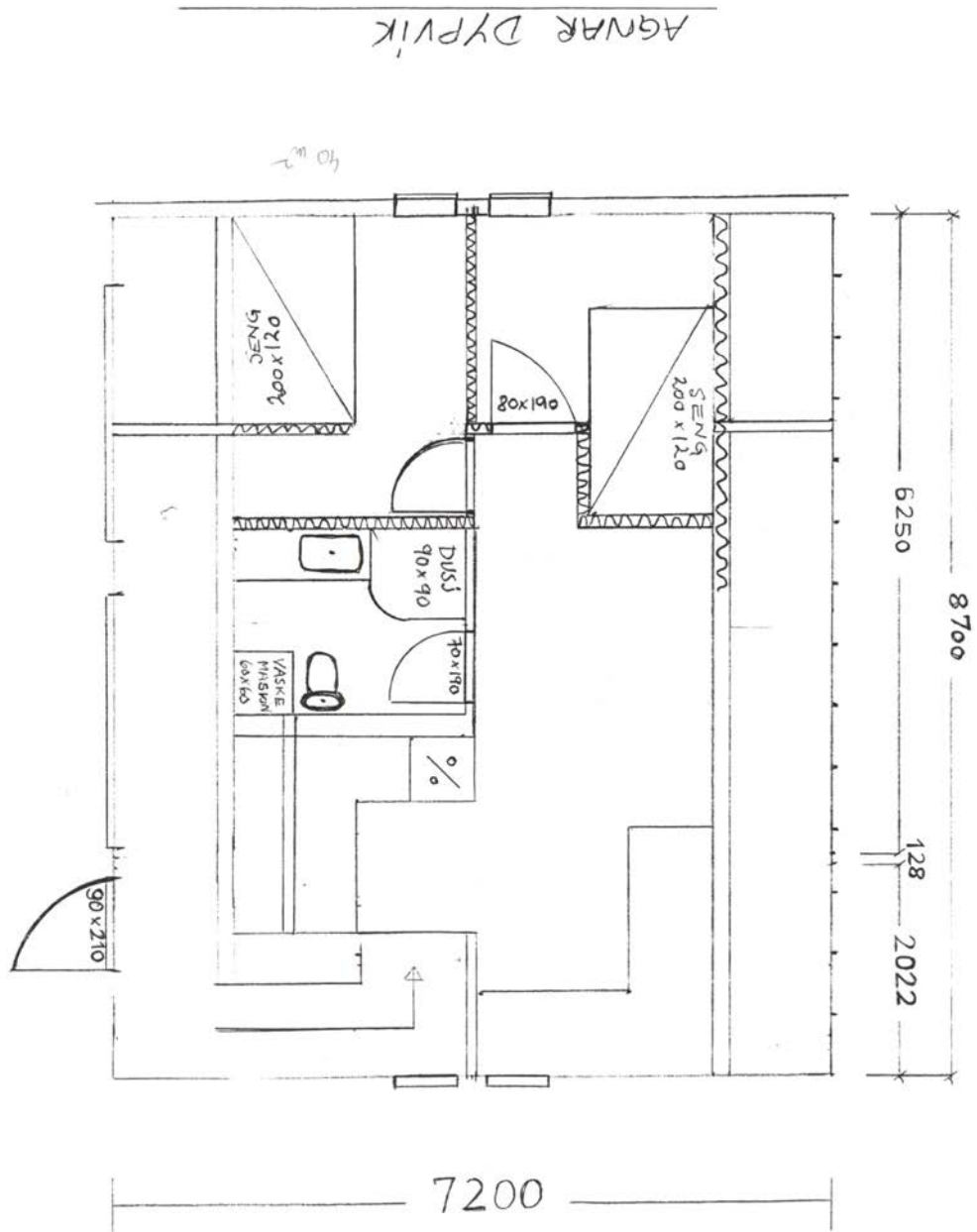


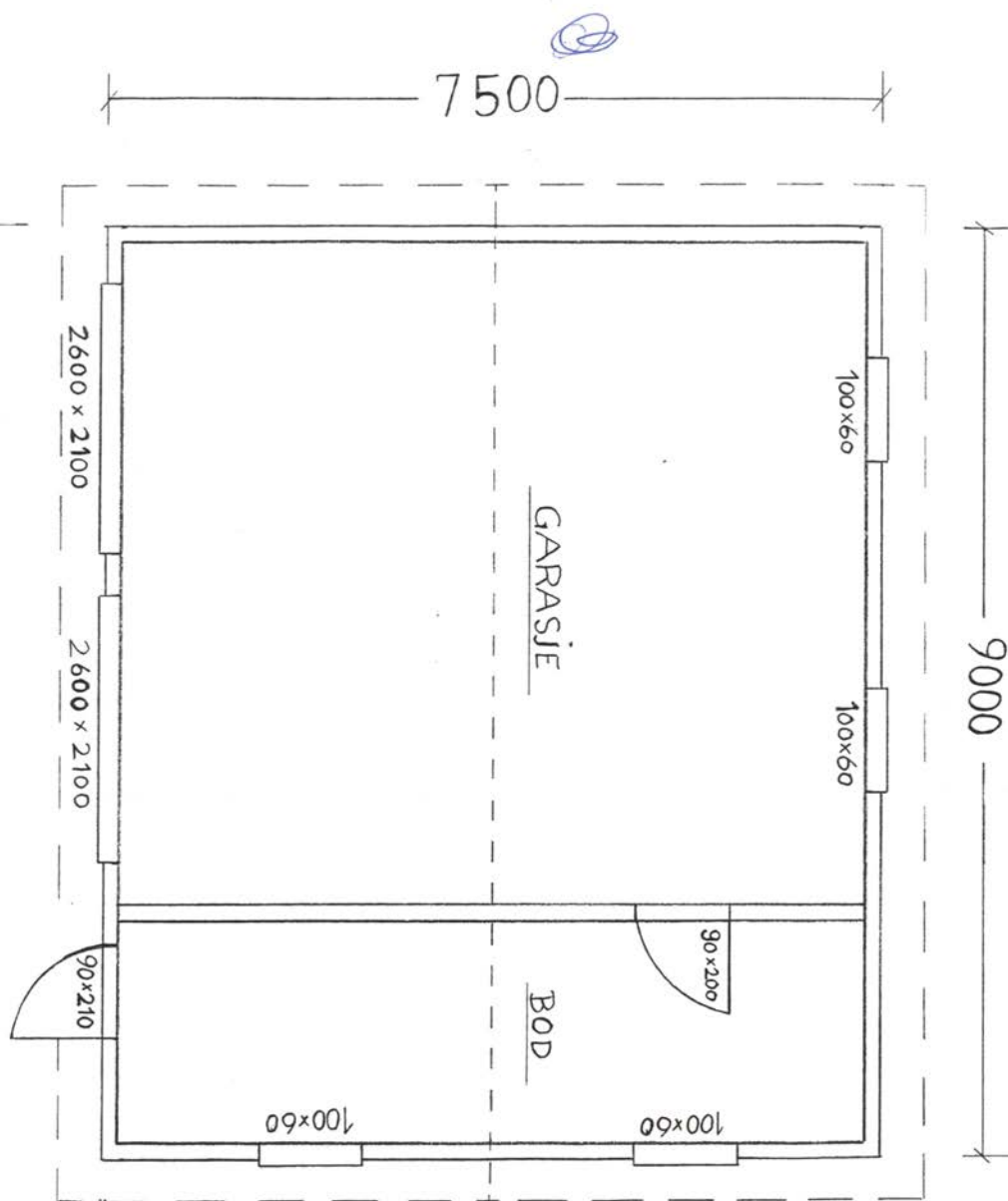
ØST

2400
3700

40 gr.

DATO	KONSTR.-TEGNET	MÅLESTOKK	GARASJE - 7 ASADER
AGNAR DYPVIK	AGNAR DYPVIK	1:100	
TRANVEIEN 56	OPPDAL		





MÅLESTOKK. 1:50	AGNAR DYPVIK TRANEVEIEN 56 OPPDAL
GARASJE	

(Kommune)

Oppdal

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Block Watne Boliger AS,
7090 Støren.

Byggherre (navn, adresse)

Agnar Dypvik,
Tranvern. 56,
7340 Oppdal.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Traneregen 56, 7340 Oppdal

Gnr.

111

Bnr.

26

Festenr.

Seksjonsnr.

Deres søknad	Dato 10.09.91.		
Arbeidets art	Betong, Trearbeider, innretning.		
Byggets art	Boliq.		
Behandling/vedtak	Sak. delegasjon 89, TH. 194/90	Vedtak dato 30.10.90	Saksnr. TH. 194/90
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:		
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført - Trapp fra vaskerom og ut (utvendig). - Ferdigbygging av veranda utenfor dør fra stue. - Mindre listingsarbeider innvendige rom og noe fugingsarbeider på bad.		
Dette arbeidet må være fullført innen:			

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Oppdal,	13.12.91.	Dor Kinstad, Oppdal byggesråd

KOPI SENDT	☒ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



BJØRN STENSHEIM

TRANEVEGEN 56
7340 OPPDAL

Delegert vedtak: 25/60

111/26 - Ferdigattest

Eiendom:	Gnr 111	Bnr 26	Fnr 0
Adresse:	Tranevegen 56, 7340 Oppdal		
Tiltakshaver:	Agnar Dypvik		
Selvbygger	Agnar Dypvik		
Tiltaket:	oppføring av garasje med loft		
Bygningensnr.	23697785		

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 23.01.2025.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for oppføring av garasje med loft, jf. SAK 10 § 8-1, jf, pbl 1985 §99.

Tidligere vedtak i saken

Vedtak	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Igangsettingstillatelse	23.09.2003	03/115

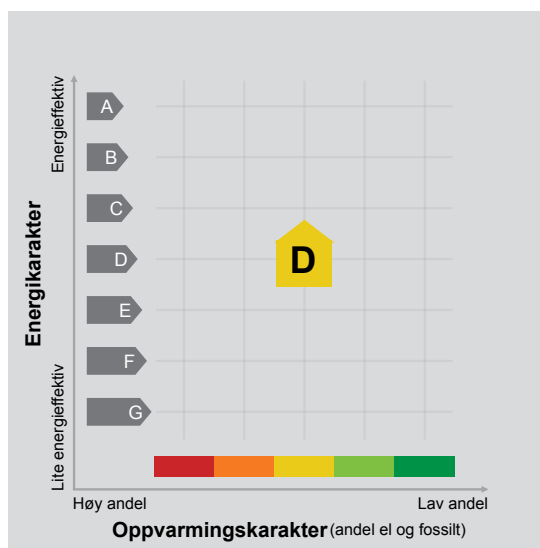
Vurdering

Selvbygger har bekreftet ny søknad at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Det foreligger kontrollerklæring fra Oppdal VVS AS for området UTF/KUT311.2, PRO/KPR311.1.

ENERGIATTEST

Adresse	Tranevegen 56
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	111
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10669553
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65696
Dato	10.01.2025



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

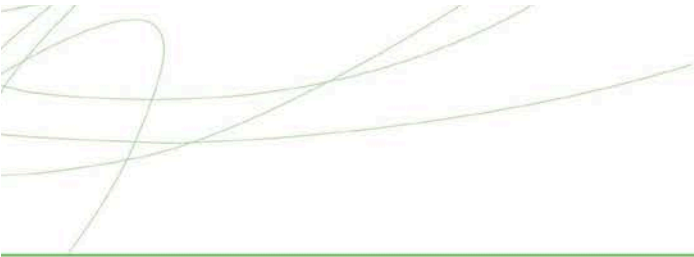
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

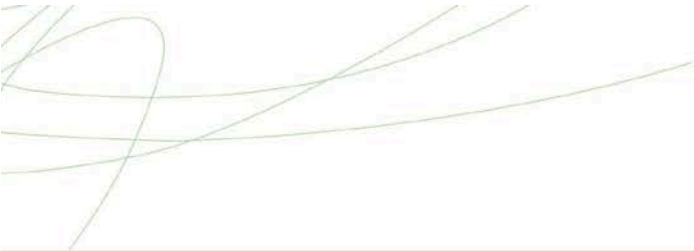
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innetemperaturen**

- **Fyr riktig med ved**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

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



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 1991
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 181
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

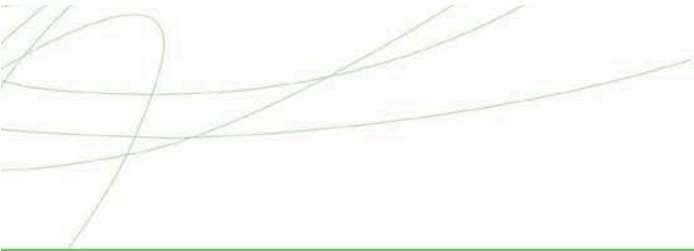
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk



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 utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

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 dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Eiendomskart for eiendom 5021 - 111/26//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 352,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6939531,23	Øst	534592,75

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6939510,84	534600,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,80	
2	6939508,66	534599,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,29	
3	6939531,81	534556,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,14	
4	6939557,67	534576,4	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	32,72	
5	6939537,3	534608,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,38	

Kommune: **1634 OPPDAL**

Gårdsnummer: **111**

Bruksnummer: **26**

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.07.2011 kl. 13:07

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 matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode 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. I matrikkelen er det angitt en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. Videre blir det i tilknytning til arealberegning angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Ot.prp. nr.70 (2004-2005) «Om lov om eigedomsregistrering» har i kapittel 8.5.3 en nærmere omtale av kvalitet, fullstendighet og troverdighet til data i matrikkelen.

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:

Grunneiendom

Bruksnavn:

TRANEVEGEN 56

Etableringsdato:

28.11.1973

Skyld:

0,01

Er tinglyst:

Ja

Har festegrunner:

Nei

Er seksjonert:

Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 111 / 26

Areal

1 352,1

Arealmerknad / Arealkilde

Forretninger		Tinglysingsstatus		Tinglysingsstatusdato		Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Signatur	
Forretningsstype	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning	Oppmålingsforretning
Skylddeling	Rolle	Avgiver	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker
Skylddeling	Rolle	Avgiver	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker	Mottaker

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

240866

STENSHEIM BJØRN

TRANEVEGEN 56

7340 OPPDAL

1 / 1

Adresser						
Adresstype	Adresse navn / Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Festlenr	Undernr	Krets nr
Vegadresse	TRANEVEGEN	Gårdsnr 4800	Bruksnr 56			
303 BRENNHAUG 2 VOLLAN 09070501 Oppdal 7340 OPPDAL 6591 Oppdal						

Bygning og bygningssending						
Bygningsnr:	10 669 553	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	178	Ant. etasjer:	3	Rammeinstallatelse:
Bygningssendingstype:	Enebolig	BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettelsestillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruksareal totalt:	178	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midi. brukstillatelse:
Energikilder:	Biobrensel	Alternativt areal 2:	0			Ferdiggattest:
	Elektrisit	Oppvarming:	Annen oppvarming			
			Elektrisk			

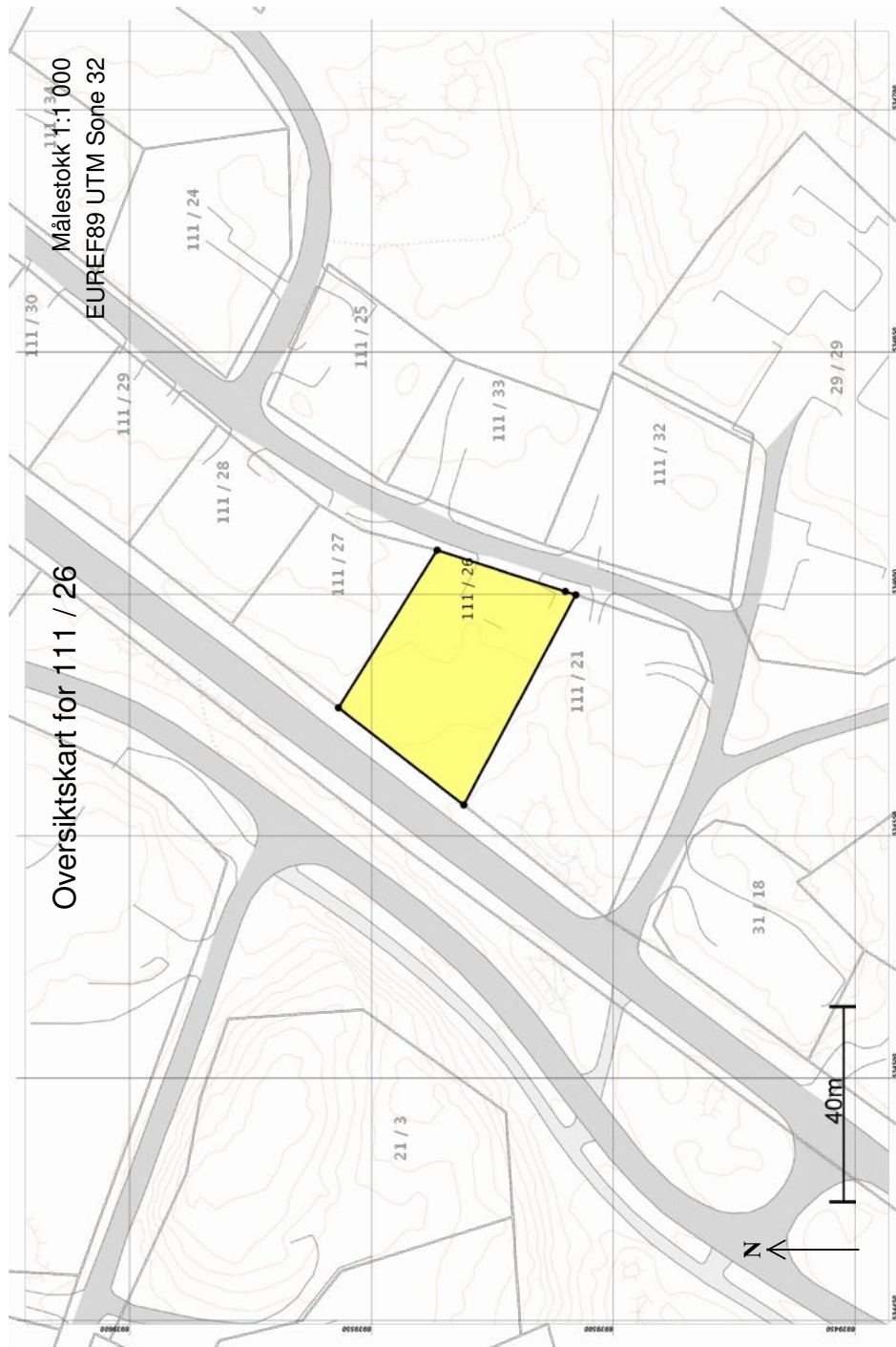
Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver		DYPVIK AGNAR

Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
4800 TRANEVEGEN 56	H0101 Bolig		178	4	Kjøkken	2

Bygningsnr:	23 697 785	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammeinstallatelse:
Bygningssendingstype:		BRA annet:	100	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettelsestillatelse:
Næringsgruppe:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruksareal totalt:	100	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midi. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdiggattest:
Energikilder:	Elektrisit	Oppvarming:	Elektrisk			

Kontaktpersoner		
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn
Tiltakshaver		DYPVIK AGNAR
		Bruksenhetsnummer 7340 OPPDAL

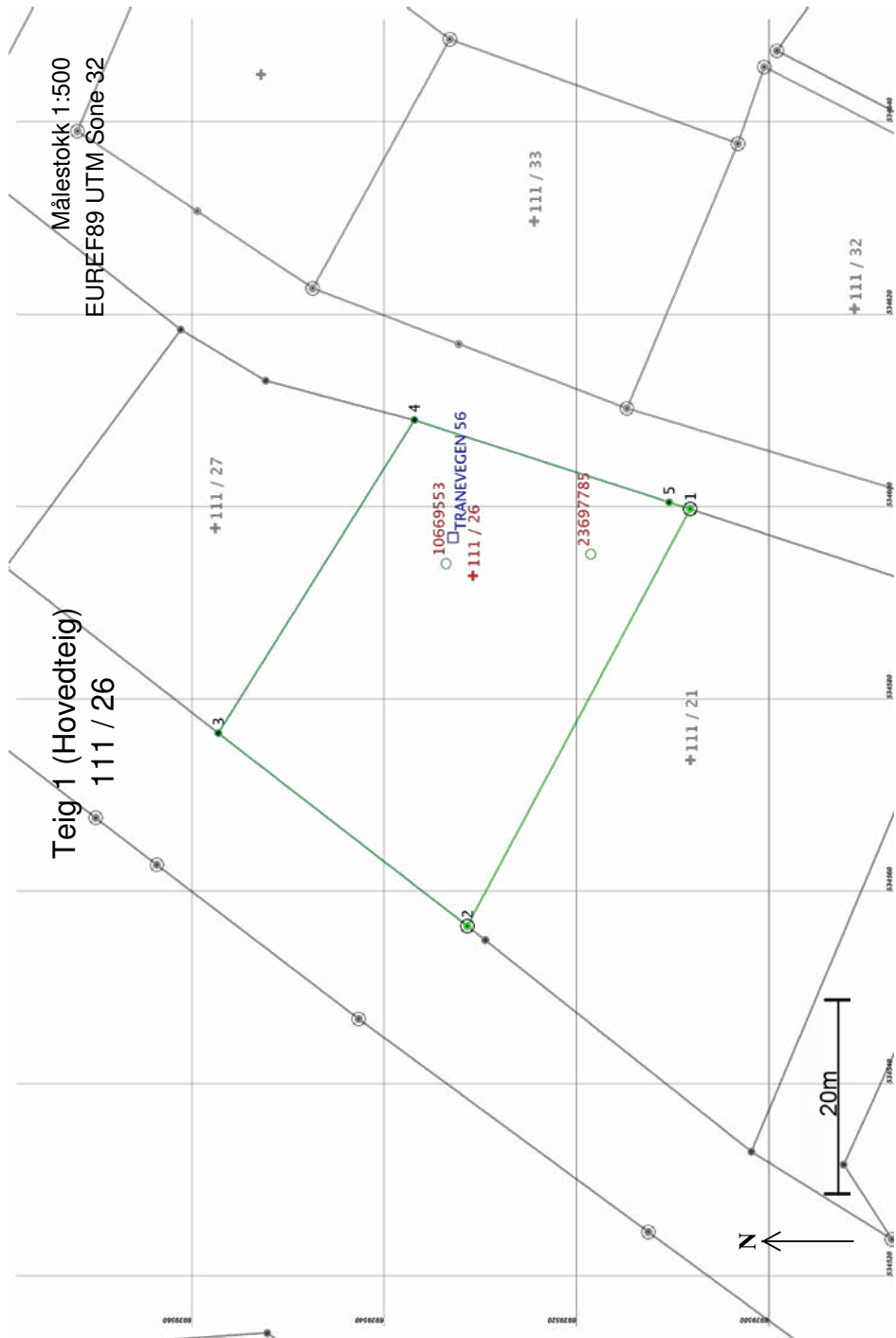
Bruksheter		Bruksnummer		Bruksheistype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse		Unummerert brukshet				0		0		0		0		0		111/26	



01.07.2011 13:08

Matrikkelbrev for 1634 - 111 / 26

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 1 352,1
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6939531 Øst: 534593

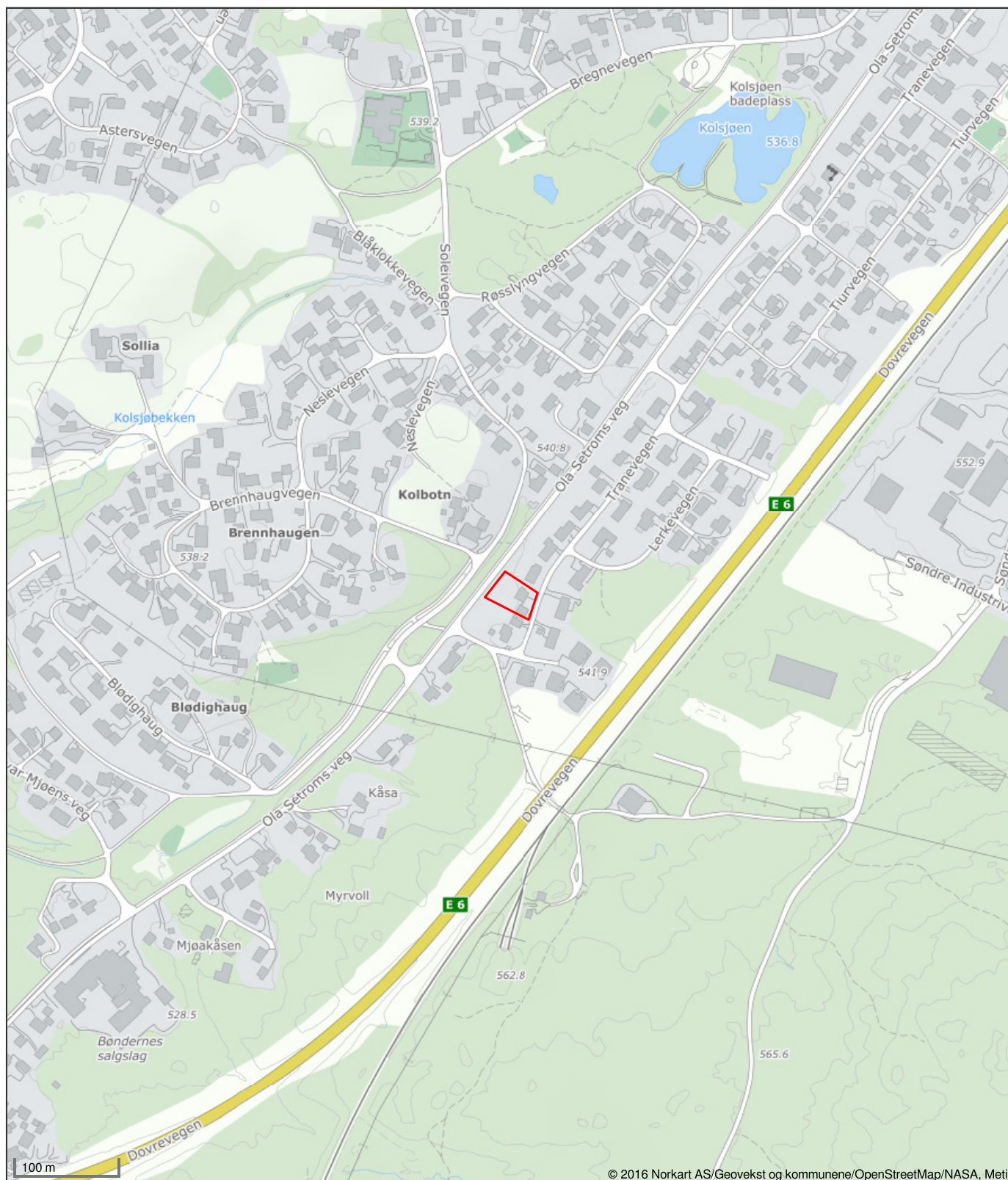
Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Grensepunkt / Grenselinje	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6939508,66	534599,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6939531,81	534556,36	49,14	Ikke hjelpelinje			
3	6939557,67	534576,40	32,72	Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6939537,30	534608,93	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	14	
5	6939510,84	534600,40	38,38	Ikke hjelpelinje			
			27,80	Ikke hjelpelinje	10 Terrengmålt	14	
			Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,29	Ikke hjelpelinje			



Oversiktskart for eiendom 5021 - 111/26//

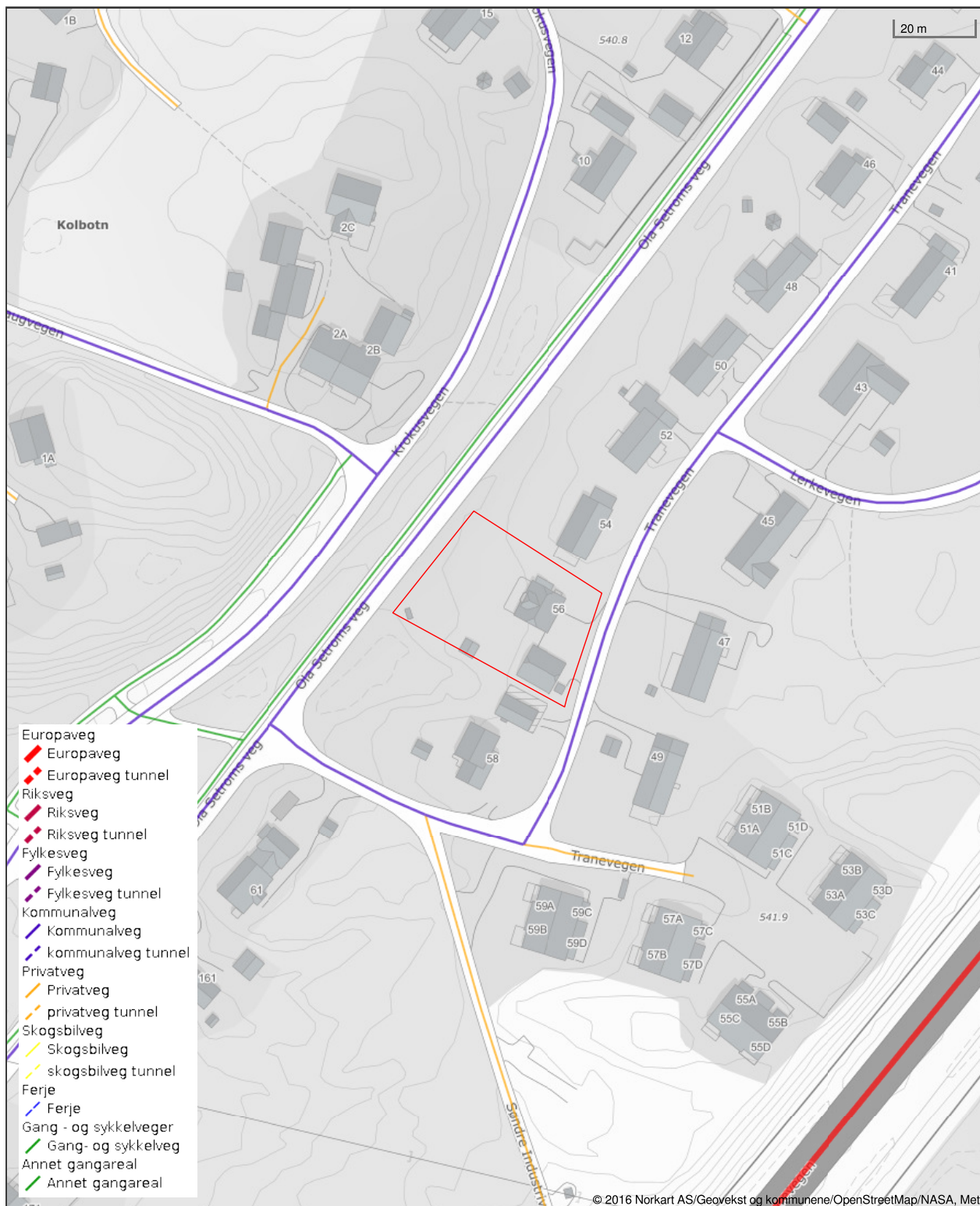


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Vegstatuskart for eiendom 5021 - 111/26//



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





Ortofotorapport for eiendom 5021 - 111/26//

Beste



10 m

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

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

2023



2023



2019



2014



2014



2009



2008



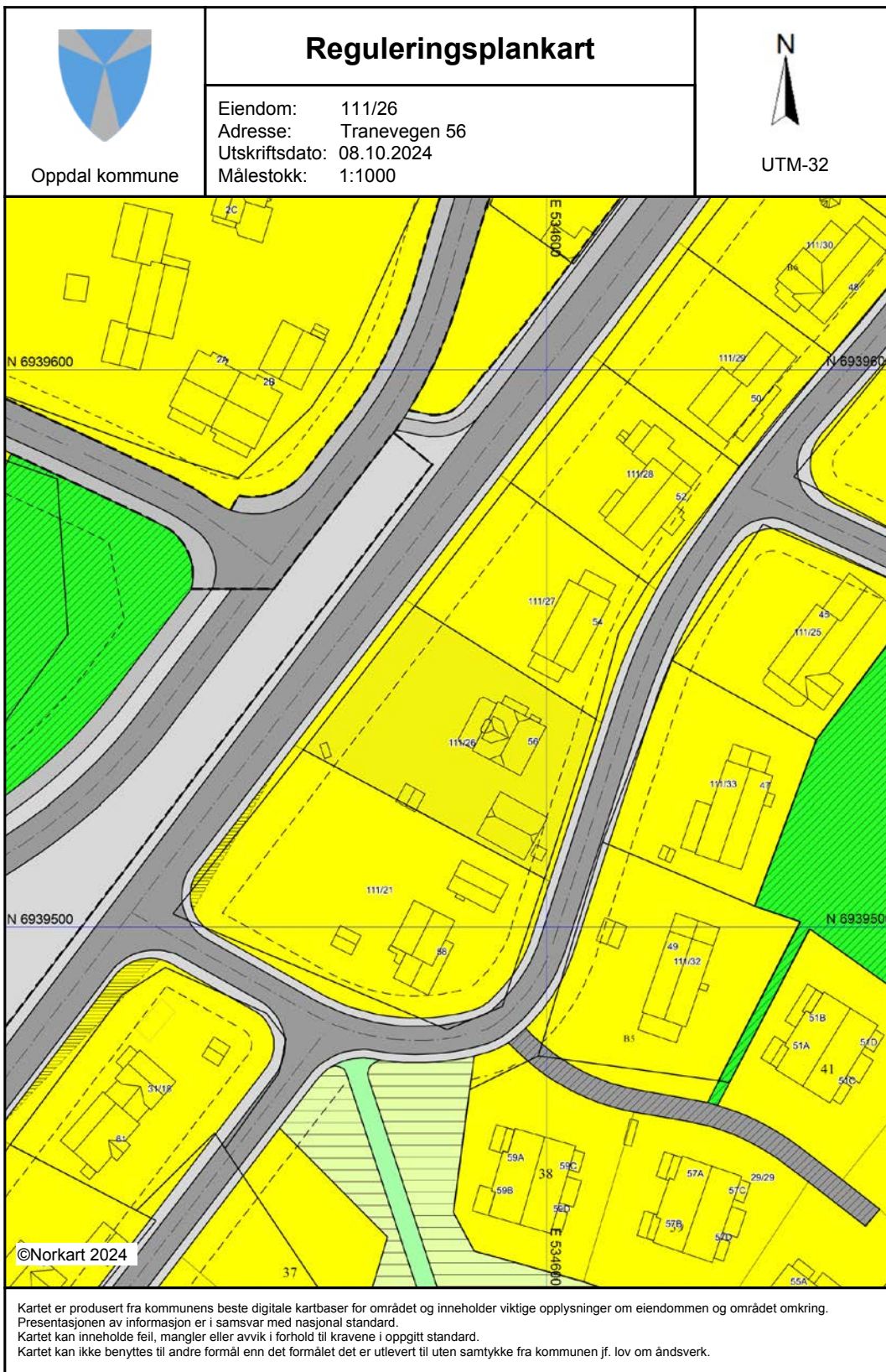
2008











Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Turveg

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Friluftsområde (på land)

Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Industri

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Kjøreveg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

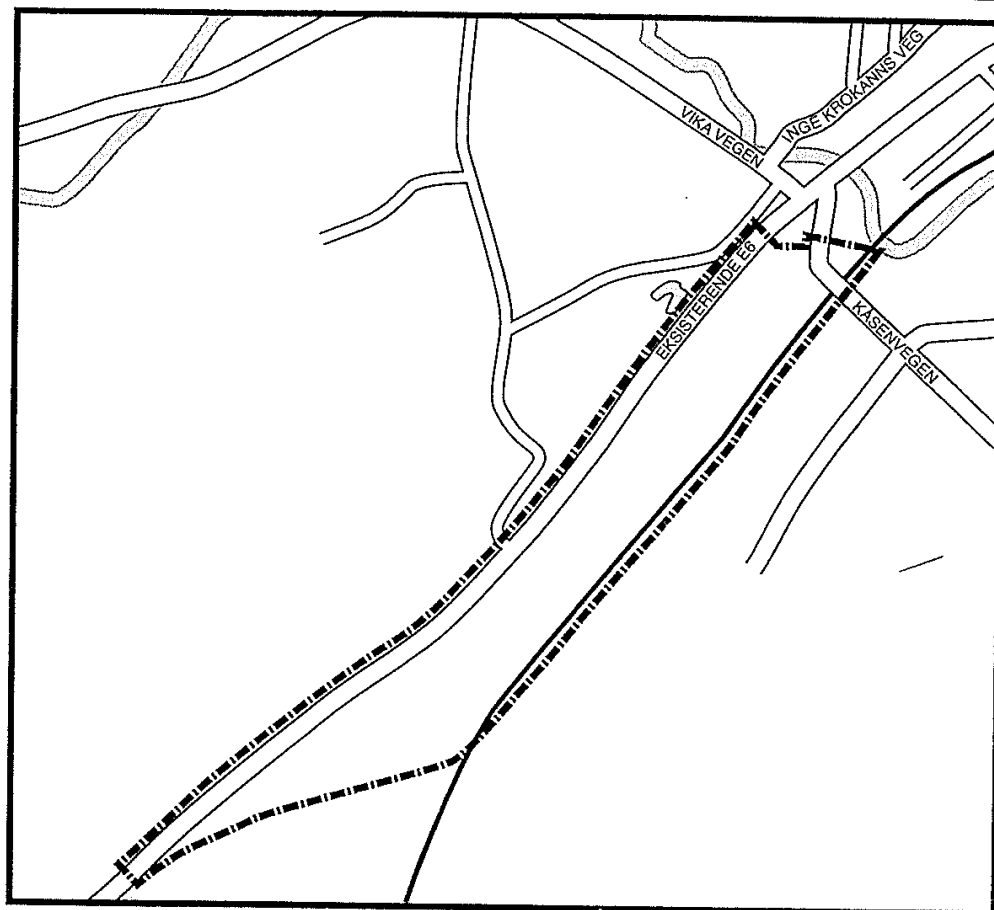
Abc Påskrift areal



REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95

plankontoret
midtre gauldal, oppdal og rennebu



E6 SØR FOR
OPPDAL
SENTRUM

FORORD

Kommunestyret vedtok i sak K 34/93 at det skulle utarbeides reguleringsplaner for E6 sør, E6 nord og Oppdal sentrum. Bakgrunn for arbeidet er framtidig omlegging av E6 og behov for avklaring av arealbruken i de tilliggende områdene. Følgende retningslinjer for planene i sør og nord ble vedtatt:
Arealutnytting langs E6 utenom sentrumsområdet skal forbeholdes etableringer som ikke vil konkurrere med næringsvirksomhet som naturlig hører til i sentrum.

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Plankontoret, 6.oktober 1993

Ingrid Voll

*03.11.93: Revidert etter bygningsrådets sak 128/93.
19.11.93: Revidert etter bygningsrådets sak 131/93.
29.11.94: Revidert etter bygningsrådets sak 106/94.
08.01.96: Revidert etter kommunestyrets sluttbehandling, sak 111/95.*

BESKRIVELSE

1. PLANOMRÅDET

avgrensning Planen avgrenses av eksisterende E6, Kåsenvegen, gangveg ved Alma, jernbanelinja og framtidig E6.

2. TIDLIGERE PLANLEGGING

kommuneplan Forslaget er i hovedtrekk i samsvar med vedtatt kommuneplan.

reguleringsplan Det er endringer i forhold til "Reguleringsplan for området mellom E6 og NSB syd for Alma". Dette gjelder avgrensning av fellesområder for lek, boligveg langs jernbanen er sløyfet, fortau i boligområdet er tatt ut og det er vist ny stikkveg fra Tranevegen ut på E6.

3. PLANFORSLAGET

utnytting Planområdet reguleres til boligområder, industriområde, landbruksområde, friluftsområder, trafikkområder, fareområde og fellesområder. Totalt er det klargjort 47 nye boligtomter.

*områder for boliger
–B1-B17* Områdene B1-B5 består av 42 nye boligtomter og 21 eksisterende boliger. Områdene B6-B16 ligger inne på "Reguleringsplan for området mellom E6 og NSB syd for Alma". Det er vist ny adkomst til 5 tomter langs ny E6.

*områder for industri
–I1-I2* Område I1 viser Bøndernes Salgslags eiendom med muligheter for utvidelse. Område I2 ligger i dag som ledig areal og kan utnyttes til lettere industri.

*område for landbruk
–L1* Område L1 er dyrka mark og skog som ligger innenfor byggegrensa langs ny E6.

*friluftsområder
– FL1-FL5* Områdene FL1-FL4 består hovedsakelig av furuskog og søkes bevart som friluftsområder i tilknytning til boligområdene. Langs ny E6 beholdes et skogsbelte som visuell skjerm og delvis som støyskjerm.

*trafikkområder
– E6* Ny E6 er vist på strekningen fra Mjøen i sør til gangvegkryssing ved Alma i nord. Veglinja er identisk med detaljplaner utarbeidet av Statens vegvesen Sør-Trøndelag.

– støyskjerming Av hensyn til boligbebyggelsen er det nødvendig med støyskjerming langs ny E6.

– gangveger Fra Mjøen i sør og nordover langs dagens E6 er det planlagt gang/sykkelveg fram til "Blødighaugvegen". Fra Brennhaugvegen til Kullsjøen er det vist fortau langs dagens E6. For å få sammenhengende gang/sykkelveg forbi Kullsjøen må

gangvegen som er under bygging forlenges opp til E6 og "kobles på" fortau videre til Vikavegen. En får dermed sammenhengende gang/sykkelforbindelse fra Hevle til sentrum. Vegen fra Tranevegen til Kåsenvegen reguleres til turveg med forbud mot motorisert ferdsel. En del av Tranevegen forbi tidl. Skrukketjern reguleres til gang/sykkelveg. En unngår da mye av gjennomkjøringen i boligområdet. Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt.

fareområde

Fareområdet er en byggeforbudssone langs høgspentlinja fra Kåsen. Den krysser ny E6 og dagens E6.

fellesområder

Adkomst 1-12 er adkomstveger til delvis eksisterende og delvis nye boliger. I planområdet er det 4 fellesområder som skal opparbeides til felles lekeplass.

OPPDAL KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR E6 SØR FOR OPPDAL SENTRUM, UTARBEIDET 4. OKTOBER 1993, VEDTATT I KOMMUNETYRET 07.12.95, SAK 111/95.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:
BYGGEOMRÅDE BOLIGER
BYGGEOMRÅDE INDUSTRI
LANDBRUKSOMRÅDE
FRILUFTSOMRÅDER
TRAFIKKOMRÅDER
SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE
FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER

1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE:

<u>1.1 Boliger</u>	<i>Område B1-B17 skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus.</i>
Bebyggelsens karakter	<i>Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus. Nye hus skal ha saltak og ha en utforming som er tilpasset eksisterende bebyggelse. Garasjer skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.</i>
Områdets utnytting	<i>Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inkl. sokkel og grunnflaten skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal. På tomtene 1-4 tillates bare boliger uten kjeller.</i>
<u>1.2 Industribygg</u>	<i>Bygningene i I1 skal nyttes til slakteri/lettere industrivirksomhet. I2 skal nyttes til lettere industri.</i>
Etasjetall	<i>Hovedbygg kan oppføres i inntil 2 etasjer.</i>
Uteareal	<i>Skjemmende lagring på ubebygde areal tillates ikke.</i>
Miljø	<i>Kommunen kan forby virksomhet som medfører miljøulemper.</i>

2. BESTEMMELSER FOR FRILUFTSOMRÅDENE:

<u>2.1 Hogst</u>	<i>Områdene må ikke snauhogges. All hogst i områdene må godkjennes av kommunen. Det skal i denne sammenheng legges vekt på å beholde/etablere en flersjiktet skogtype.</i>
------------------	--

3. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE:

3.1 Felles adkomst

Adkomst 1 er felles for 33/15, og tomtene 1, 2 og 4 og tillates ikke opparbeidet før ny E6 er bygget i samsvar med planen.

Adkomst 2 er felles for 33/6, 33/7, 33/11, 33/15 og tomtene 3, 5, 6, 7, 8 og 9.

Adkomst 3 er felles for tomt 10, 11 og 14.

Adkomst 4 er felles for tomt 21-25.

Adkomst 5 er felles for tomt 34 og 31/9.

Adkomst 6 er felles for tomt 38-42.

Adkomst 7 er felles for tomt 43-44.

Adkomst 8 er felles for 111/40, 111/44 og 111/45.

Adkomst 9 er felles for 111/42, 111/43 og 111/46.

Adkomst 10 er felles for 111/49, 111/50 og tomt 45.

Adkomst 11 er felles for 237/20, 237/27 og tomt 46-47.

Adkomst 12 er felles for 16/24, 16/61 og tomt 12.

3.2 Felles lekeområder

Lek 1 er felles for tomtene 1-4, 33/6 og 33/15.

Lek 2 er felles for tomtene 5-9, 33/7, 33/9, 33/10, 33/11 og 33/12.

Lek 3 er felles for boligene i B5-B9.

Lek 4 er felles for boligene i B10-B17.

4. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

4.1 Landskapstilpassing

I alle trafikkområder skal skjæringer og fyllinger gis en landskapsmessig god utforming, tilsås og beplantes. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

4.2 Gangveger

Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt på gangvegene.

4.3 Støydempingstiltak

Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.

5. FELLESBESTEMMELSER:

5.1 Støyvoller

Støyvoller kan i henhold til planen opparbeides på private arealer.

5.2 Snøopplag

Langs vegene skal det være anledning til snøopplag også på privat eiendom.

5.3 Utforming/fargevalg

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme bygningsflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farger på tak, skal godkjennes av bygningsrådet.

5.4 Mindre vesentlige

unntak

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

5.5 Privatrettslige avtaler

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

BOENNEVIT AV G. SPJAL KOMMUNISLETYRE

den 07 / 12 1995 sek K. 111 / 95



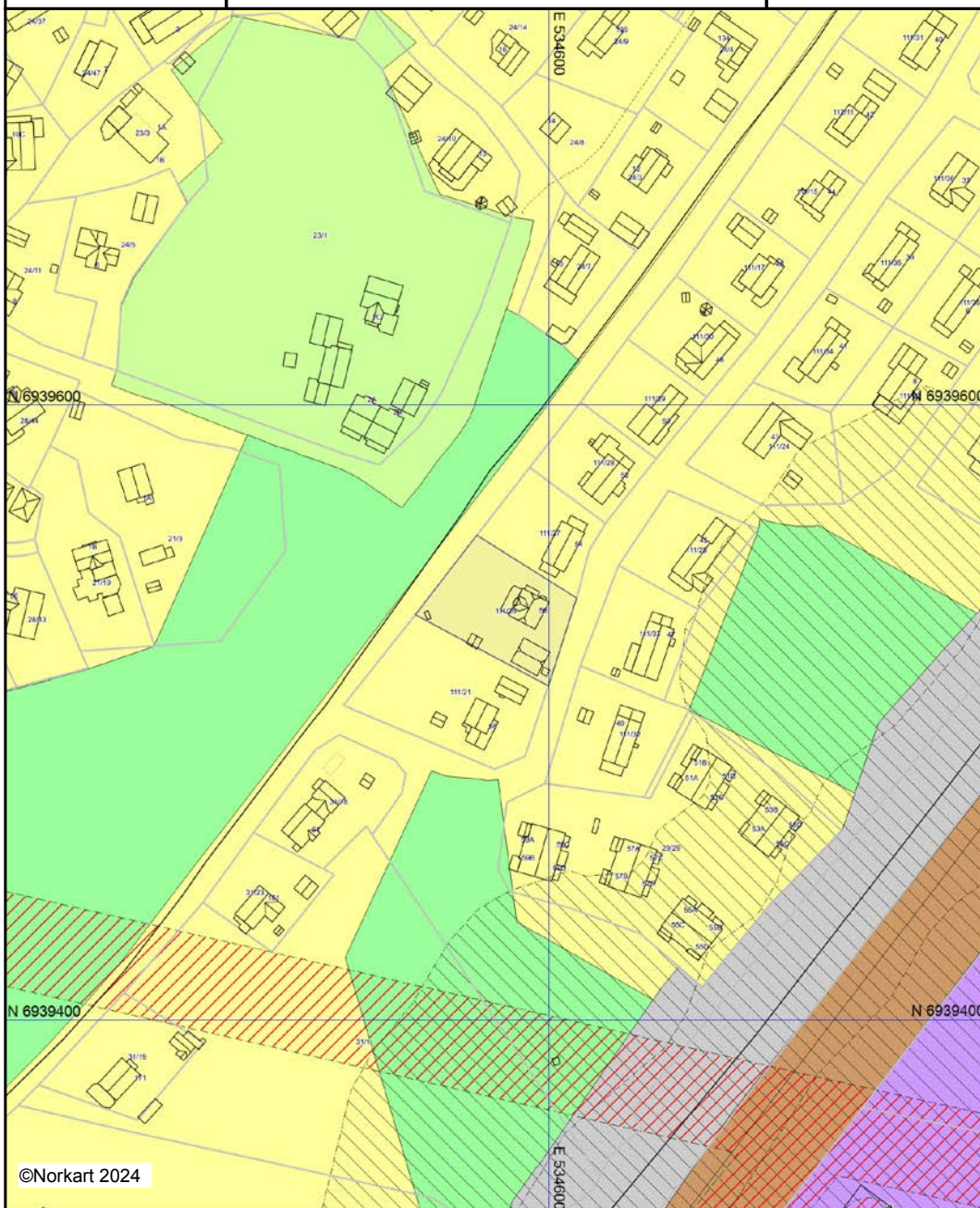
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 111/26
Adresse: Tranevegen 56
Utskriftsdato: 08.10.2024
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 2008

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

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - næværende
-  Gang-/sykkelveg - næværende
-  Turveg/turdrag - næværende
-  Jernbane - næværende

Doknr: 667 Tinglyst: 31.01.1991 Emb. 064
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

; K J Ø T E

TINGLYST

31 JAN. 1991

ORKDAL

Under henvisning til vedtak i sak F. 117/89 og tilsagn av 21/08 -
1989 meddeles hermed Agnar Dypvik født: pnr: 667 hjemmel på
boligtomta Tranevegen 56 gnr. 111, bnr. 26 i Oppdal.

Tomta er 1523 m² a kr. 10,- kr. 15 230,00
Opparbeidelseskostnadene for veg, vann og kloakk kr. 86 861,74
kr. 102 091,74

I denne kjøpesummen er tatt med kostnaden for opparbeidelse av
veg, vann og kloakk.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen omkostningene med
oppmåling og skjøte.

Kjøperen, evt. senere rettighetshavere, er forpliktet til å
betale full refusjon for kommunal bygging av fortau og legging av
fast dekke på dette, når det måtte bli vedtatt.

Kjøpesummen er avgjort etter avtale.

Tomta garanteres fri for pengeheftelser.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha
liggende ledninger for vann, kloakk, el.kabler og gatelysmaster
på tomta i samsvar med vedtatt plan, samt foreta nødvendige
reparasjoner. Kommunen sørger for oppussing i forbindelse med
slikt arbeid. Eventuelle skader som ikke gjenopprettes erstattes
etter nærmere avtale eller skjønn.

Byggearbeidet må være satt igang innen 1 år og avsluttet innen
3 - tre år fra skjøtets dato.

Så framt de foranstående vilkårene i skjøtet og nevnte
formannskapsvedtak ikke blir oppfylt til fastsatt tid, plikter
kjøperen å skjøte tomta tilbake til kommunen for samme pris og
uten ekstra omkostninger (f.eks. tinglygingsomkostninger) for
kommunen.

Tomta overdras til boligbebyggelse. Kjøperen, eventuell leier,
eller senere eiere av eiendommen kan ikke nytte tomta (og
bebyggelsen) til annet enn fast bolig. Det er derfor ikke høve til
å ta i bruk bebyggelsen til andre formål, f.eks. til fritidshus
uten Oppdal formannskaps samtykke.

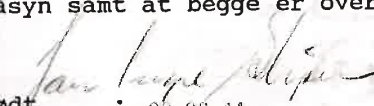
Vedtas som kjøper:



Agnar Dypvik

Oppdal, den 22/11/91
Oppdal formannskap
Ordfører Ola Røtvei

Vi attesterer at underskriften er egenhendig og foretatt i vårt
påsyn samt at begge er over 18 år.


Født : 29.02.44.
Adresse : Salvn. 9
7340 OPPDAL
Født : 22.11.62
Adresse : Viken 22A
7340 Oppdal

Nabolagsprofil

Tranevegen 56 - Nabolaget Brennhaug/Østre Vollan - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



Offentlig transport

Oppdal skole Linje 480	19 min	1.4 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	21 min	1.5 km
Trondheim Værnes	2 t 2 min	

Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 29 klasser	25 min	1.8 km
Vollan skole (1-10 kl.) 43 elever, 6 klasser	4 min	2.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	23 min	1.7 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	6 min	2.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

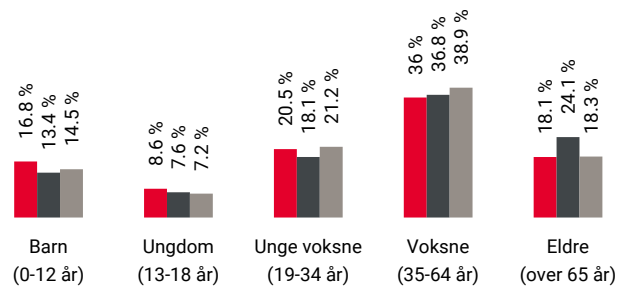
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Brennan barnehage (0-5 år) 111 barn	10 min	0.7 km
Pikhaugen barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min	1 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	25 min	1.9 km

Dagligvare

Spar Oppdal PostNord	12 min	0.9 km
Kiwi Oppdal Søndagsåpent	15 min	1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport



Krux Klatring

19 min



Klatring

1.4 km



Oppdal nye grusbane

19 min



Aktivitetshall, fotball, friidrett

1.4 km



Spenst Oppdal

16 min

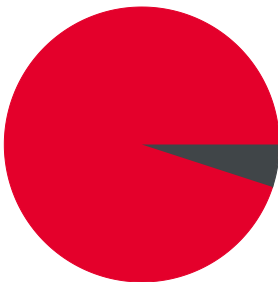


Oppdal Treningssenter

19 min



Boligmasse



95% enebolig
5% annet

Varer/Tjenester



Sagtunet

15 min



Vitusapotek Aunasenteret

20 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
35% 6-12 år
16% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



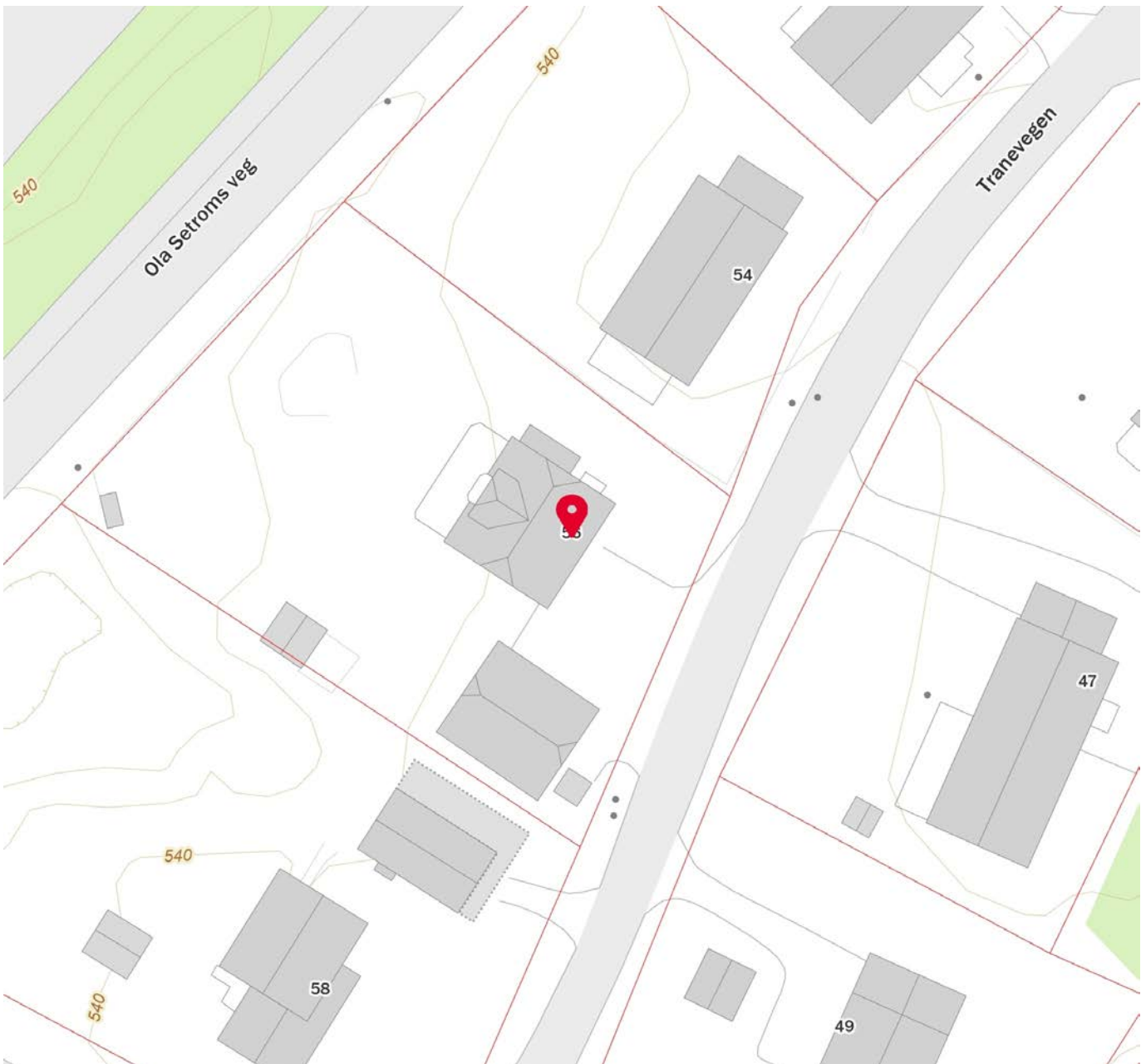
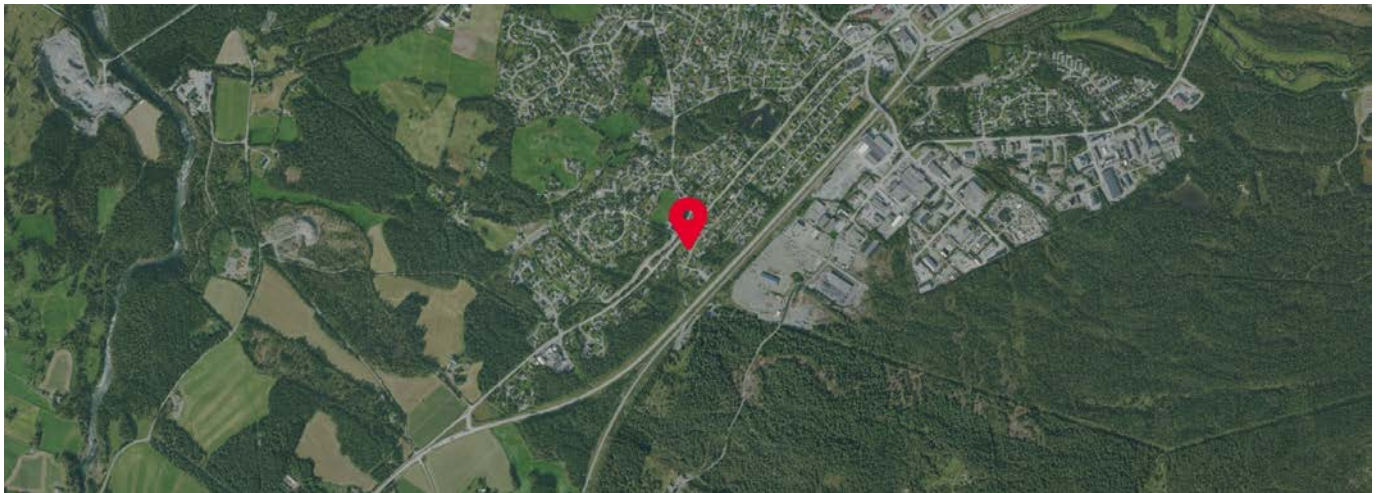
0%

43%

Brennhaug/Østre Volla
Oppdal
Norge

Sivilstand

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



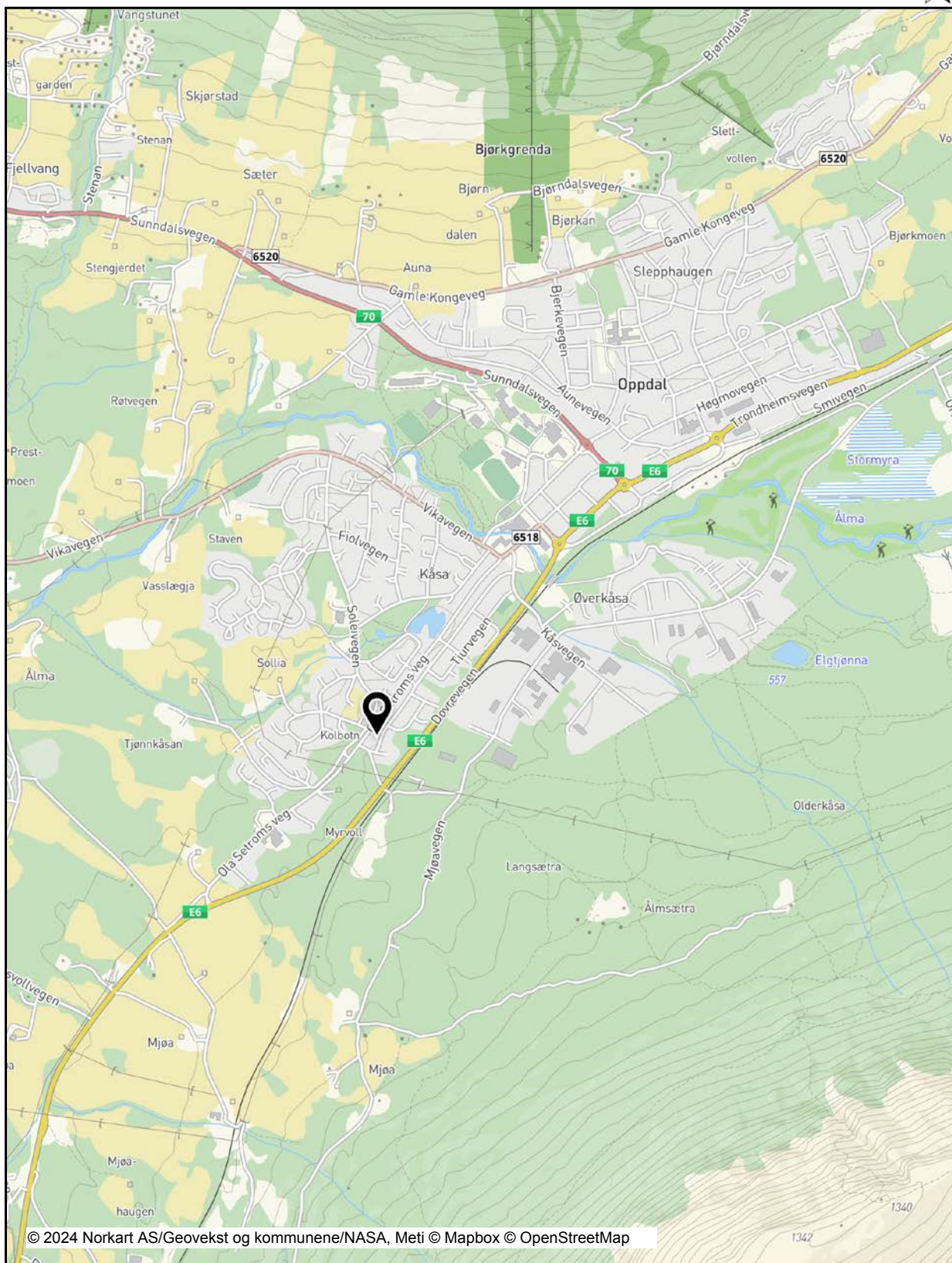


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.10.2024

Målestokk: 1:20000

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.

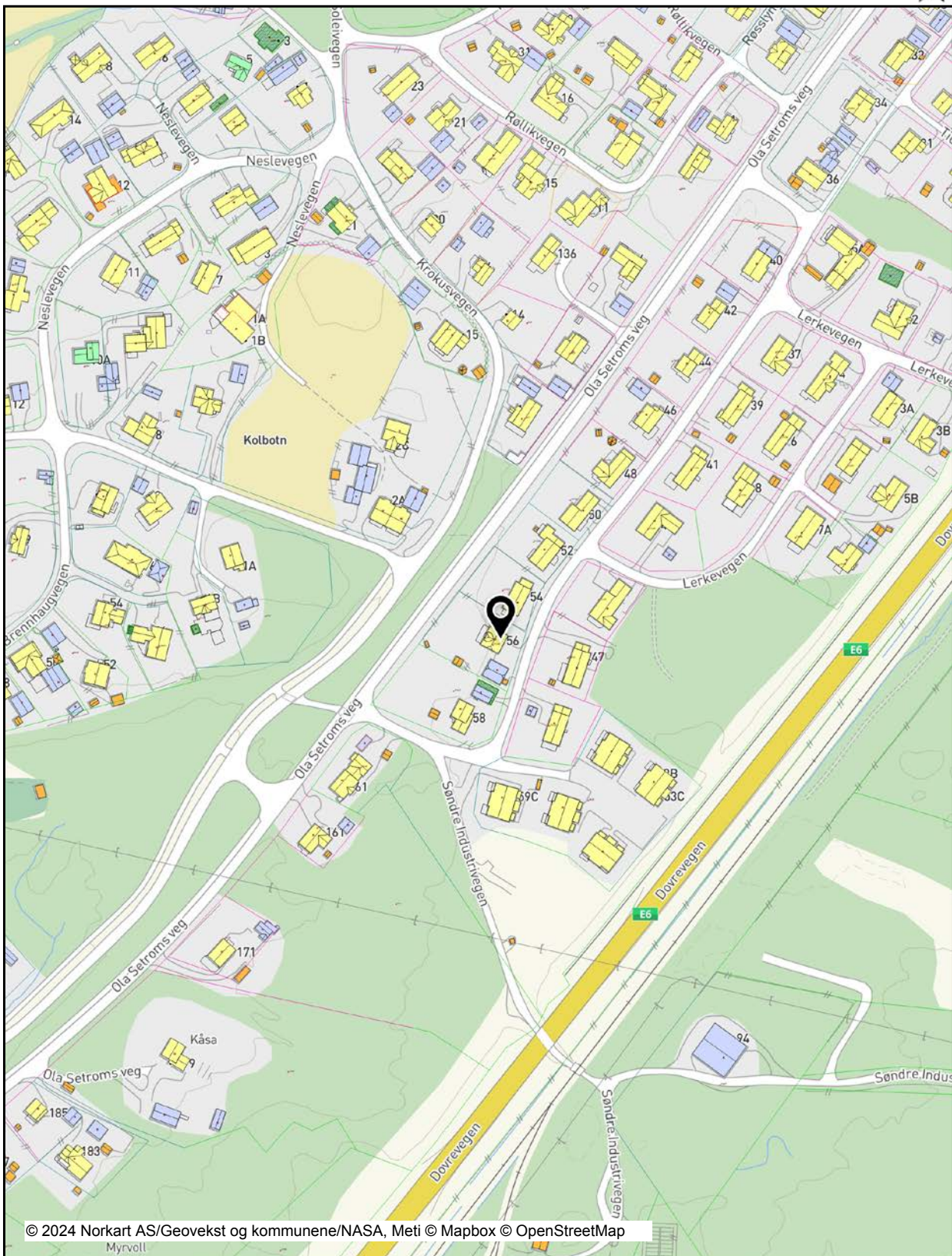


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.10.2024

Målestokk: 1:2500

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.

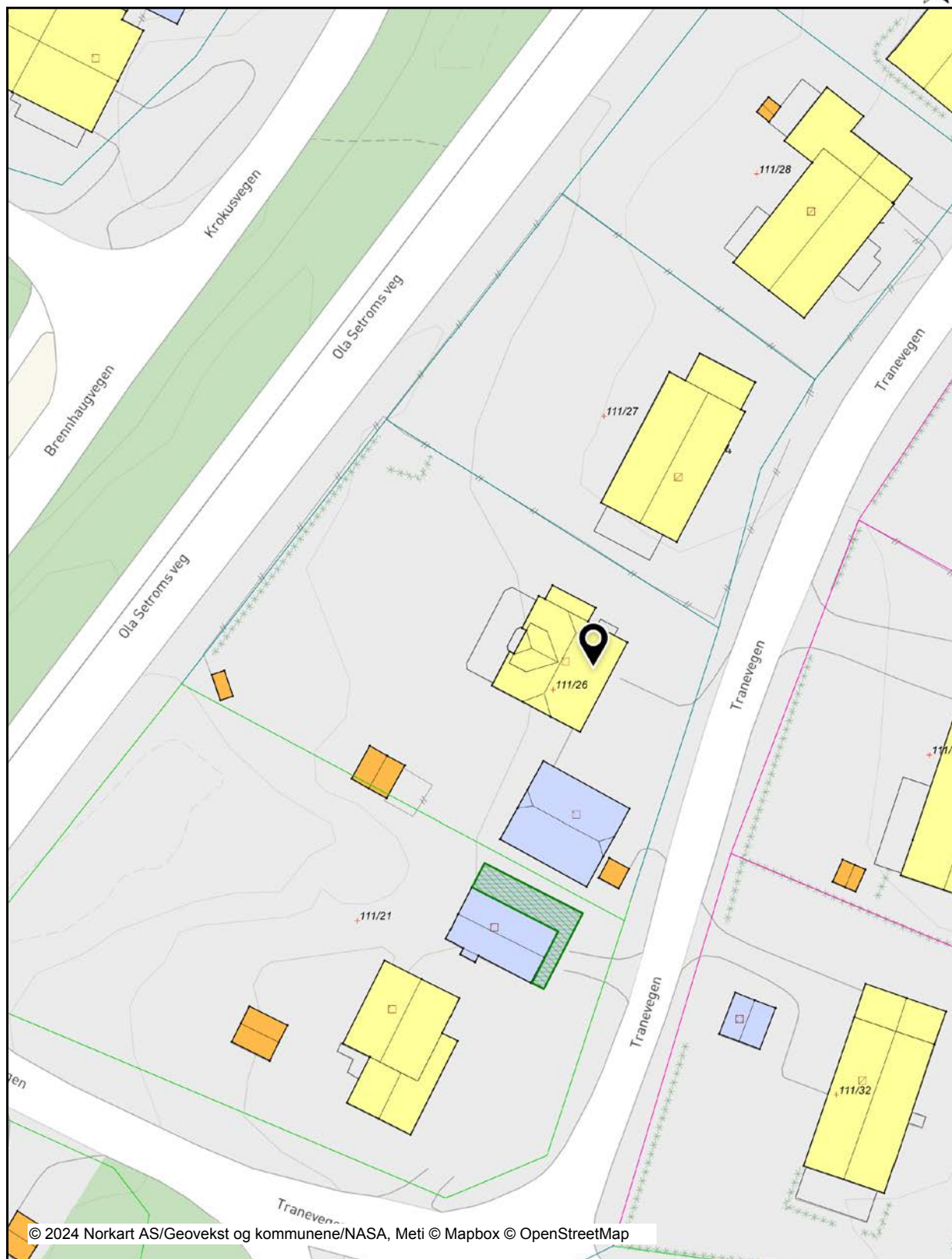


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.10.2024

Målestokk: 1:500

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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

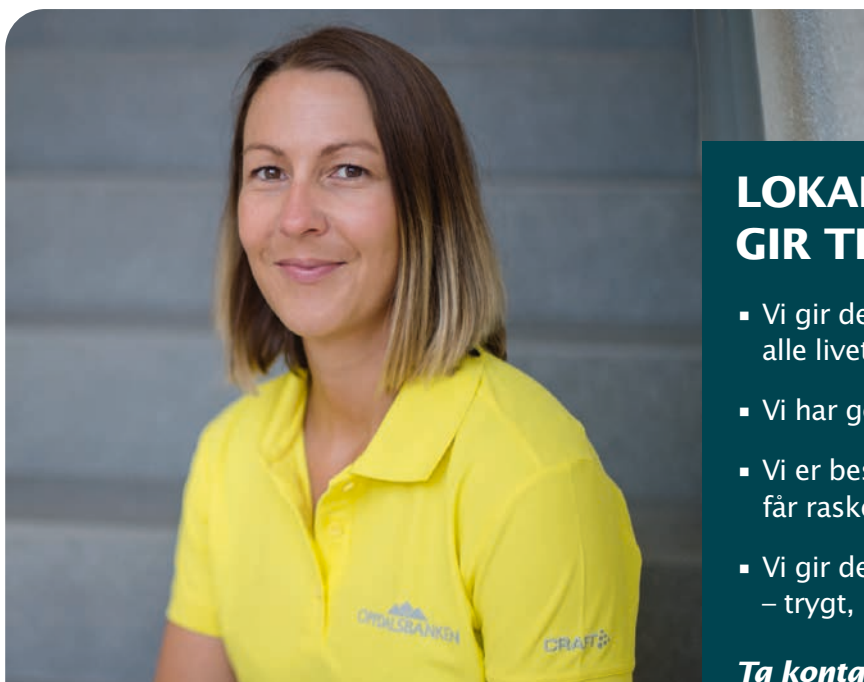
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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**.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

For eiendommen:

Adresse: Tranevegen 56
7340 OPPDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy**Oppdragsnummer:****Telefon:** 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

aktiv.
Tar deg videre