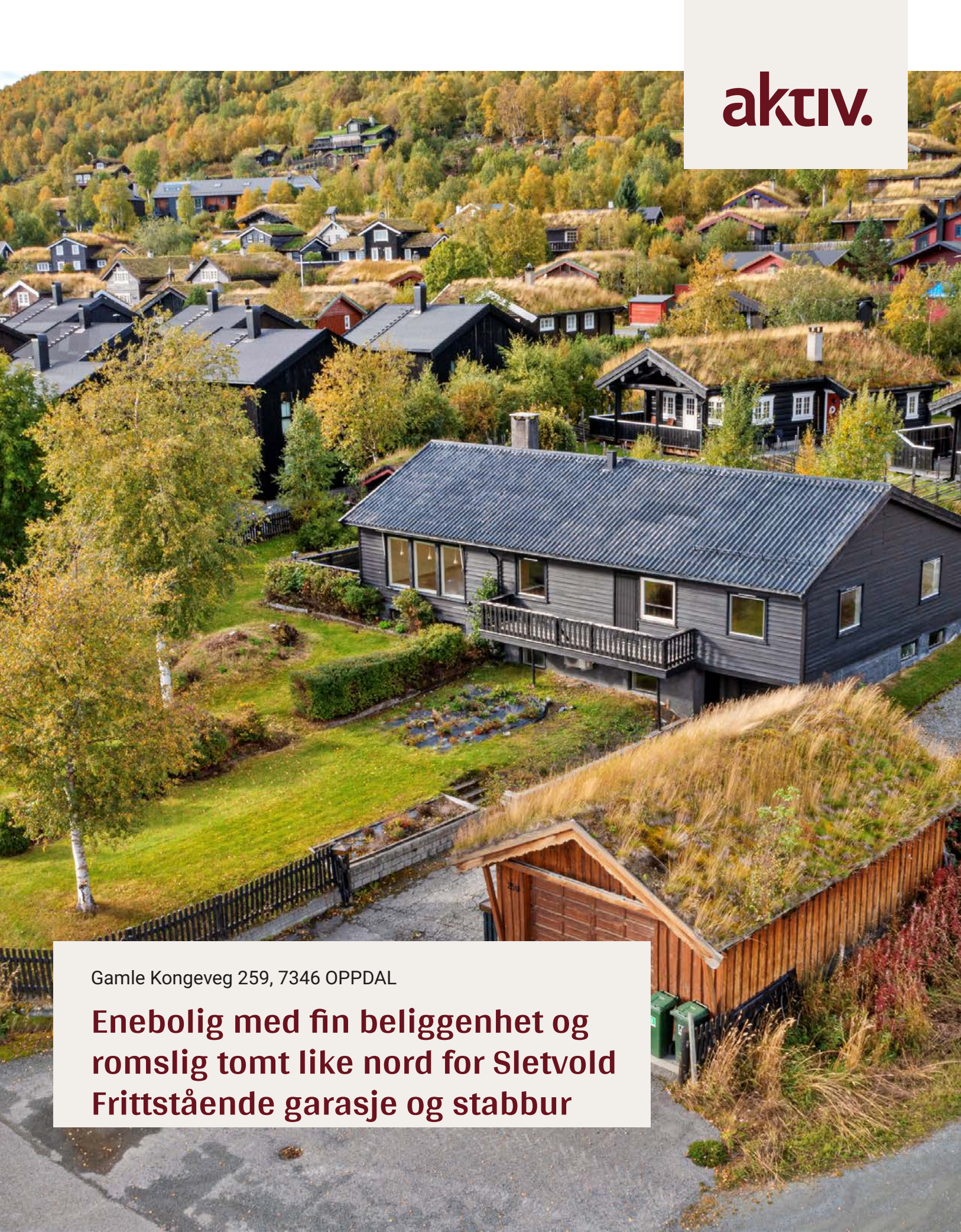




aktiv.

Gamle Kongeveg 259, 7346 OPPDAL

**Enebolig med fin beliggenhet og
romslig tomt like nord for Sletvold
Frittstående garasje og stabbur**



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 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 350,-
Total ink omk.: Kr 2 871 350,-
Selger: Marit Volden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 204/269 m²
Tomtstr.: 1200.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 290, bnr. 14
Oppdragsnr.: 1703250075

Enebolig med fin beliggenhet og romslig tomt like nord for Sletvold

Denne eiendommen ligger i et attraktivt område like nord for Sletvold ovenfor Oppdal sentrum. Fra eiendommen har en god utsikt utover dalen, oppkjørte skiløyper like ved samt kort avstand til skiheis og populære turområder.

Gåavstand til Oppdal sentrum med servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Barnehager, skoler i alle trinn samt idrettsanlegg og øvrige fritidsaktiviteter er også innenfor gåavstand.

Boligen inneholder vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, trapperom, arbeidsrom, gang og tre soverom i 1. etasje samt lagerrom/trapperom med egen inngang, arbeidsrom, vaskerom, boder og garasje i underetasje. Oppgradering må påregnes.

I tillegg har eiendommen frittstående garasje og stabbur.

Romslig opparbeidet eiertomt på ca. 1,2 mål.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	47
Tilstandsrapport	49
Bygningstegninger	84
Midlertidig brukstillatelse	93
Ferdigattest	94
Energiattest	95
Matrikkelkart og -rapport	101
Målebrev og -kart	107
Eiendomskart	109
Veistatus- og ledningskart	112
Reguleringsplankart	114
Reguleringsplan med bestemmelser	116
Kommuneplankart	120
Nabolagsprofil og kart	122
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 204 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 65 m²

BRA totalt: 269 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 33 m²

Areal fordelt på bygning/etasje

Enebolig

1. etasje BRA-i: 118 m²

- Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, trapperom, arbeidsrom, gang og tre soverom.

TBA 1. etasje: 33 m²

- Veranda, balkong og takoverbygd inngangsparti.

Kjeller BRA-i: 86 m²

- Lagerrom/trapperom, hobbyrom, vaskerom og tre boder.

Kjeller BRA-e: 22 m²

- Garasjerom

Garasje

1. etasje BRA-e: 37 m²

- Garasjerom

Stabbur

1. etasje BRA-e: 6 m²

- Bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er ingen endringer i forhold til rominndelingen. Fasade avviker i forhold til byggemeldte tegninger ved at yttervegg mot nord ikke er inntrukket. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen samt ferdigattest på tilbygg slik at endringen vurderes å være godkjent.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke vedlagt tegninger av garasjen i dokumenter fra kommune og er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet. Det anbefales å kontakte kommunen med tanke på informasjon omkring garasjen.

Stabbur:

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

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 200,6 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomtearealet er relativt flatt/lett hellende mot sør og opparbeidet med plen, beplantning, bed og jordbærseng. Innkjørsel og gårdsplass er asfaltert. Støttemur mot nord samt støttemur med trapp mellom plen og gårdsplass. Adkomst til hovedinngang er oppsinglet/hellelagt. Det er etablert utvendig tørkestativ og fundament for flaggstang. Tomten er i hovedsak innrammet med stakittgjerde.

Oppgitt tomteareal er beregnet areal basert på kommunens digitale kart, mens tomtearealet iht. målebrev datert 24.08.2007 opplyses å være 1 199,7 m². Sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Tomtens grenselinjer mot vest er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som lysegrønn; mindre enn 10 cm avvik, mens grenselinjer mot nord, øst og sør er angitt som mørkegrønn; 11-30 cm avvik.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område like nord for Sletvold ovenfor Oppdal sentrum. Fra eiendommen har en god utsikt utover dalen. Oppkjørte skiløyper like ved samt kort avstand til skiheis og populære turområder. Gåavstand til Oppdal sentrum med servicefunksjoner samt et rikt handels- og kulturtilbud. Barnehager, skoler i alle trinn samt idrettsanlegg og øvrige fritidsaktiviteter er også innenfor gangavstand.

Adkomst

Kjør E6 nordover fra Oppdal sentrum. Etter ca. 650 meter fra rundkjøringen E6/RV70 tar du til venstre opp Slepphaugraket. Følg veien til endes og ta til høyre inn på Gamle Kongeveg. Etter ca. 500 meter får du eiendommen på venstre side ovenfor veien.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bolig- og fritidsbebyggelse samt gårdsbruk.

Byggemåte

Boligen fra 1968 (påbygd 1980) er oppført i én etasje over kjeller med grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaks form og er tekket med bølgeeternitt. Etasjeskillet er i tre og betong. Vinduer med tolags glass og koblet glass.

Garasjen fra ca. 1998 er oppført i én etasje over støpt plate på mark og med ringmur i betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående villmarkspanel. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk portåpner. Stabburet fra 1980 er oppført i én etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i 5" laftet tømmer. Taket har saltaks form og er tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre. Vindu med enkelt glass. Garasje og stabbur er ikke tilstandsvurdert, kun gitt en enkel beskrivelse.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 22.09.2025 utført av Tor Gunnar Uv samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

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

Utvendig > Vinduer - 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres råte i karm på ett kjellervindu.

Utvendig > Balkong

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det registreres at balkongen er generelt slitt og har råte i rekkverksstolper. Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Balkongen heller noe utover og er provisorisk understøttet i front. Det registreres svelling i sponplater som dekker innfesting i vegg.

Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevange mot kjøkken er kledd. Det er krav om 4 synlige sider på teglstenspiper. Det bemerkes også at høyden på vedovn i kjeller er justert med at den står på treklosser.

Innvendig > Rom Under Terreng

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er en innforet trevegg i kjeller. Ved hulltaking ble det målt fukt på befaringsdagen.

Ellers registreres det stedvis salt/kalkutslag på fritt eksponert grunnmur og i betonggulv. Fukten kan skyldes slitt drenering/utvendig fuktsikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ved byggeåret ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på ene side av trappen. Det bemerkes også at åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukkingsapparat er eldre enn 20 år og mindre enn kravet på 6 kg.

Det mangler røykvarsler i kjeller.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er slitte flisfuger, spesielt på gulv i dusjsone. Det bemerkes også sprekke i en gulvflis ved sluk utenfor dusjsonen, samt bom i enkelte gulvfliser. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 20mm fall mot sluk foran servantskap fra gulv ved dør. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Slukene har passert forventet brukstid. Det er ukjent tettesjikt i gulv og vegger og det registreres fuktskjolder i underliggende himling, samt at det er fjernet panel i området rundt rørgjennomføringer. Ukjent om dette kan skyldes tidligere lekkasje. Sluk og rør i rommet har passert forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Hengsler på innredning er delvis løse.

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

Utvendig > Taktekking

Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen er slitt og har stedvis noen småskader. Vindskibord er slitte og stedvis med råte. Spiker har løsnet på enkelte av eternitplatene.

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det registreres frostspreng i taknedløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting bak utvendig panel. Luftingen er ikke av samme betydning i strøk med forholdsvis lav luftfuktighet som i lavereliggende og kystnære strøk. Panelet er stedvis slitt og med sprekke.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder ved pipe og ved luftelyre. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Fuktskjoldene kan skyldes tidvis kondensering eller fuktinndriv.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er generelt slitte og det registreres at enkelte av vinduene i kjeller tar i karm. Det bemerkes også at det ikke er etablert beslag under kjellervinduer, noe som vil føre til ekstra fuktpåkjenning mot karm. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

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

Hovedinngangsdøren, balkongdøren og garasjeporten har slitasje, men ellers normal funksjon. Ytterdør i kjeller har utettheter mellom karm og dørblad samt slitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling. På grunn av hekken er ikke foretatt forsvarlig kontroll under terrassen.

Utvendig > Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår generelt i god stand. Det er ikke krav til rekkverk, men anbefales montert med tanke på sikkerheten.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato og har følgelig slitasje, men ingen vesentlige skader. Det bemerkes at det er foretatt tetting med skum i 2 hjørner i soverom. Ukjent om dette er gjort i forhold til luftlekkasjer eller mus.

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 dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje. En dør i kjeller tar i karm samt har skade i dørblad. Enkelte dører har slarke i dørhåndtak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes fuktmerker i himling under bad, noe som tyder på at det har vært en lekkasje her.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Det vurderes å være begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er fra 1968 og har passert forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble ikke registrert tegn til bruk av grunnmursplast. På byggetidspunktet var det normalt å bruke asfalmaling som utvendig fuktsikring. (Gudrong) Som tidligere nevnt registreres det fukt i kjeller og drenering/utvendig fuktsikring vurderes å ha begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noen mindre sprekker/riss i grunnmuren. Vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres at støttemur foran garasjen heller noe inn. Støttemuren på øvre side har stedvis betongskader.

Tomteforhold > Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Uthuset på eiendommen ligger like innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

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.

Tomteforhold > Oljetank

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ukjent tilstand på tanken og det anbefales nærmere undersøkelser/fjerning av denne.

Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og i nedre del av grunnmur, relatert til slitt drenering /utvendig fuktsikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Sluk og røropplegg samt utstyr i rommet har passert forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter og fremre del av bunnplate i enkelte skap har slitasje. Dør i hjørneskap har slarke i hengsler. Det er også utett pakning i kjøkkenkran. Det ble ikke registrert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys i ventilatoren virket ikke på befaringsdagen, ellers normal funksjon.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det registreres riss i sisternelokk på wc samt slitte veggplater i våtsone over servant. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes alder på utstyr og rør.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder ved rørgjennomføringer i underliggende himling. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen, men nærmere undersøkelser anbefales.

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

Innhold

1. etasje:

Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, trapperom, arbeidsrom, gang og tre soverom.

Underetasje:

Lagerrom/trapperom, hobbyrom, vaskerom, tre boder og garasje.

Øvrig:

Takoverbygd inngangsparti i begge etasjer.

Frittstående garasje.

Frittstående stabbur.

Standard

1. etasje

Vindfang:

Belegg på gulv med undervarme, malte panelvegger, malt himling.

Entré:

Belegg på gulv, panelvegger, malte himlingsplater. Garderobenisje. Dør til kjellernedgang. Luke til kaldloft.

Stue:

Laminatgulv, malte vegger med panel/møbepanel/plater, malt panelhimling.
Downlights ved entré. Peisovn. Pipe og brannmur i tegl. Varmepumpe. Panelovn.
Utgang til veranda via tofløyet terrassedør. Fibersentral.

Kjøkken:

Belegg på gulv, vegger med brystpanel/malt strie, malte himlingsplater.
Kjøkkeninnredning med fronter i profilert furu og benkeplater i laminat med nedfelt
oppvaskbeslag. Flis på vegg over benk. Komfyr, oppvaskmaskin og ventilator.

Bad:

Flislagt gulv med undervarme, malte panelvegger/flisvegger i dusjnise, malt himling.
Baderomsinnredning med malte sjalusifronter, benkeplate i laminat med nedfelt
servant, underskap, overskap, høyskap, speil og belysning. Dusjnise.

Toalettrom:

Belegg på gulv, malte panelplater på vegger, malt panelhimling. Håndservant og wc.

Arbeidsrom:

Belegg på gulv, strietapet på vegger, malte himlingsplater. Innredning med fronter i
laminat, benk, underskap, skuffer, overskap og høyskap. Panelovn.

Gang:

Heltregulv, panelvegger, panelhimling. Vegghengt glasskap.

Soverom 1:

Heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Innbygde garderober. Panelovn.

Soverom 2:

Heltregulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Innbygde garderober. Panelovn.
Reol, hylle og ribbevegg.

Soverom 3:

Belegg på gulv, malte panelvegger, malt panelhimling. Innbygde garderober.
Panelovn. Utgang til luftbalkong.

Underetasje

Lagerrom/trapperom:

Betonggulv, malte veggplater, panelhimling. Trapp til 1. etasje. Vegghengte skap.
Plassbygd benk. Vannkran. Sikringsskap og oljeløfter i trapp. Kott og innbygd skap i
trapp.

hobbyrom:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Arbeidsbenk, vegghengte skap og hyller.
Vedovn. Ventilator.

Vaskerom:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Plassbygd skap med varmtvannsbereder.
Vaskekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Håndservant. Arbeidsbenk
med underskap. Reflektorovn.

Bod 1:

Betonggulv (grovstøp), murvegger, panelhimling. Plassbygd reol.

Bod 2:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Vegghengte hyller og stativ. Vanninntak
med stoppekran og vannmåler.

Bod 3:

Betonggulv, malte murvegger, panelhimling. Vegghengte hyller.

Garasje:

Betonggulv, malte murvegger, malt betonghimling. Vegghyller. Vippeport.

Øvrig

Frittstående garasje:

Betonggulv, delvis platekledde vegger, mønt himling med takstoler. Plassbygd reol.
Vegghengt skap. Sikringsboks. Uttak 3-fase. Leddport med motorisert åpner.

Stabbur:

Heltregulv, tømmervegger, panelhimling med åpne tømmeråser.

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

Det er lagt fiber til tomtegrense, men ikke tilkoblet. Se neas.no for oppdaterte priser på etablering og abonnement.

Parkering

To garasjer samt oppstillingsplass for flere biler på egen eiendom.

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).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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 luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje.

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 11.03.2015. Siste varslet tilsyn 30.09.2024 ble ikke utført. Siste feiing ble utført 30.09.2024.

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

01.04.2019: Takstige ikke sikret. Eternittak med takstige festet med kjetting og bare på utsiden.

For øvrig er det flere anmerkninger av typen "husstige ikke reist" og "ingen tilstede" i perioden 2019-2024.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er utført tilsyn med fyringsanlegg siden 2015.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

F

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 2 800 000,-

Kommunale avgifter

Kr 15 432,- for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon driftes og faktureres av ReMidt og inngår i oppgitt beløp. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det må påregnes en økning ved normal bruk, da historisk forbruk senere år er lavt.

Formuesverdi primær

Kr 424 123,- pr. 31.12.2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 696 493,- pr. 31.12.2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 290, bruksnummer 14 i Oppdal kommune.

Eiendommen har tinglyst bruksnavn "Bergbu".

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1987/2217-1/64 - 27.04.1987

JORDSKIFTE

Grensegangssak

Begynt 24.05.76 sluttet 14.08.86

Gjelder denne registerenheten med flere

1968/3600-2/64 - 21.10.1968

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 290 Bnr: 1

Rettighet hefter i: Knr: 5021 Gnr: 290 Bnr: 32

Rett til å grave brønn

Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste dokument kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen 09.10.1969.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Følgende arbeid står att:

Kjeller: Oppdeling, puss av gulv og vegger

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg 26. 11.1980.

Det gjøres oppmerksom på at dagens situasjon avviker noe fra godkjente tegninger, uten at endringene anses å utløse søknadsplikt.

Det er ikke mottatt byggetegninger for garasje. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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.

Størsteparten av eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kalvåggån/Volden, planID 1999009. Se vedlagte reguleringsplaner med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon.

En liten del av tomten omfattes av reguleringsplan for Fv. 515 Gamle Kongeveg Gang-sykkelveg Slepphaugraket - Stølen, planID 2007027. Videre er en del av tomten berørt av detaljreguleringsplan for Sletvoldtunet Hytteområde, planID 2017013. Kopi av ovennevnte planer kan fås ved henvendelse megler.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av eiendommen (691 m²) iht. kommuneplan ligger i hensynsone H220_11 Støy - Gul sone iht. T-1442.

Tomtearealet er fordelt med følgende arealformål i følge reguleringsplanene:

Delareal 3 m² Formål Annen veigrunn

Delareal 1 196 m² Formål Boliger

Delareal 46 m² Formål Frisiktsone

Delareal 2 m² Formål Fritidsbebyggelse- konsentrert

Iht. områdeanalyse gitt av Geodata AS ligger eiendommen i et område i et aktsomhetsområde for jord- og flomsskred samt for snøskred. Videre ligger eiendommen ifølge analysen i et område hvor aktsomhetsgrad for radon vurderes til lav-middels aktsomhet. Eiendommen ligger også i et støyutsatt område fra vei, og støysonen er kategorisert som gul støysone.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 350 (Omkostninger totalt)

87 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

90 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 871 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 887 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 890 050 (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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 900,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

03.10.2025

Bilder og planskisser



Velkommen til eiendommen "Bergbu" i Gamle Kongeveg 259!



Eiendommen ligger like nord for Sletvold i utkanten av Oppdal sentrum



Eiendommen ligger sørvendt med utsikt utover dalen



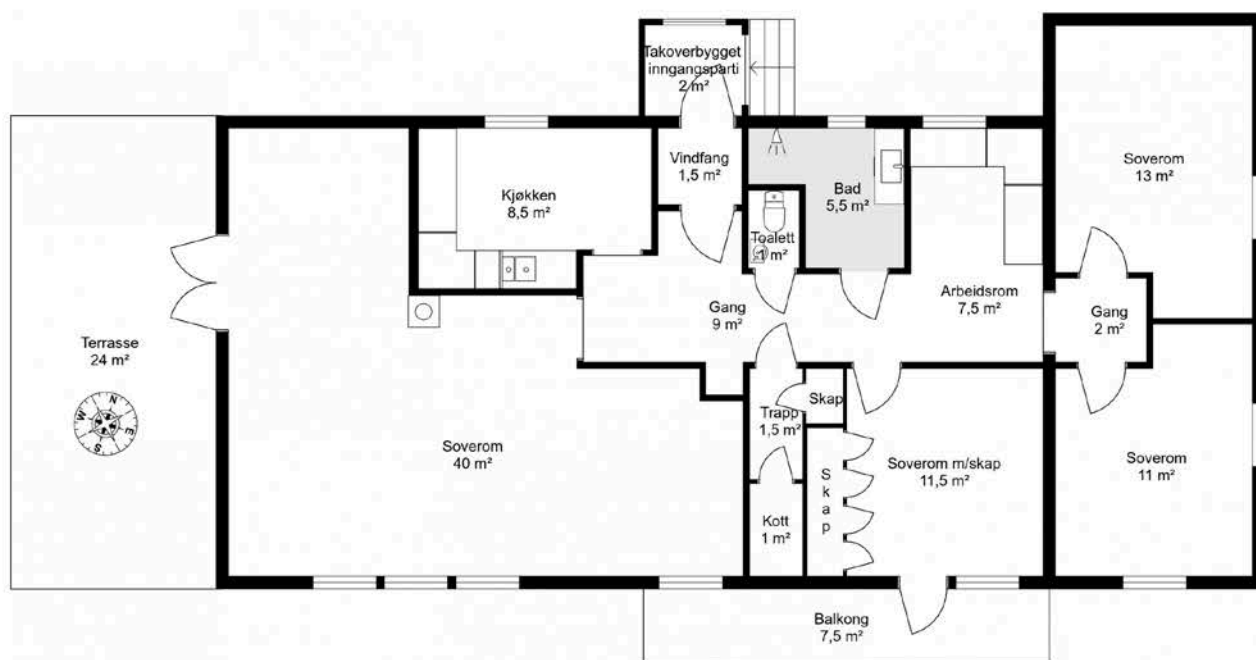
Romslig eiertomt på ca. 1,2 mål,
opparbeidet med plen, beplantning, asfaltert gårds plass m.m. og innrammet med stakittgjerde



Eiendommens bebyggelse består av enebolig samt frittstående garasje og stabbur

Gamle Kongeveg 259

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!

Vindfang og romslig entré
med inngang til stue og kjøkken samt
soveromsfløy i motsatt ende av huset





Romslig vinkelstue på ca. 40 m²



Stue med varmepumpe fra 2023 og store vindusflater mot sør



Denne delen av stua var opprinnelig et soverom som kan tilbakeføres uten at dette må omsøkes



Spisestuedel med utgang til veranda via tofløyet terrassedør fra 2023



Stua er også utstyrt med peisovn



Kjøkkenet har innredning med fronter i profilert furu fra slutten av 80-tallet



Stor sørvestvendt terrasse med nedgang til hagen

Bad med gulvvarme, innredning med malte
sjalusifronter og dusjnisse samt separat
toalettrom vegg i vegg med badet





Arbeidsrom med skapinnredning og benk i tilknytning til soveromsdelen



Boligen har tre gode soverom - Det største ligger mot nordøst og er ca. 13 m²



Boligens minste soverom er ca. 11 m² og ligger mot sørøst

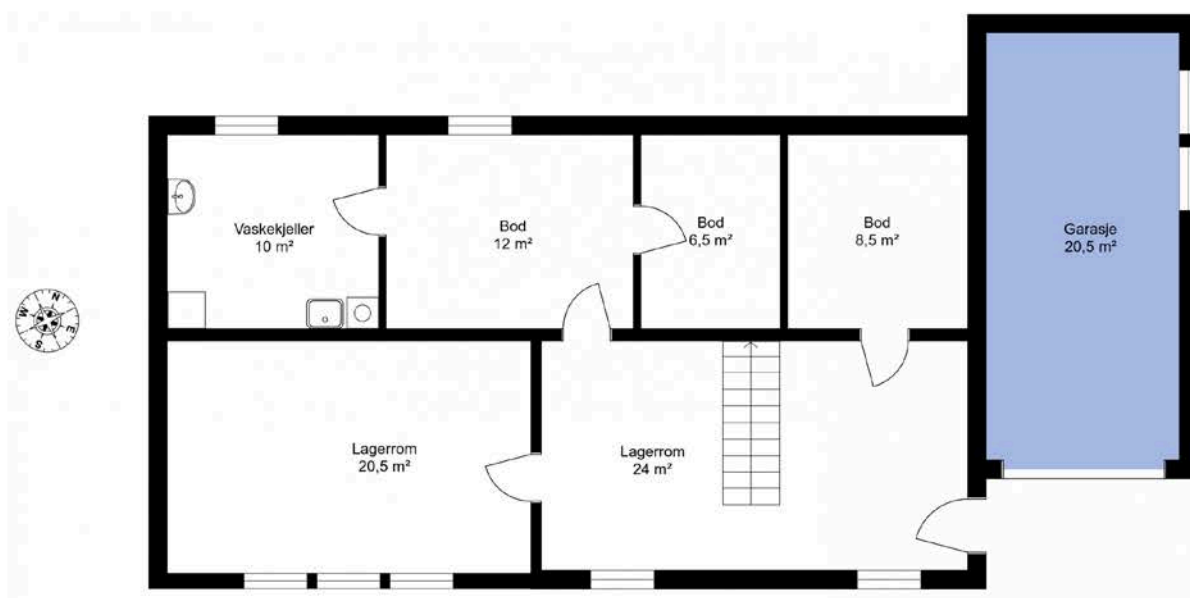


Det tredje soverommet ligger mot sør og har utgang til luftbalkong



Utsikt fra luftbalkong

Gamle Kongeveg 259 Kjelleretasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Boligens underetasje har egen inngang og består av lagerrom, arbeidsrom, vaskerom og boder samt garasje



Hobbyrom på ca. 20,5 m² med vedovn



Bod med inngang til vaskerom



Vaskerom



Garasje i sokkel på ca. 20,5 m²



Frittstående garasje på ca. 37 m² utstyrt med motorisert leddport



Frittstående stabbur i hjørnet av tomten mot nordvest



Velkommen til visning i Gamle Kongeveg 259!





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250075	
Selger 1 navn	
Terje Volden	
Gateadresse	
Gamle Kongeveg 259	
Poststed	Postnr
OPPDAL	7346
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Marit Volden	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1703250075

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Kongeveg 259, 7340 OPPDAL



OPPDAL kommune



gnr. 290, bnr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 08.09.2025

Rapportdato: 22.09.2025

Oppdragsnr.: 11741-1609

Referansenummer: NC1616

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Boligen er oppført i en etasje over kjeller med grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeternit. Etasjeskillet er i tre og betong, vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Boligen ble tilbygget med 2 soverom i 1980. Ellers er det foretatt utskifting av innmat i sikringsskap, skiftet terrassedør og ett vindu i 1. etasje samt varmepumpe i de senere år. På grunn av alder og slitasje på bygningsdeler må det påregnes utskiftninger/oppgraderinger. For nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med bølgeternit fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takstige. Taket er malt etter byggeår men ukjent når dette er gjort.

Nedløp og beslag er i metall. Takstige er utskiftet de senere år, men ellers er det renner og beslag av eldre dato.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt fra ca 1980 (Tilbygg). Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med takto som undertak og lufting ved raft og i gavlvegg. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1967 og fra ca 1980.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1967- 1982 og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har kjellervindu med koblet glass.

Vindu med 2-lags glass datert 2018 i ene soverom. Vinduet fremstår i god stand.

Bygningen har hovedinngangsdør, balkongdør, kjellerdør og garasjeport fra byggeår.

Bygningen har 2 fløyet terrassedør med 2-lags glass datert 2023. Døren fremstår i god stand.

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre og er understøttet av trestolper

ført ned i terreng.

Det er etablert balkong mot sør med tilkomst fra hovedsoverom.

Balkongen er oppført av uimpregnerte materialer.

Utvendig trapp ved hovedinngang er i støpt betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Laminatgulv er av nyere dato, ellers er det eldre overflater.

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betongdekke over garasjerom. Det ble ikke registrert skjevheter/ujevnheter av konstruksjonsmessig eller praktisk betydning.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue og i arbeidsrom i kjeller. Sotluke er etablert i bod. Det opplyses at vedovn i 1. etasje er ca 15 år gammel. Siste tilsyn er gjennomført 11.03.2015 og siste feiing 30.09.2024.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100%.

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller hvor trinn er belagt med

vinylbelegg. Rekkverk er i metall.

Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og tredører med platefylling i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet kan være oppgradert tidlig på 1980 tallet. Vindu i rommet er datert 1982. Badet har flislagt gulv og flislagt vegg i dusjnise, ellers er det malt trepanel i rommet. I tak er det malte plater. Av utstyr er det dusj og servantskap. Sluk i dusjsone er et plastsluk fra oppgraderingsår og sluk ved servantskap er et soilsluk fra byggeår.

Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Det er også foretatt fuktmåling i underliggende himling da det registreres fuktmerker her. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det opplyses at innredningen kan være fra slutten av 1980 tallet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utstyr er det servant og wc fra byggeår. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset og malt overflate på vegger. Av utstyr er det skyllekum i plast, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon ved åpningsvindu samt ved ventil i tilstøtende rom. Sluket er et soilsluk fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i bod. Det kan se ut som om det er etablert et nyere vanninntak med stoppekran i utsparing i gulv i arbeidsrom i kjeller. Dette er i dag ikke tilkoblet. Det er avløpsrør av plast og kobber, ukjent om det kan være benyttet soilrør i kjellergulv. Slukene er i hovedsak soilsluk, plastsluk i dusjsone på bad.

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer samt stedvis ventiler i yttervegg/grunnmur.

Varmtvannstanken er på 160 l og er plassert i vaskekjeller.

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i trappenedgang.

Det er etablert brannslukningsapparat samt røykvarsler i 1. etasje.

TG 3 er satt på grunn av alder på berannslukningsapparat samt manglende røykvarsler i kjeller.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen ved boligen er fra 1967. Det opplyses at det på 1980 tallet ble etablert drenerør mellom bygning og støttemur med utløp mot øst.

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Forstøtningsmurer ved innkjørsel til garasje og ved øvre side av boligen er av betongstein og opplyses å være oppført på midten av

Beskrivelse av eiendommen

1980 tallet.

Tomten er opparbeidet med plen samt busker og trær. Det er gruset innkjørsel til garasje samt hellelagt område frem til hovedinngang.

Det opplyses at boligen ble tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger mot slutten av 1990 tallet. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det kan se ut som om at vanninntak er fra byggeår. Det er i arbeidsrom i kjeller også et vanninntak med stoppekran som er av nyere årgang. Ukjent om dette er et inntak som kan tilkobles ved oppgradering av innvendige vannrør.

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1967. Det foreligger ingen opplysninger om saneringskrav i forbindelse med tanken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ingen endringer i forhold til rominndelingen. Fasade avviker i forhold til byggemeldte tegninger ved at yttervegg mot nord ikke er inntrukket. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen samt ferdigattest på tilbygg slik at endringen vurderes å være godkjent.

Stabbur

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

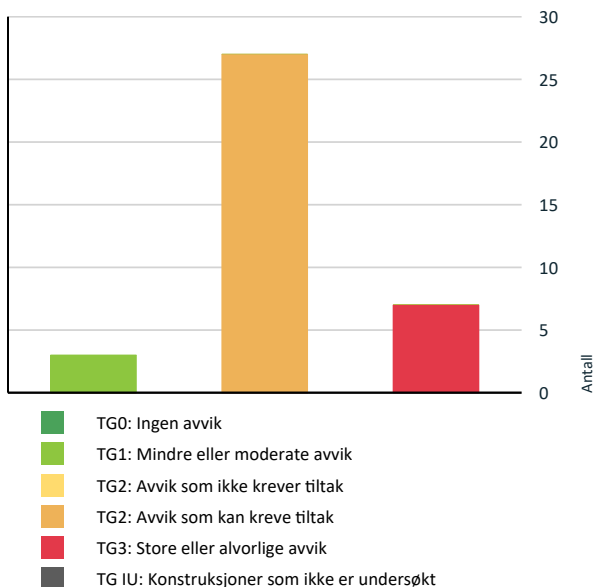
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke vedlagt tegninger av garasjen i dokumenter fra kommune og er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet. Det anbefales å kontakte kommunen med tanke på informasjon omkring garasjen.

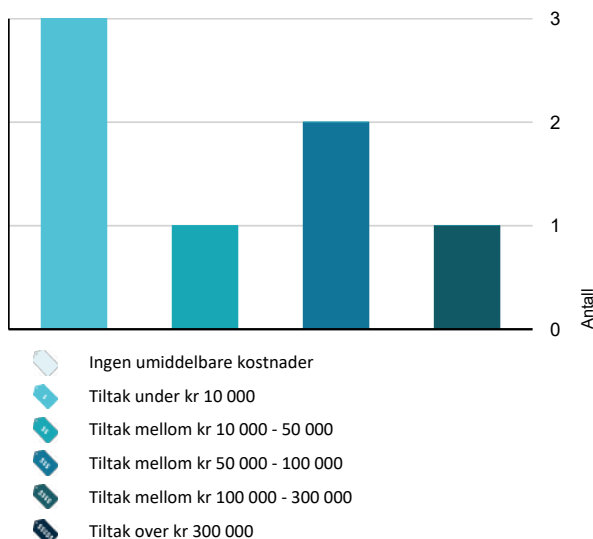
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgere har ikke bebodd eiendommen og oppgitte årstall i rapporten kan avvike. Frittstående garasje og stabbur er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkong [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1968

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Ifølge ambita

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Oppført tilbygg over garasje.
1980	Modernisering	Bad oppgradert tidlig på 1980 tallet.
1985	Modernisering	Kjøkken oppgradert siste halvdel av 1980 tallet. Oppført utvendig støttemurer midten av 1980 tallet.
1995	Modernisering	Tilkoblet kommunalt avløp mot slutten av 1990 tallet.
2018	Modernisering	Skiftet ett vindu i soverom.
2023	Modernisering	Skiftet taerressedør. Varmepumpe skiftet i samme tidsrom.
	Modernisering	Skiftet innmat i sikringsskap men ukjent når dette er gjort.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med bølge eternit fra byggeår. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takstige. Taket er malt etter byggeår men ukjent når dette er gjort.

Vurdering av avvik:

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

Taktekingen er slitt og har stedvis noen småskader. Vindskibord er slitte og stedvis med råte. Spiker har løsnet på enkelte av eternitplatene.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Plater hvor spiker har løsnet må festes. Utskifting av takteking og vindskibord anbefales. Eternit inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Takstige er utskiftet de senere år, men ellers er det renner og beslag av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det registreres frostspreng i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng. Takbeslag anbefales skiftet i forbindelse med utskifting av taktekkning.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår samt fra ca 1980 (Tilbygg). Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting bak utvendig panel. Luftingen er ikke av samme betydning i strøk med forholdsvis lav luftfuktighet som i lavereliggende og kystnære strøk. Panelet er stedvis slitt og med sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskiftinger/vedlikehold må påregnes. Ved utskifting av panelet må det påses etablering av tilstrekkelig lufting. Med tanke på energisparing bør utvendig ettersiolering da også vurderes.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med taktro som undertak og lufting ved raft og i gavlvegg. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1967 og fra ca 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktskjolder ved pipe og ved luftelyre. Med bruk av fuktmåler ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Fuktskjoldene kan skyldes tidvis kondensering eller fuktinndriv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner i forbindelse med fuktskjolder rundt takgjennomføringer på kaldloftet.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 1967- 1982 og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene er generelt slitte og det registreres at enkelte av vinduene i kjeller tar i karm. Det bemerkes også at det ikke er etablert beslag under kjellervinduer, noe som vil føre til ekstra fuktpåkjenning mot karm. Det ble ikke registrert vinduer med punktert glass på befaringsdagen. Med tanke på alder er punkteringer påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger/vedlikehold.

Tilstandsrapport



Vinduer - 2

Bygningen har kjellervindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det registreres råte i karm på ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av vinduet må påregnes. Det bør da også vurderes utskifting av øvrige kjellervinduer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer - 3

Vindu med 2-lags glass datert 2018 i ene soverom. Vinduet fremstår i god stand.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har hovedinngangsdør, balkongdør, kjellerdør og garasjeport fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Hovedinngangsdøren, balkongdøren og garasjeporten har slitasje, men ellers normal funksjon. Ytterdør i kjeller har utettheter mellom karm og dørblad samt slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Med tanke på alder og slitasje må det påregnes utskiftinger/vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrassedør

Bygningen har 2 fløyet terrassedør med 2-lags glass datert 2023. Døren fremstår i god stand.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse mot vest med tilkomst fra stue samt fra terreng. Terrassen er oppført i tre og er understøttet av trestolper ført ned i terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

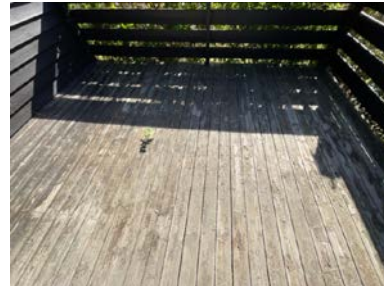
Rekkverket er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassegulv og rekkverk har behov for overflatebehandling. På grunn av hekken er ikke foretatt forsvarlig kontroll under terrassen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport



TG 3 Balkong

Det er etablert balkong mot sør med tilkomst fra hovedsoverom. Balkongen er oppført av uimpregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

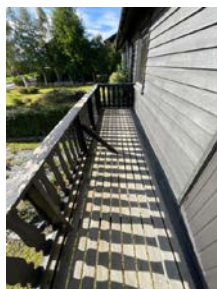
Det registreres at balkongen er generelt slitt og har råte i rekkverksstolper. Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Balkongen heller noe utover og er provisorisk understøttet i front. Det registreres svelling i sponplater som dekker innfesting i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet konstruksjon må skiftes ut. Det anbefales også utskifting av bjelker og innfesting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved hovedinngang er i støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen fremstår generelt i god stand. Det er ikke krav til rekkverk, men anbefales montert med tanke på sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere rekkverk.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Laminatgulv er av nyere dato, ellers er det eldre overflater.

Vurdering av avvik:

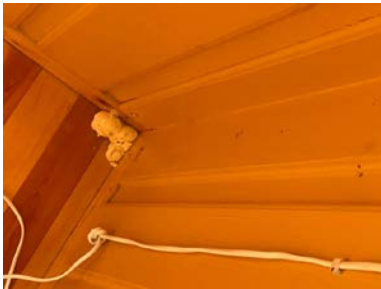
- Det er avvik:

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre dato og har følgelig slitasje, men ingen vesentlige skader. Det bemerkes at det er foretatt tetting med skum i 2 hjørner i soverom. Ukjent om dette er gjort i forhold til luftlekkasjer eller mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

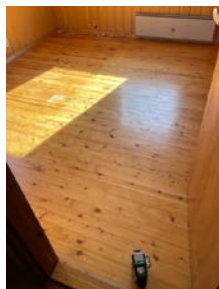
Oppgraderinger må påregnes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er i hovedsak av trebjelkelag. Betongdekke over garasjerom. Det ble ikke registrert skjevheter/ujevnheter av konstruksjonsmessig eller praktisk betydning.

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med tilkoblet vedovn i stue og i arbeidsrom i kjeller. Sotluke er etablert i bod. Det opplyses at vedovn i 1. etasje er ca 15 år gammel. Siste tilsyn er gjennomført 11.03.2015 og siste feiing 30.09.2024.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipevange mot kjøkken er kledd. Det er krav om 4 synlige sider på teglstenspiper. Det bemerkes også at høyden på vedovn i kjeller er justert med at den står på treklosser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipevange må gjøres tilgjengelig, eventuelt at det etableres stålrør i pipeløp, det vil da kun være krav om 2 synlige sider. Det må etableres sikrere underlag for vedovn i kjeller. Estimert kostnad inkluderer stålrør i pipeløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 100%.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er en innforet trevegg i kjeller. Ved hulltaking ble det målt fukt på befaringsdagen. Ellers registreres det stedvis salt/kalkutslag på fritt eksponert grunnmur og i betonggulv. Fukten kan skyldes slitt drenering/utvendig fuktsikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Kapilært fuktopptrekk må påregnes da det ved byggeåret ikke ble benyttet fuktsperre under gulvstøp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking. Ved lagring av varer bør disse ikke stå direkte på gulvet eller helt ut mot yttervegger. Innforet trevegg må fjernes slik at sopp ikke utvikler seg. Estimert kostnad gjelder kun fjerning av innforet trevegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp ned til kjeller hvor trinn er belagt med vinylbelegg. Rekkverk er i metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på ene side av trappen. Det bemerkes også at åpninger mellom trinn er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det er ikke krav til reduisering av åpninger opp mot dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og tredører med platefylling i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har bruksslitasje. En dør i kjeller tar i karm samt har skade i dørblad. Enkelte dører har slarke i dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger og vedlikehold må påregnes.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses at badet kan være oppgradert tidlig på 1980 tallet. Vindu i rommet er datert 1982. Badet har flislagt gulv og flislagt vegg i dusjnise, ellers er det malt trepanel i rommet. I tak er det malte plater. Av utstyr er det dusj og servantskap. Sluk i dusjsone er et plastsluk fra oppgraderingsår og sluk ved servantskap er et soilsluk fra byggeår. Rommet har naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er slitte flisfuger, spesielt på gulv i dusjsone. Det bemerkes også sprekk i en gulvflis ved sluk utenfor dusjsonen, samt bom i enkelte gulvfliser. Med bruk av krysslaser ble det målt ca 20mm fall mot sluk foran servantskap fra gulv ved dør. Lokalt fall til sluk i dusjsone. Slukene har passert forventet brukstid. Det er ukjent tettesjikt i gulv og vegger og det registreres fuktskjolder i underliggende himling, samt at det er fjernet panel i området rundt rørgjennomføringer. Ukjent om dette kan skyldes tidligere lekkasje. Sluk og rør i rommet har passert forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon uten tilluftspalte ved dørterskel. Hengsler på innredning er delvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

-

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang. Det er også foretatt fuktmåling i underliggende himling da det registreres fuktmerker her. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres fuktskjolder ved rørgjennomføringer i underliggende himling. Det ble ikke indikert fukt i området på befaringsdagen, men nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser i forhold til fuktmerker i underliggende himling. Det kan se ut som om det er foretatt utbedring av forholdet da det er fjernet panel i området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg oppvaskmaskin og komfyrvakt. Det opplyses at innredningen kan være fra slutten av 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fronter og fremre del av bunnplate i enkelte skap har slitasje. Dør i hjørneskap har slarke i hengsler. Det er også utett pakning i kjøkkenkran. Det ble ikke registrert fukt på normalt fuktutsatte overflater på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling og justeringer må påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Lys i ventilatoren virket ikke på befaringsdagen, ellers normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte av lyspærer, eventuelt nærmere undersøkelser. Det bemerkes at ventilatoren har passert forventet brukstid.



SPESIALROM

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vaskekjelleren har betonggulv og pusset og malt overflate på vegger. Av utstyr er det skyllekum i plast, servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon ved åpningsvindu samt ved ventil i tilstøtende rom. Sluket er et soilsluk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv og i nedre del av grunnmur, relatert til slitt drenering / utvendig fuksikring og kapilært fuktopptrekk fra grunnen. Sluk og røropplegg samt utstyr i rommet har passert forventet brukstid. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales utskifting av sluk og røropplegg samt etablering av elektrisk avtrekksvifte. Etter eventuell oppgradering av drenering kan overflatebehandling av vegger vurderes.



1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har belegg på gulv og malte plater på vegger. Av utsyr er det servant og wc fra byggeår. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det registreres riss i sisternelokk på wc samt slitte veggplater i våtsone over servant. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det ble ikke registrert tegn til fukt/lekkasjer på befaringsdagen, men det bemerkes alder på utstyr og rør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Med tanke på alder på overflater, utstyr og rør anbefales en oppgradering av rommet. Det anbefales da også montering av elektrisk avtrekksvifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør i hovedsak av eldre dato. Stoppekran og vannmåler er etablert i bod. Det kan se ut som om det er etablert et nyere vanninntak med stoppekran i utsparing i gulv i arbeidsrom i kjeller. Dette er i dag ikke tilkoblet.

Vurdering av avvik:

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

Vannledninger fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og kobber, ukjent om det kan være benyttet soillrør i kjellergulv. Slukene er i hovedsak soillsluk, plastsluk i dusjsone på bad.

Vurdering av avvik:

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

Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen. Det bemerkes fuktmerker i himling under bad, noe som tyder på at det har vært en lekkasje her.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i enkelte vinduer samt stedvis ventiler i yttervegg/grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Det vurderes å være begrenset ventilasjon i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av ventiler i yttervegg på enkelte rom.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 160 l og er plassert i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tanken er fra 1968 og har passert forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av tanken anbefales.



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 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 trappenedgang.

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.

1967 Anlegget er ikke totalrenovert etter byggeår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er montert ny innmat i sikringsskap, men ukjent når dette er gjort. Samsvarserklæringer 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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

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? Sjekker 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 mangler også dokumentasjon/samsvarserklæringer på installasjonsarbeidene. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på innvendig installasjon er nådd. Det er ikke behov for utbedringstiltak på det elektriske anlegget i og med at det fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 brannslukningsapparat samt røykvarsler i 1. etasje. TG 3 er satt på grunn av alder på brannslukningsapparat samt manglende røykvarsler i kjeller.

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

Ja Brannslukningsapparatet er mindre enn kravet som er 6kg.

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

Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 20 år.

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

Ja Det mangler røykvarsler i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringen ved boligen er fra 1967. Det opplyses at det på 1980 tallet ble etablert drenerør mellom bygning og støttemur med utløp mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble ikke registrert tegn til bruk av grunnmursplast. På byggetidspunktet var det normalt å bruke asfaltmaling som utvendig fuksikring. (Gudrong) Som tidligere nevnt registreres det fukt i kjeller og drenering/utvendig fuksikring vurderes å ha begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

-

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres stedvis noen mindre sprekker/riss i grunnmuren. Vurderes å ikke ha noen konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.



TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer ved innkjørsel til garasje og ved øvre side av boligen er av betongstein og opplyses å være oppført på midten av 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det registreres at støttemur foran garasjen heller noe inn. Støttemuren på øvre side har stedvis betongskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold av støttemurer.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen samt busker og trær. Det er gruset innkjørsel til garasje samt hellelagt område frem til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Uthuset på eiendommen ligger like innenfor aktsomhetsområde for jord og flomskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i dag, men ut ifra endring av klima og værforhold vil det kunne bli behov for tiltak. Evt. tiltakskostand må vurderes av fagkyndig personell.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det opplyses at boligen ble tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger mot slutten av 1990 tallet. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det kan se ut som om at vanninntak er fra byggeår. Det er i arbeidsrom i kjeller også et vanninntak med stoppekran som er av nyere årgang. Ukjent om dette er et inntak som kan tilkobles ved oppgradering av innvendige vannrør.

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.

-

Konsekvens/tiltak

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

-

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1967. Det foreligger ingen opplysninger om saneringskrav i forbindelse med tanken.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ukjent tilstand på tanken og det anbefales nærmere undersøkelser/fjerning av denne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og sanering av tanken må kunne påregnes.

Bygninger på eiendommen

Stabbur

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1980

Kommentar**Standard**

Normal standard

Vedlikehold

Vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Stabburet er oppført i en etasje over punktfundamenter. Veggkonstruksjonen er i 5" laftet tømmer og taket har saltaksform, tekket med torv. Gulvkonstruksjonen er i tre og vindu med enkelt glass. Dert er innlagt strøm. Det registreres misfarging i taktro ut mot raft, noe som indikerer fuktinndriv/lekkasje.

Bygningen er ut over dette ikke tilstandsvurdert.

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

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår**Kommentar**

Byggeår er ukjent, men opplyses å være oppført på slutten av 1990 tallet.

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe vedlikeholdsbehov

Beskrivelse

Garasjen er oppført i en etasje over støpt plate på mark og med ringmur i betong. Veggkonstruksjonen er i bindingsverk og er utvendig kledd med stående villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Garasjeporten er en leddport i tre med elektrisk portåpner.

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

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

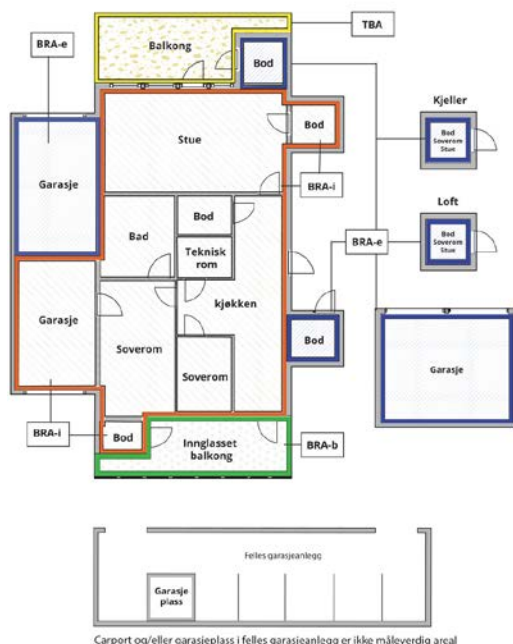
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	86	22		108	
1.Etasje	118			118	33
SUM	204	22			33
SUM BRA	226				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Lagerrom, lagerrom 2, bod, bod 2, bod 3, vaskekjeller	Garasje	
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, arbeidsrom, gang 2, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, kott		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ingen endringer i forhold til rominndelingen. Fasade avviker i forhold til byggemeldte tegninger ved at yttervegg mot nord ikke er inntrukket. Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen samt ferdigattest på tilbygg slik at endringen vurderes å være godkjent.

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?

Kommentar: Se punkt tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med 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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke vedlagt tegninger av garasjen i dokumenter fra kommune og er derfor ikke vurdert med tanke på lovlighet. Det anbefales å kontakte kommunen med tanke på informasjon omkring garasjen.

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	114	112
Stabbur	0	6
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Terje Volden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	290	14		0	1200.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gamle Kongeveg 259

Hjemmelshaver

Volden Inge

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1968

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.09.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.	Gjennomgått	3	Nei
Ordrebekreftelse	02.09.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	10.09.2025		Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

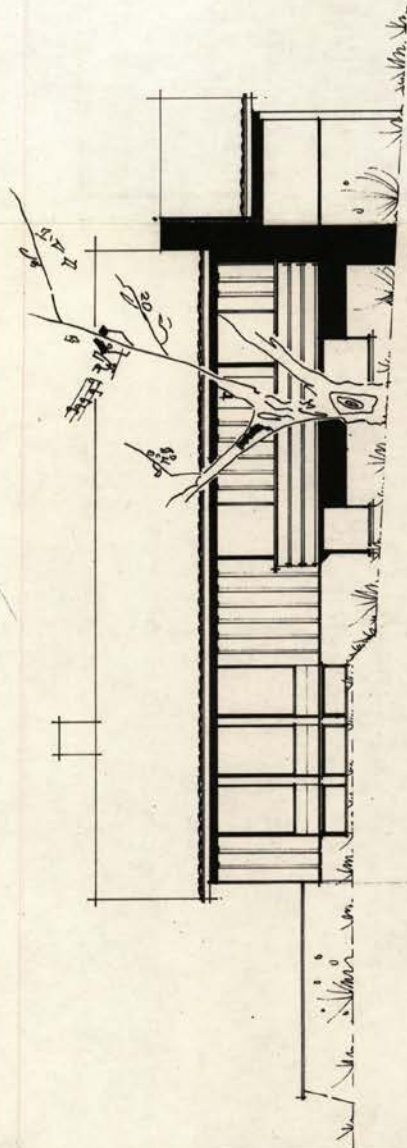
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NC1616>

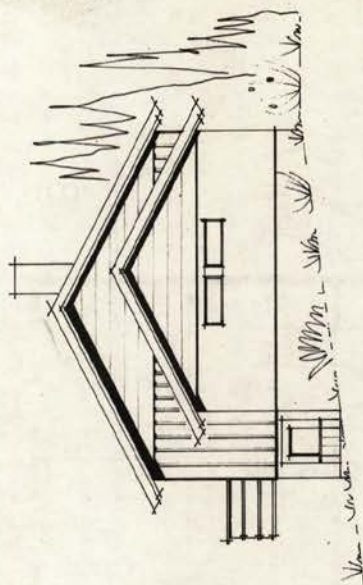
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

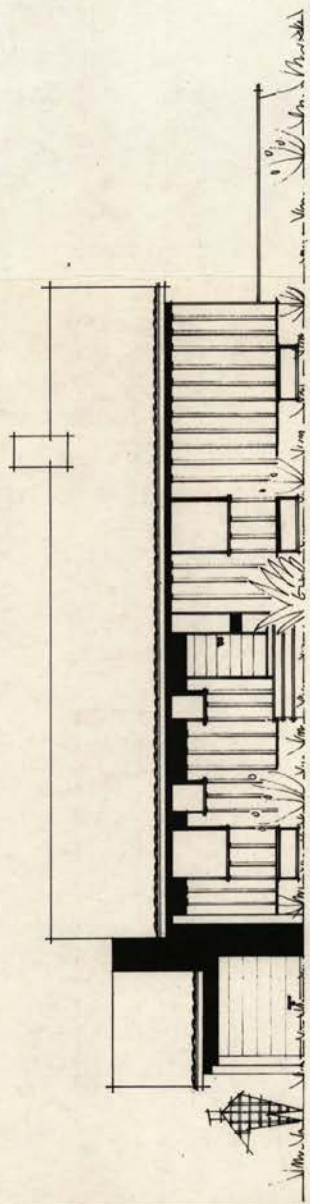
TYPE 7 S.



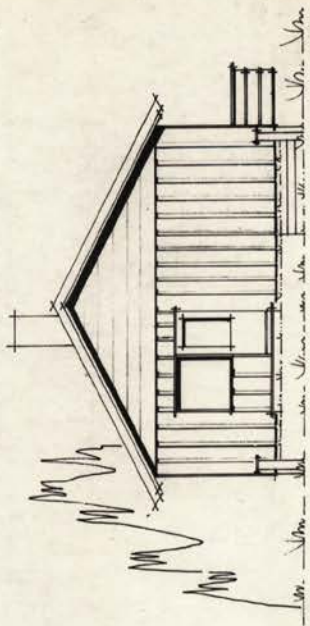
FASADE C MOT.



FASADE B MOT.



FASADE A MOT.



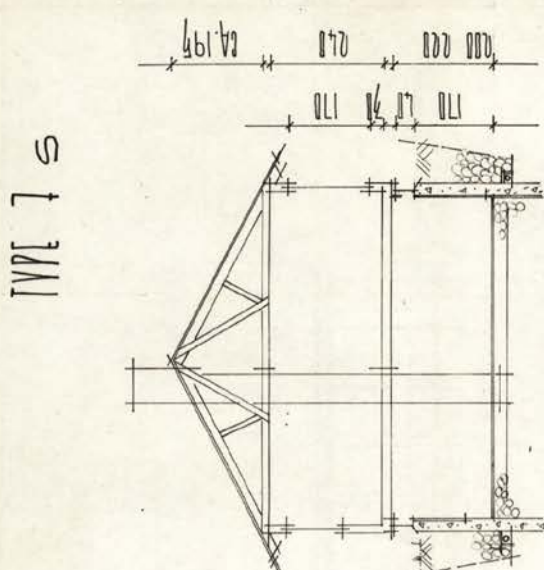
FASADE D MOT.

Oppdal bygningsråd
92/66

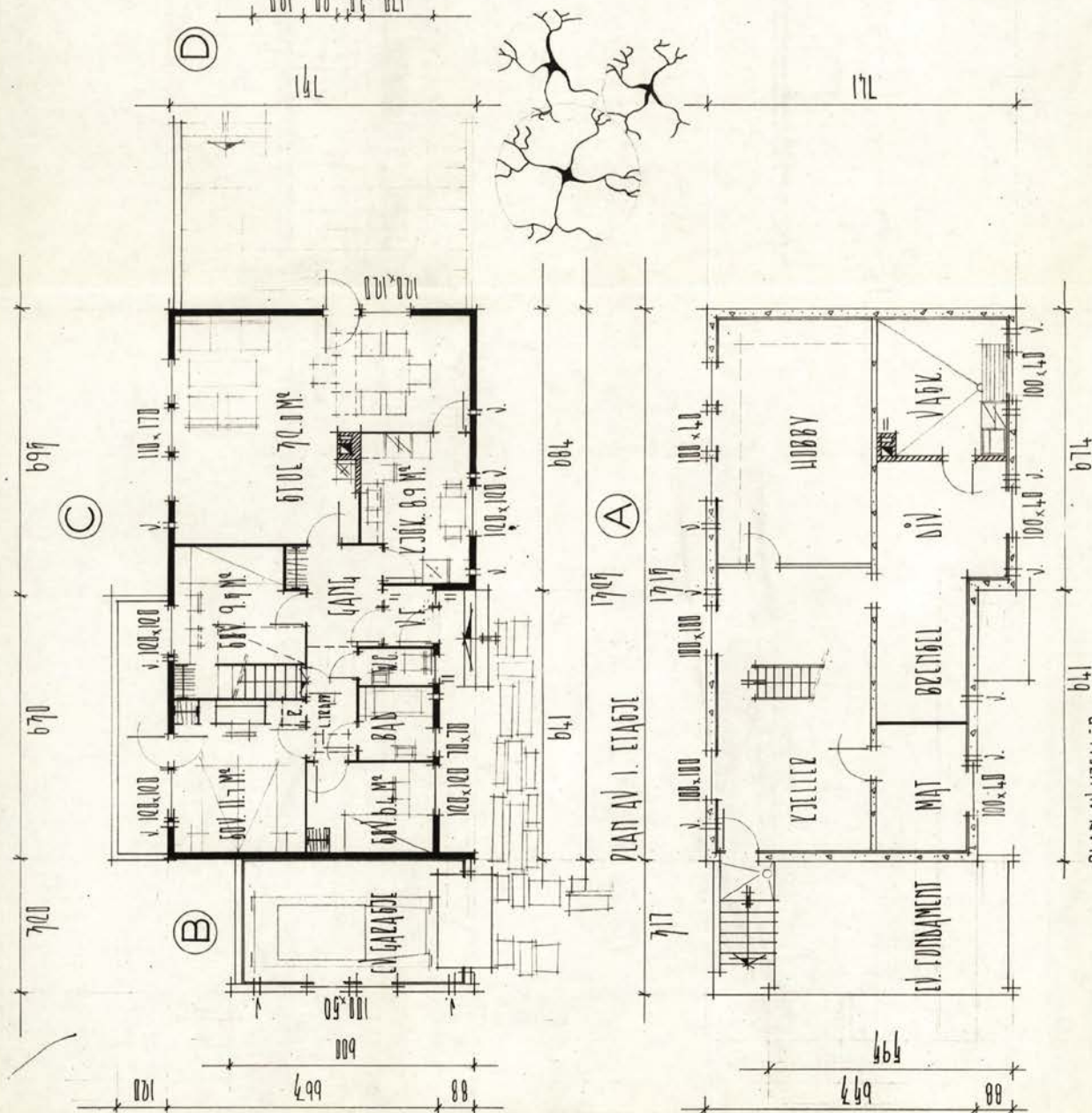
BRØDRENE FJØGSTAD A/S BANDNES		M: 1:111	BYGNINGSRÅD
		TEGN. NR. 7-7-bb.	BYGNINGSRÅD
		B. 11-1	BYGNINGSRÅD

DENNE TEGNING MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE JFR. LOV NR. 11 AV 7.7.1922 OG LOV NR. 2 AV 12.5.1961

TYPE 7 S



twelve



227. 11-Q-67.

BYGGHERRE:

M: 1.100

BRØDRENE FJØGSTAD $\frac{1}{5}$

SANDNES

7

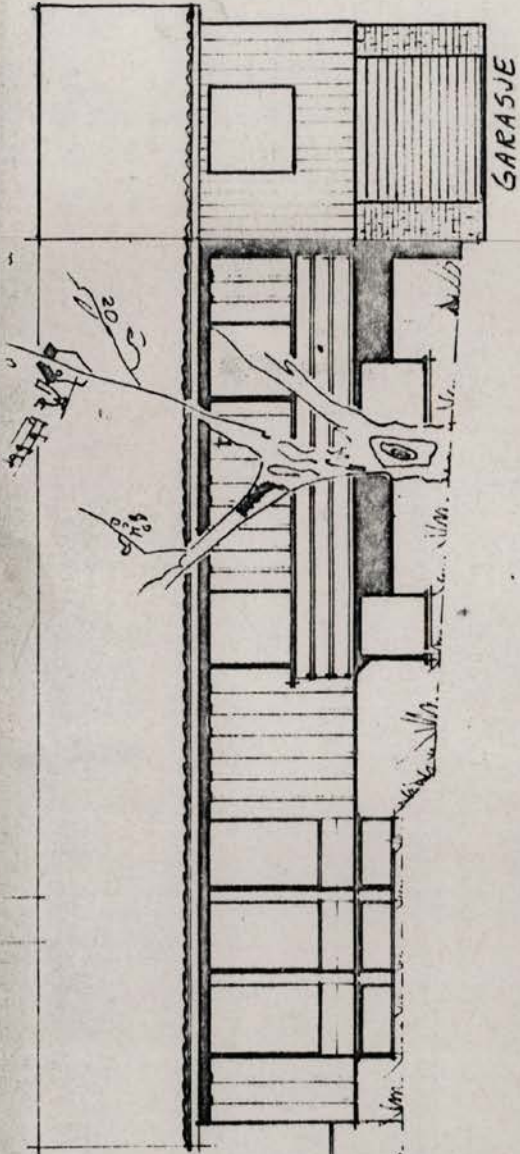
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

PLAY AV KJELLID

Oppdal bygningråd

228/80

INGE VOLDEN



FASADE

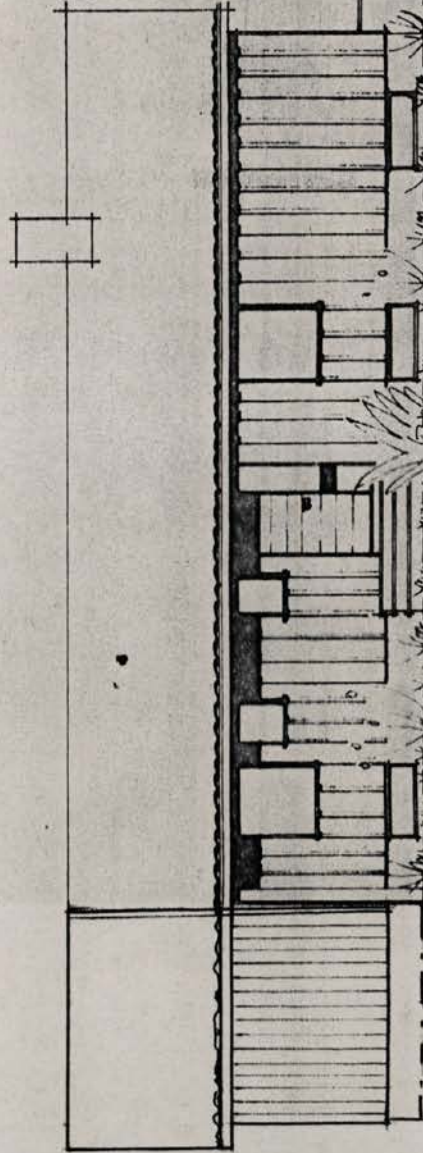
Ø

MOT:

ØST

Tilbygg - garasje

INGE VOLDEN, OPPDAL



FASADE

A

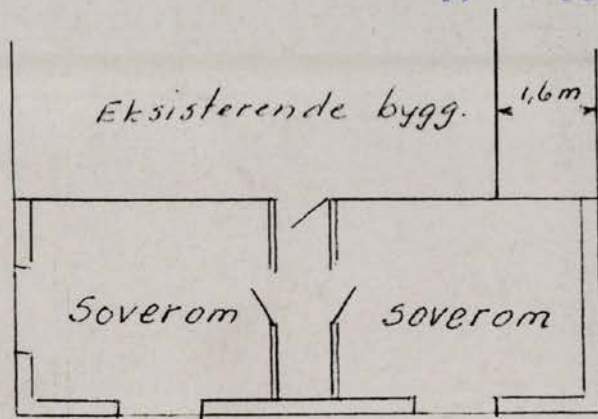
MOT:

VEST

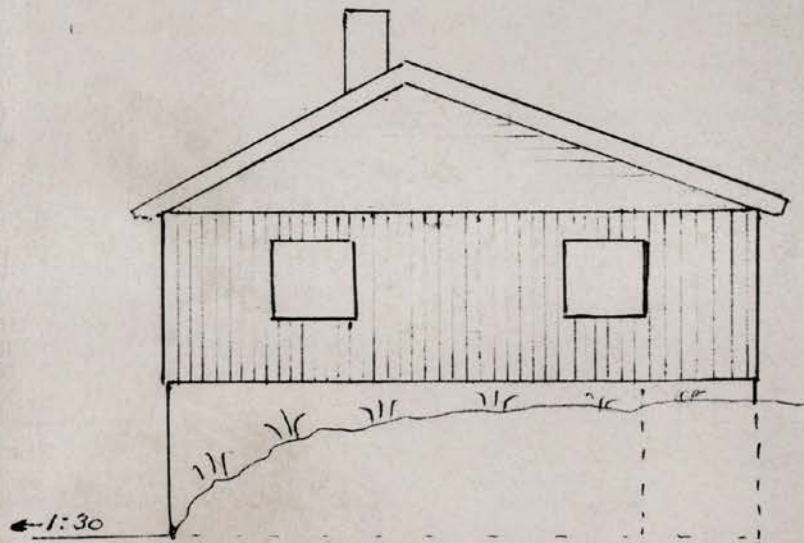
INGE VOLDEN

Oppdal bygningsrad

228/80

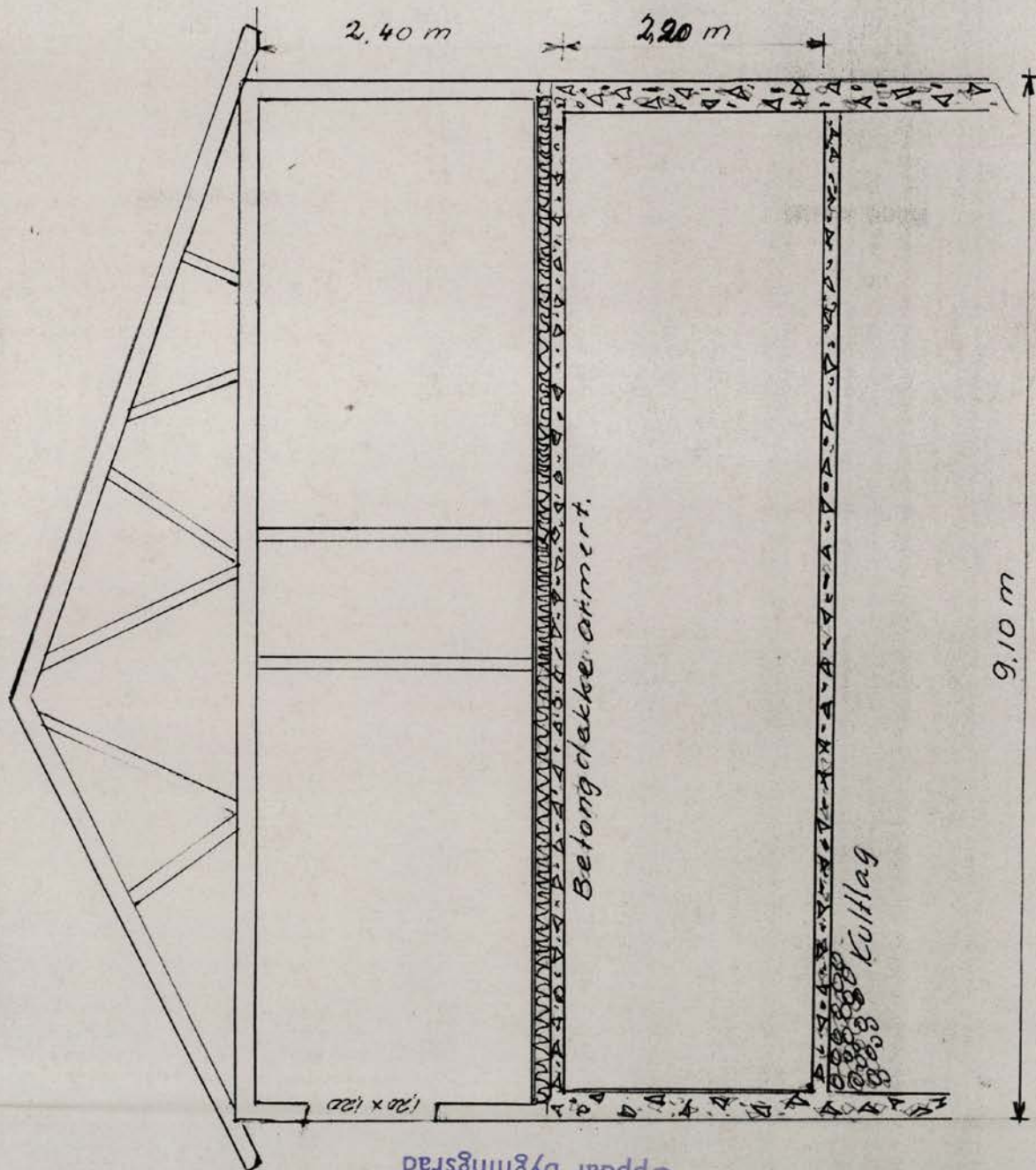


Grunnriss påbygg over
garasje.



FASADE MOT NORD

Målestokk 1:100

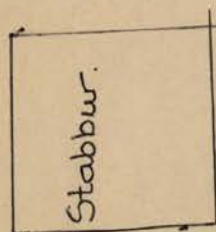


228/80
Oppdal bygningråd



Juar Volderis' eiendom. (beite)

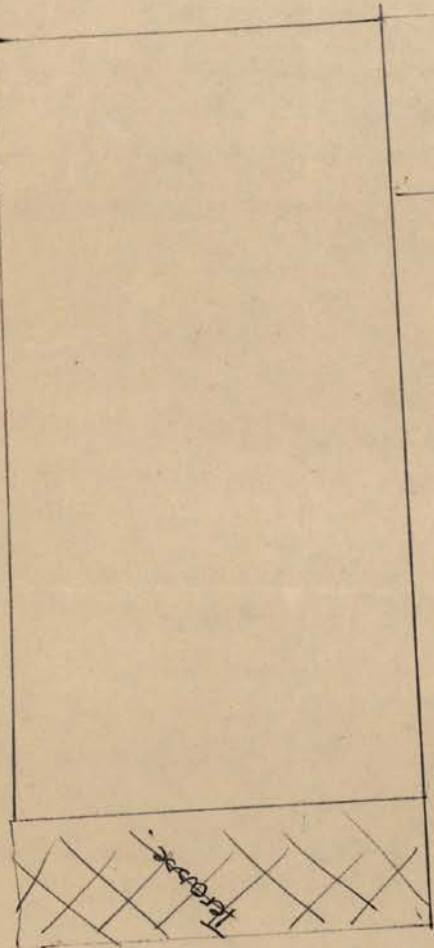
3m.



4m.

Oppdal bygningråd
23/8

Juar
Volderis
eiendom
(beite).



Trufjord

Gamle Kongevien.

H. Kohn's
eiendom
(dyrka
mark)

Hr. Inge Volden,

7400 Oppdal.

Midlertidig brukstillatelse.

Etter bygningslovens § 99 gis herved midlertidig brukstillatelse for nybygg av våningshus i henhold til byggemelding av 17.juni 1968 sak 92 - 1968.

Følgende arbeider står att:

Kjeller: Oppdeling, puss av gulv og vegger.

Oppdal Bygningsråd, den 9.okt. 1969.
Oppdal bygningsråd

Endre Nyhaug.

bem.

Tatt i bruk nov. 80.

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Oppdal		290/14		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
tilbygg	boligbygg	16.5.80	8.7.80	228/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Inge Volden		Oppdal		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Inge Volden		Oppdal		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Inge Volden		Oppdal		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Arbeidet satt i gang i mai 1980.

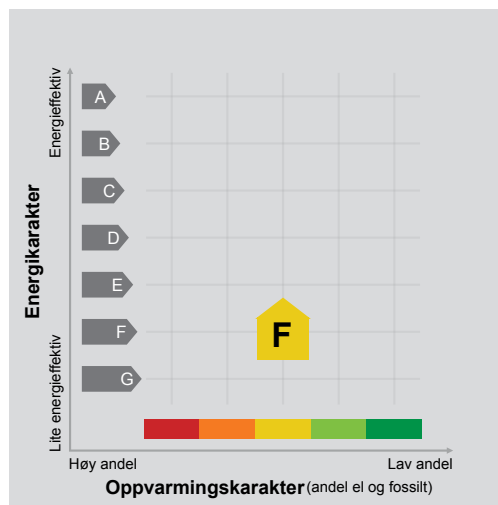
Sted og dato	Stempel
Oppdal, den 26.11.80	
Underskrift	
Endre Nyhaug	

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadsmyndighet	☐

ENERGIATTEST



Adresse	Gamle Kongeveg 259
Postnummer	7346
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	290
Bruksnummer	14
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183811231
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175939
Dato	02.10.2025



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

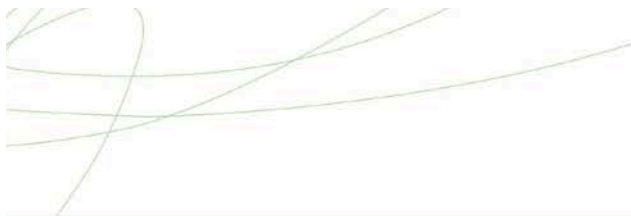
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 204
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: 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. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 290, Bruksnr 14	Kommune:	5021	Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	206	Togvollen
Veiadresse:	Gamle Kongeveg 259, gatenr 1850	Valgkrets:	1	Sentrum, Fagerhaug og Vollan
	7346 Oppdal	Kirkesogn:	9070501	Oppdal
Oppdatert:	29.12.2017			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Bergbu	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	08.08.1968	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 200,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.06.2020	Avgiver	5021/289/55	-174,5
	Matrikkelført:	25.06.2020	Berørt	5021/289/89	0,0
			Berørt	5021/290/14	0,0
			Berørt	5021/290/26	0,0
			Mottaker	5021/289/90	174,5
Annen forretningstype	Forretning:	25.06.2020	Berørt	5021/289/3	0,0
	Matrikkelført:	25.06.2020	Berørt	5021/289/55	0,0
			Berørt	5021/289/61	0,0
			Berørt	5021/289/73	0,0
			Berørt	5021/290/1	0,0
			Berørt	5021/290/14	0,0
			Berørt	5021/290/26	0,0
			Berørt	5021/290/27	0,0
			Berørt	5021/1515/4	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.06.2020	Avgiver	5021/289/55	-189,1
	Matrikkelført:	25.06.2020	Berørt	5021/289/91	0,0
			Berørt	5021/290/14	0,0
			Berørt	5021/1515/4	0,0
			Mottaker	5021/289/92	189,1
Oppmålingsforretning	Forretning:	25.06.2020	Avgiver	5021/289/55	-174,6
	Matrikkelført:	25.06.2020	Berørt	5021/289/90	0,0
			Berørt	5021/290/14	0,0
			Mottaker	5021/289/91	174,6
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5021/290/14	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grensejustering	Forretning:	05.10.2007	Avgiver	5021/290/1	-124,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/290/14	124,8
Skylddeling	Forretning:	08.08.1968	Avgiver	1634/290/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/290/14	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.08.1968	Avgiver	5021/290/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5021/290/14	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Kongeveg 259	Bolig	224,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	115,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	224,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	224,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1969	
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	183811231			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			107,0		107,0				
H01	1		117,0		117,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	40,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300261944			Antall etasjer:		1

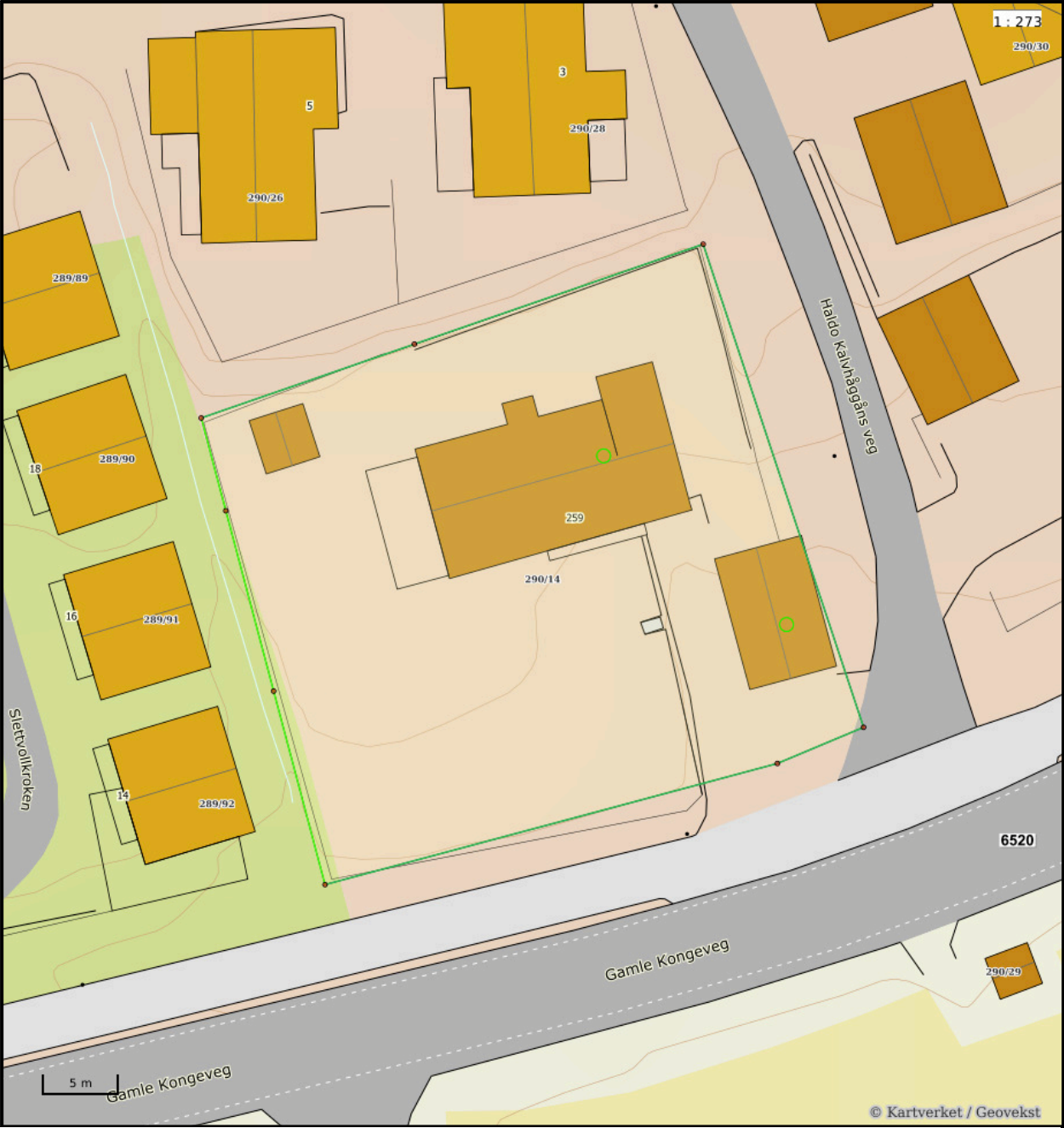
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

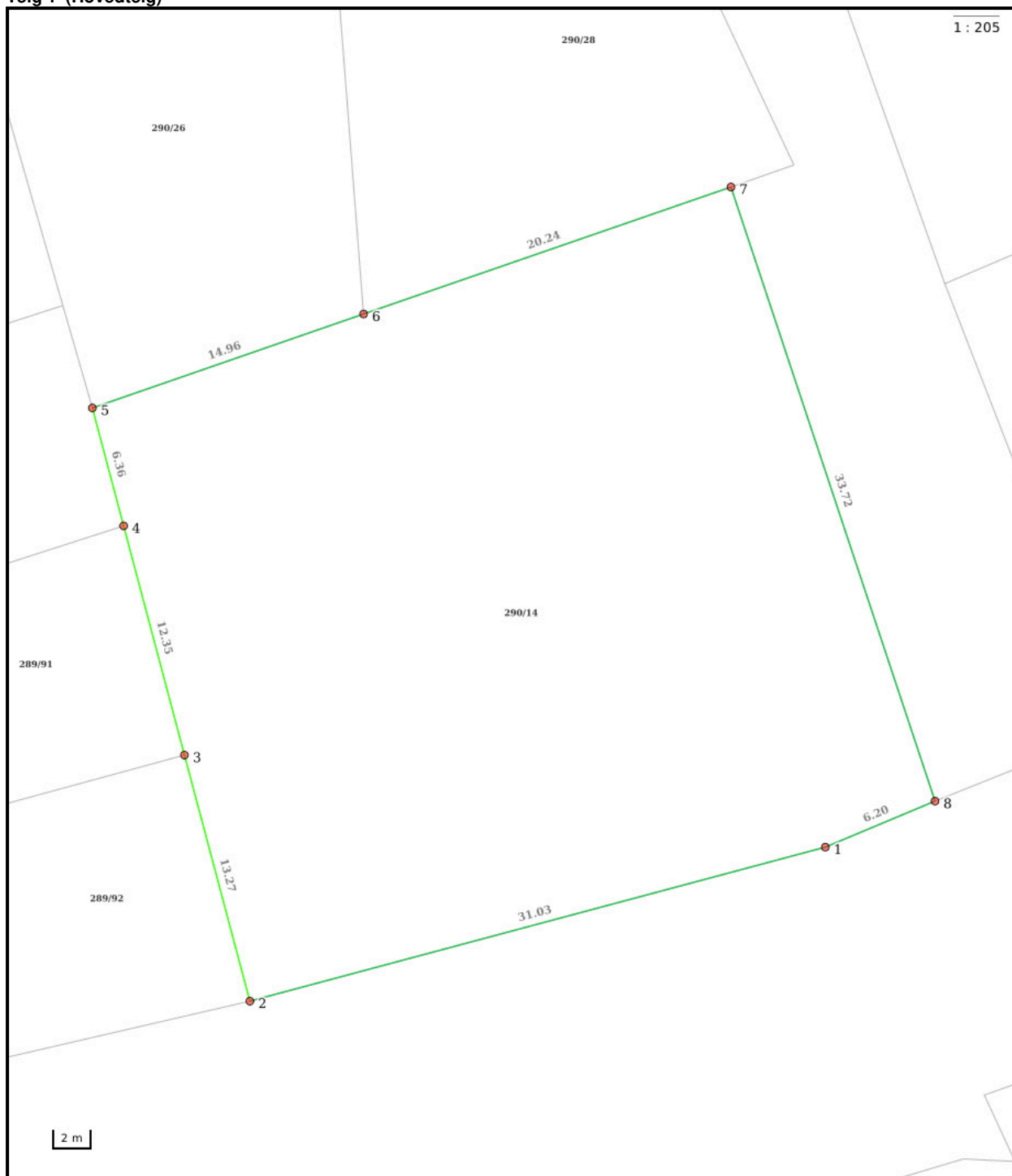
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 1 200,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 941 831,78	536 472,35	31,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 941 821,01	536 443,25	13,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 941 833,46	536 438,67	12,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 941 845,05	536 434,41	6,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 941 851,02	536 432,21	14,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 941 857,20	536 445,83	20,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 941 865,57	536 464,26	33,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 941 834,70	536 477,82	6,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

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

Kommune
1634 Oppdal

MÅLEBREV

	uten grensejustering
X	med grensejustering

J.nr.	134/2007
Målebrev nr.	117/07
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	290	14	
	Bruksnavn/adresse		
	Bergbu		
Areal (m ²)	1199.7		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	23.05.2007
Rekvirent	Inge Volden og Ola Volden
Bestyrer	Rune Lufall
Forretning	Kartforretning over gnr. 290 bnr. 14 med grensejustering. Eiendommen har fått ett tillegg på 124,8 m ² fra gnr. 290 bnr. 1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Oppdal	24.08.2007	Guri Conradi	Rune Lufall

GAB

Registreringsstempel
REGISTRERT I GAB OPPDAL KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten Sign.: <i>[Signature]</i>

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
tinglyst 8. okt. 2007 nr. 80254

Påtegninger (rettelser o.l.)

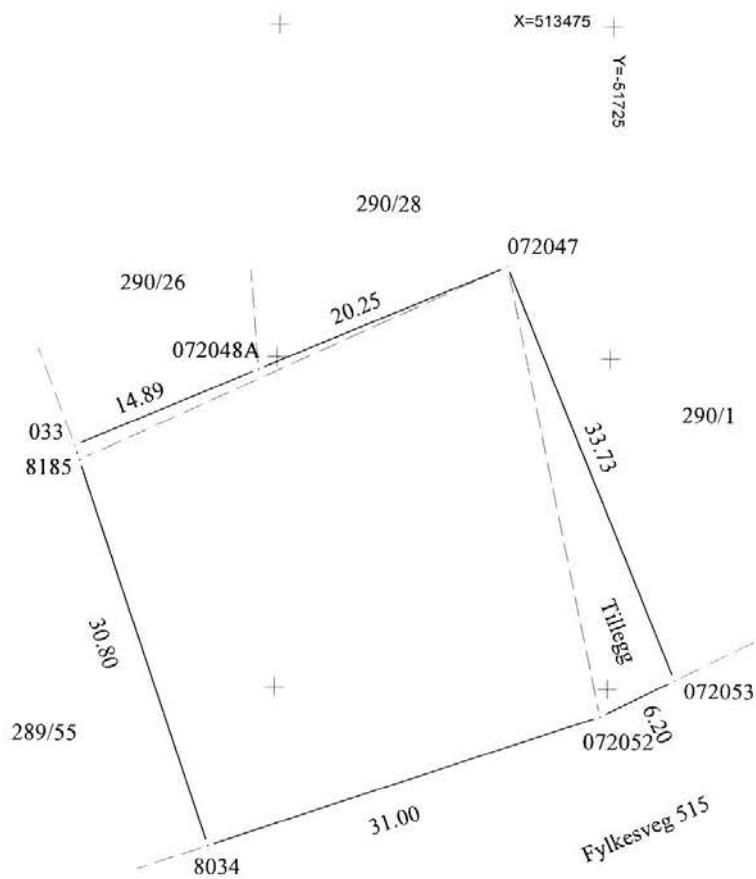
Tinglyst dokument sendt Inge Volden
--

Gnr	290	Bnr	14	Festn	
Representasjonspunkt					
X	513435	Y	-51743	Z	
Kartblad		X	Landsnett		
CE107-1-08					
Målestokk		Areal	M ²		
1:500		1199.7			

MÅLEBREVKART

Jnr	134/2007
Målebrev nr	117/07

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
033	Off.gkj.gmr. i jord	513443.25	-51765.10	14.89	
072048A	Grensepunkt (gen.)	513449.04	-51751.38	20.25	
072047	Off.gkj.gmr. i jord	513456.92	-51732.72	33.73	
072053	Grensepunkt (gen.)	513425.68	-51719.98	6.20	
072052	Grensepunkt (gen.)	513422.91	-51725.53	31.00	
8034	Off.gkj.gmr. i jord	513412.95	-51754.89	30.80	
8185	Grensepunkt (gen.)	513442.14	-51764.73	1.17	

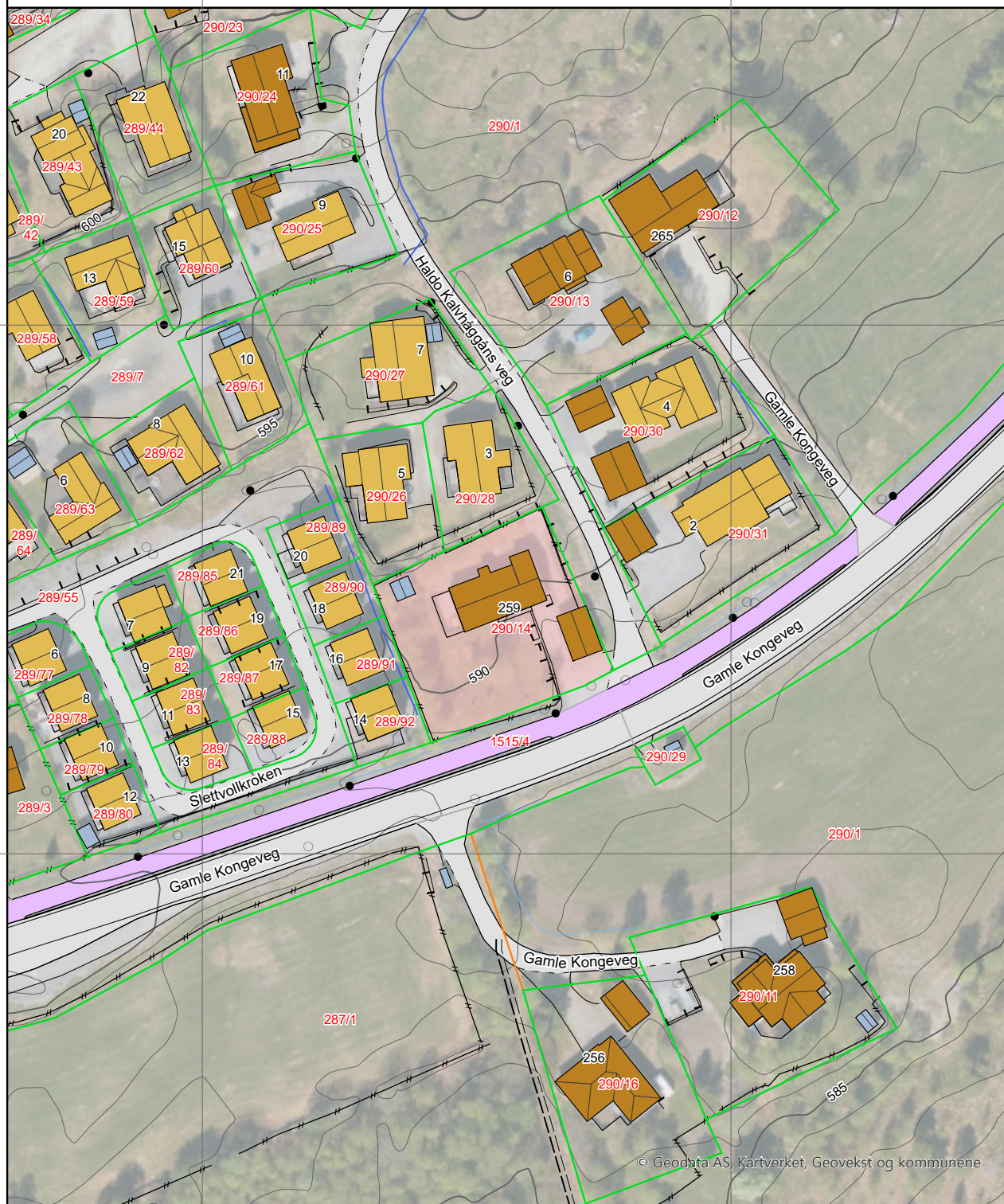
Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/290/14/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.9.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5021 Oppdal
Eiendom: 5021/290/14/0/0

Eiendomsgrenser

- | | | | |
|---|------------------------------|-----------|--------------|
| — | Middels - høy nøyaktighet | - - - - - | Vannkant |
| — | Mindre nøyaktig | - - - - - | Vegkant |
| — | Lite nøyaktig | | Fiktiv grens |
| — | Skissenøyaktighet eller uvis | | Teigdelelin |
| — | Omtvistet grense | | Punktfeste |

— — — Vannkant

— — — Vegkant

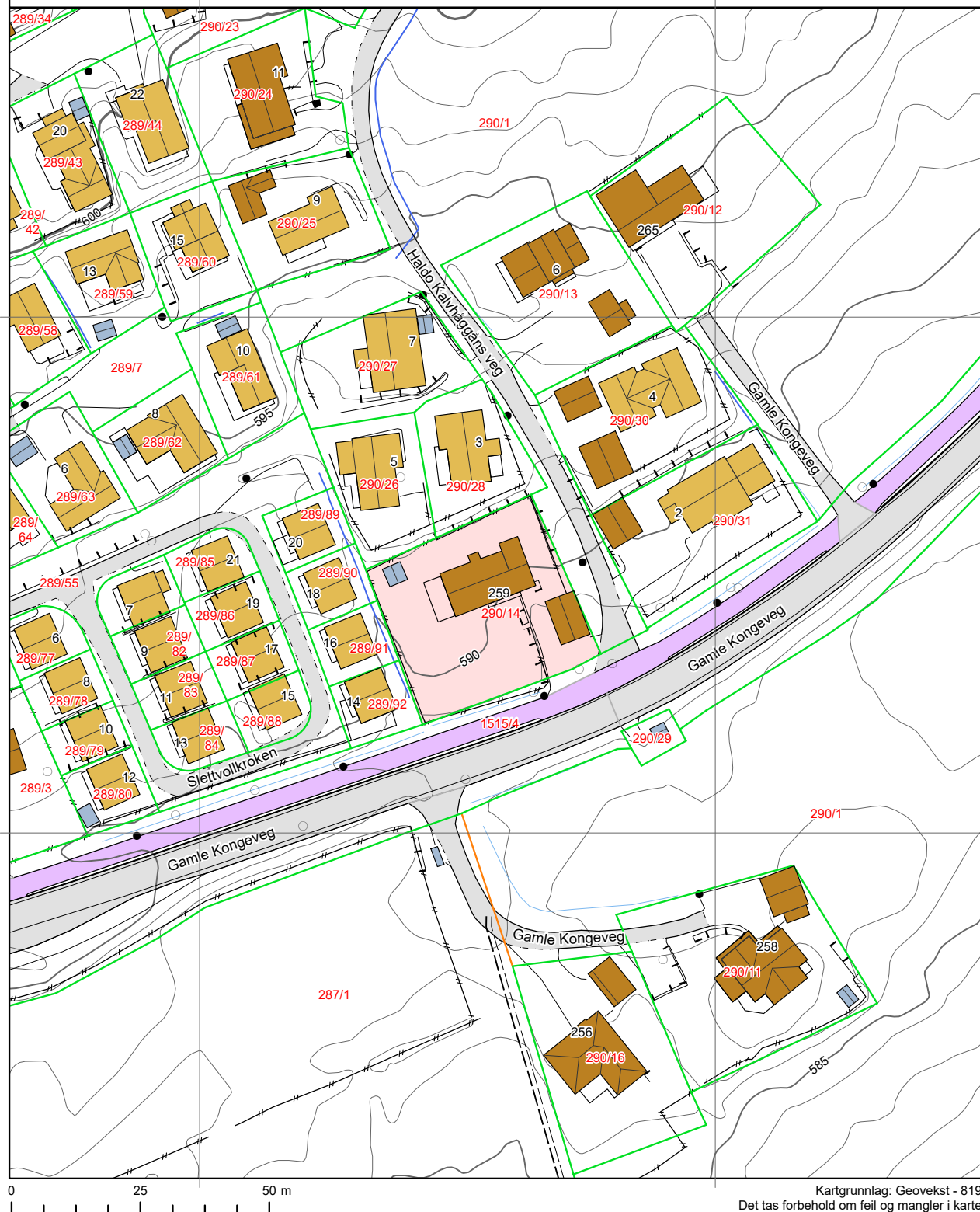
..... Fiktiv grense

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 2.9.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

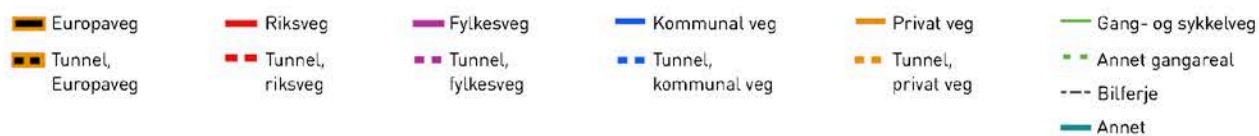
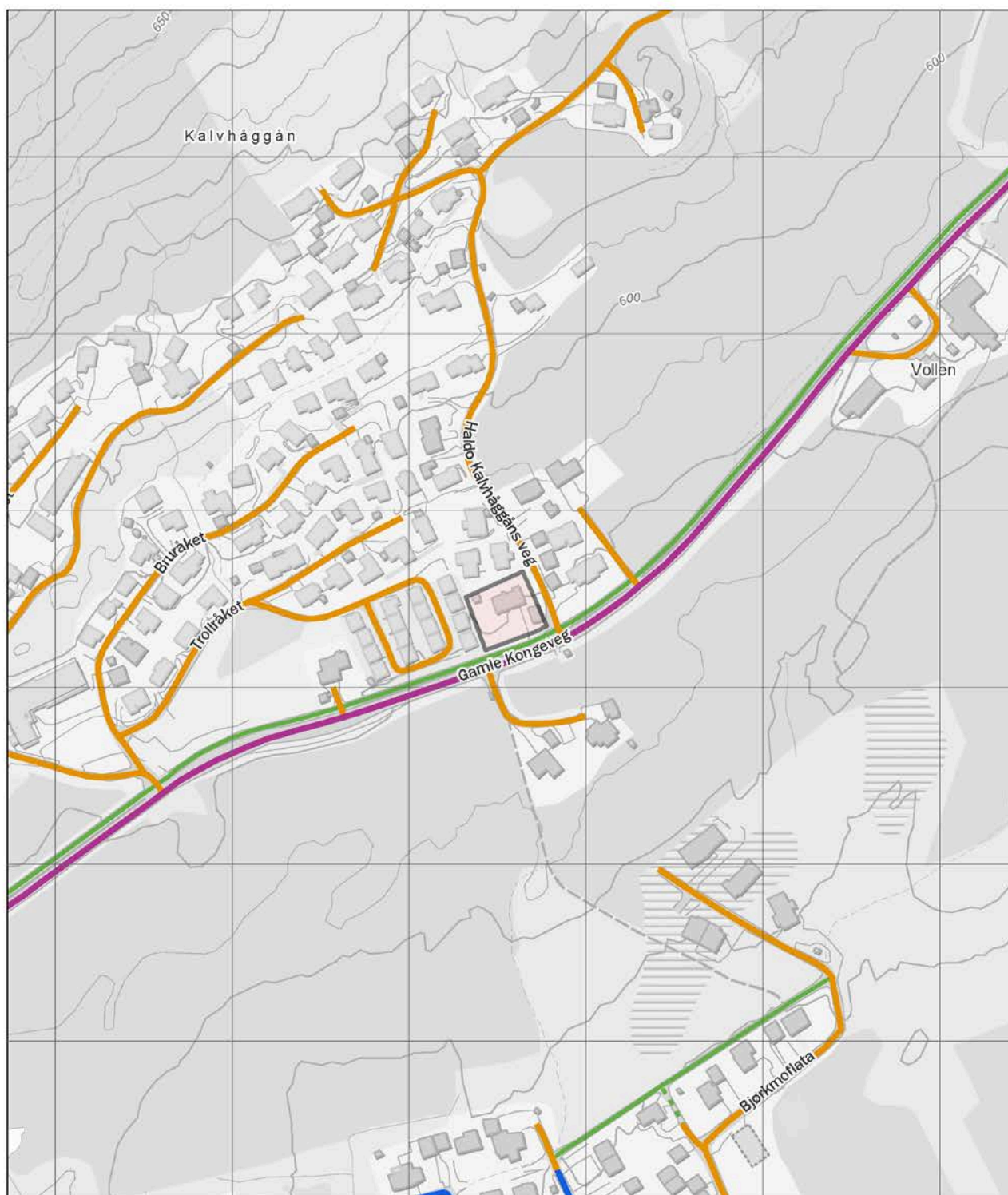
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

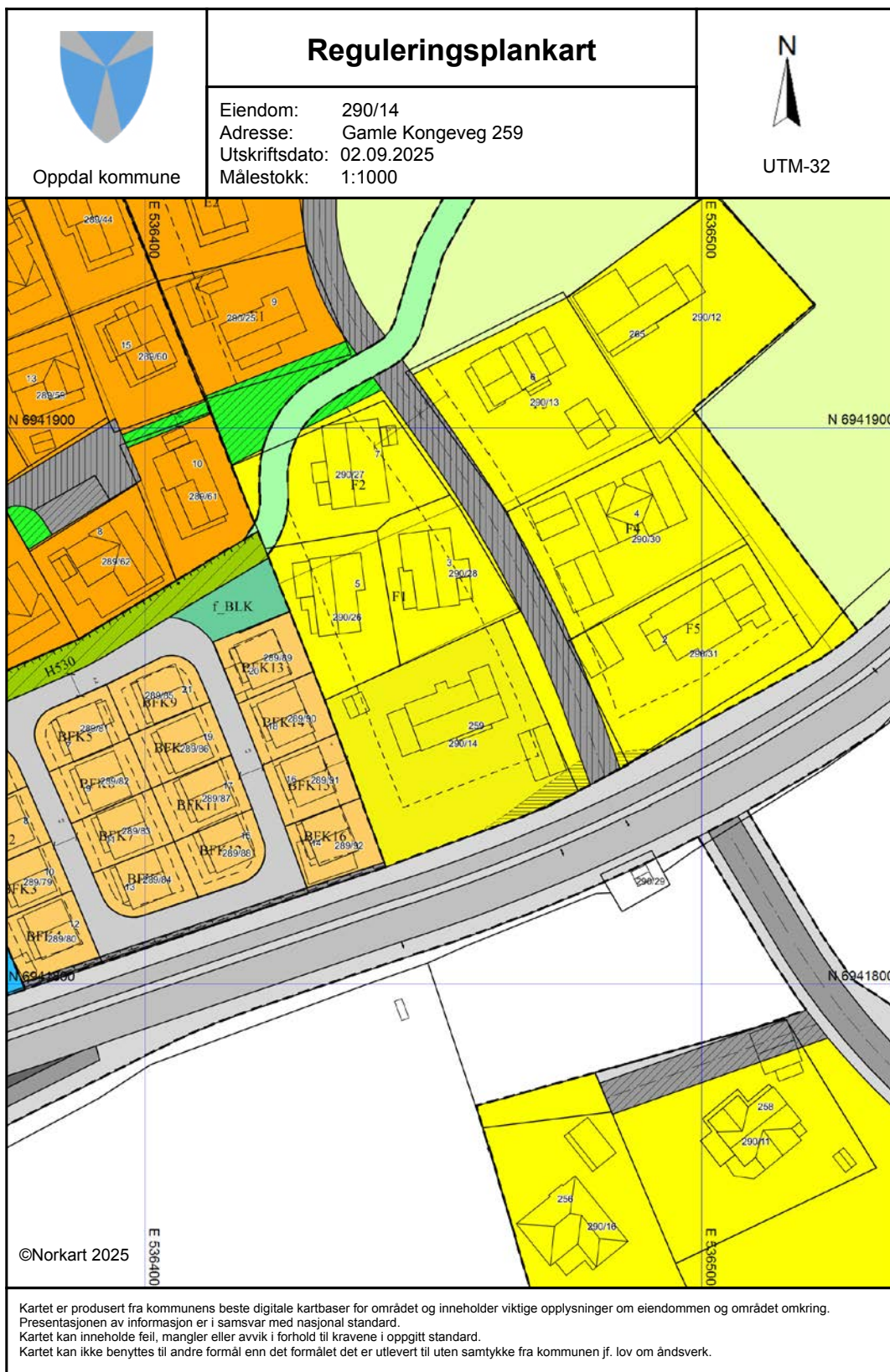
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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







Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Områder for herberger og bevertningsteder

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Skiløype

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat veg
-  Frisiktsone ved veg
-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - konsentrert
-  Skiløype
-  Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert støyskjerm
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

1999 009 1997013

PLAN OG BYGNINGSLOV § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- F** BOLIGER
- E** FRITIDSBEYGGELSE
- M** FORRETNINGER, KONTORER
- I** INDUSTRI
- O** OFFENTLIGE BYGNINGER
- A** ALMENNUTTIG FORMÅL
- TURISTBEDRIFT, BEVERTNINGSSTED
- GARASJEANLEGG, BENSINSTASJON

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- JORD OG SKOGBRUK

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- KØREVEG
- GANG OG SYKKELVEG
- PARKERINGSPLASSER
- JERNBANE
- ANNET TRAFIKKAREAL

4. FRIOMRÅDER

- PARKTURVEG, ANLEGG FOR LEIK OG IDRETT

5. FAREOMRÅDER

- HØYSPENNINGSANLEGG

6. SPESIALOMRÅDER

- PRIVATE VEGER
- FRILUFTSOMRÅDER
- NATURVERNOMRÅDER
- BEVARINGSOMRÅDER
- KLIMAVEIKSONE
- FRISIKTSONE
- STEINBRUDD OG MASSEUTTAK

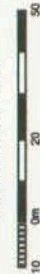
7. FELLESONRÅDER

- FELLES AVKJØRSEL
- FELLES PARKERING
- FELLES FRI AREAL

STREKSYMBOLER

- REGULERINGSGRENSE
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- PÅBUDT Plassering (BYGGELINJE)
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE VEI
- FORMINNE
- EKS. BYGG SOM UTGÅR AV PLANEN
- EKS. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- PLANLAGTE BYGG

MÅLESTOKK 1:1 000



EKVIDISTANSE 1m
dss = delkar (1000m²)

REGULERINGSPILAN / ENDRING MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Kalvhåggan/Vollen, Oppdal kommune

REVISJONER:

K. Styrer 99/122 08.12.99 HEF

DATO 99/122 08.12.99 HEF

SIGN.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

1. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSPERIODEN

2. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

EVENTUELT NYTT OFFENTLIG ETTERSYN

3. SAKS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 96/195 02.05.96 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

Å PS 97/64 29.04.97 305

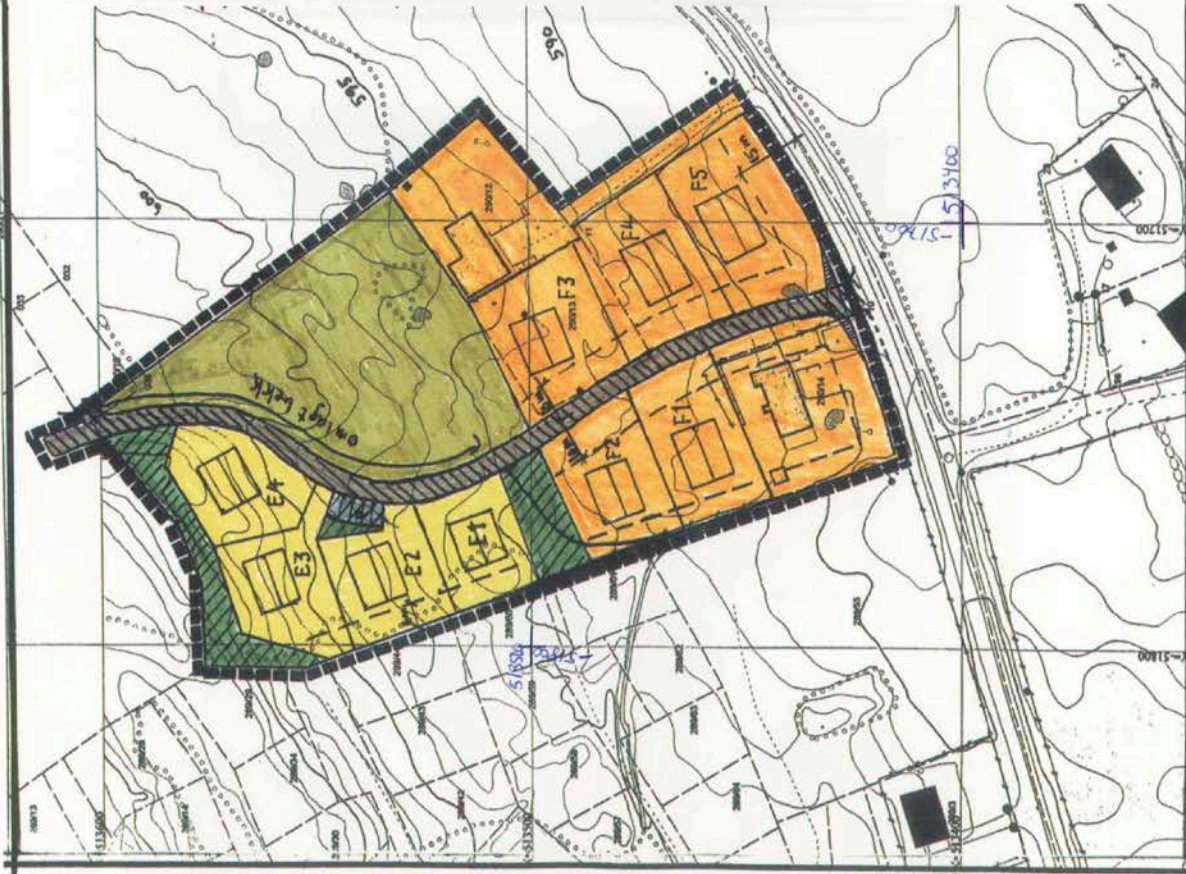
Hans E. Fjorne
Egganveien 31 B,
7081 Sjettemarka

28.04.2000

SAK NR.

TEGN. NR.

SAKSBEH.



BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR "KALVHÅGGÅN/ VOLLEN", Gnr. 291, bnr. 8/ Gnr. 290, bnr. 1 og 2 I OPPDAL KOMMUNE.

Disse reguleringsbestemmelsene er en del av reguleringsplanen for "Kalvhåggån/Vollen", datert 08.09.94. Det regulerte området er delt opp i:

- byggeområde for hyttebebyggelse
- trafikkområder for private fellesadkomster
- felles friområder

Generelt:

§ 1:

Det regulerte området er på planen avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2:

Etter at denne reguleringsplanen er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne planen med bestemmelser.

§ 3:

I planområdet skal det legges vekt på å utforme bebyggelse og utomhusanlegg på en slik måte at områdets særpreg og helhetsmiljø i størst mulig grad bevares.

§ 4:

Alle inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeidelse av veger, rør/kabelanlegg, bygging av hus etc. skal utføres så skånsomt som mulig i forhold til eksisterende terreng.

Skjæringer, fyllinger og andre sår i landskapet skal tilsås og beplantes med vegetasjon som har naturlig tilhørighet i området.

§ 5:

Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Bestemmelser for byggeområde for hyttebebyggelse:

§ 6:

Området skal nyttes til frittliggende hyttebebyggelse. Tillatt bebygd areal (BYA) = 20 %.

Hyttene skal oppføres i en etasje i følge byggeforskriftenes definisjon. Det kan innredes underetasje der det er naturlig i forhold til terrenget.

Det kan i tillegg tillates oppført mindre uthus dersom de tilpasses hytta i utforming og materialvalg.

§ 7:

Bebyggelsen skal i formspråk, materialbruk og farger tilpasse seg tradisjonell byggeskikk og den øvrige bebyggelse i området.

Bygningene skal ha saltak, og bygningene bør ligge lineært etter terrengkoter og adkomstveger. Variasjon med møneretning på tvers av terrengkotene kan tillates. Som taktekking skal nyttes torv, skifer eller tre.

Det tillates ikke grunnmurer eller andre murflater med større høyde over terreng enn 0,7 meter med mindre de utføres som natursteinsmurer eller forblendes med naturstein.

Bestemmelser for landbruksområder:

§ 8:

I landbruksområdet er det ikke tillatt å foreta bygge- eller anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonell jord- eller skogbruksvirksomhet.

Bestemmelser for byggeområde for boligbebyggelse:

§ 9:

I området kan bygges frittliggende bolighus med inntil to etasjer inklusive sokkel. Tillatt bebygd areal BYA = 20 %. Sammen med byggesøknad må det innleveres utomhusplan som viser minst to bilplasser per boenhet.

§ 10:

Byggene skal oppføres med saltak med takvinkel større enn 22 grader. Garasjer og uthus skal være tilpasset hovedhuset i materialvalg, form og farge.

Bestemmelser for spesialområde frisiktsone:

§ 11:

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers plan. Bruken av området må ikke på noe tidspunkt føre til at fri sikt blir hindret.

Bestemmelser for spesialområde vei:

§ 12:

Adkomstveien til området er regulert som spesialområde privat vei.

Privat vei skal legges best mulig tilpasset terrenget. Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet lengde- og tverrprofiler før vegen kan bygges.

Bestemmelser for fellesområder.

§ 13:

Felles parkeringsområder er felles for alle fritidseiendommer innenfor planområdet.

§ 14:

Felles avkjørsler er felles for de eiendommer innenfor planområdet som naturlig sokner til den enkelte trasé.

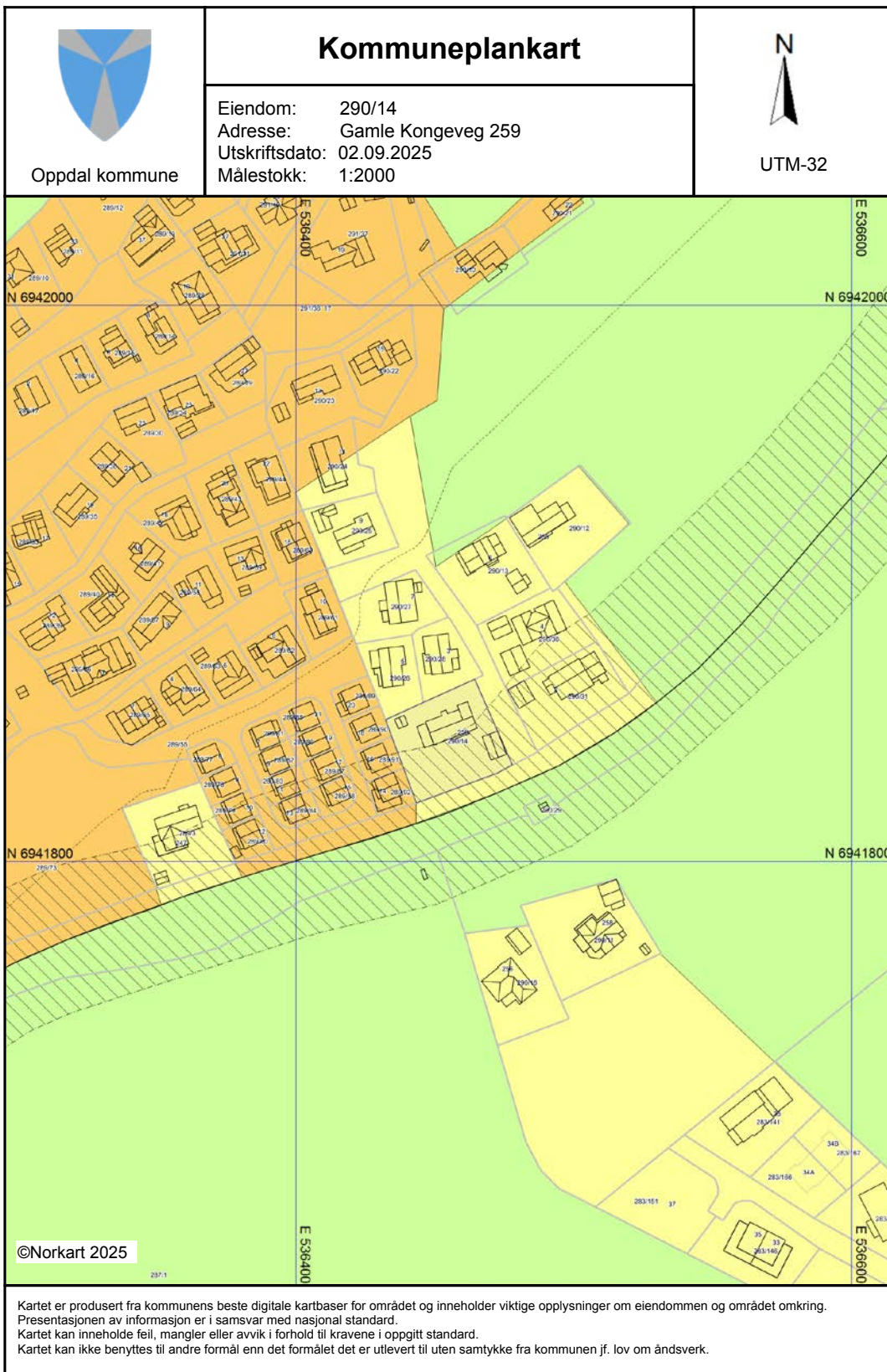
§ 15:

Felles friareal er felles for alle beboerne innen planområdet. Det faste utvalget for plansaker kan tillate oppført mindre konstruksjoner og anlegg som inngår som et ledd i bruken av området, når det etter utvalgets skjønn ikke er skjemmende eller medfører ulempe.

Oppdal 05.01.1995, rev. 01.06.1996, 07.11.1997 og 20.05.1999.



regbe99.rev



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Støysonegrense
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Boligbebyggelse - nærværende
	Fritidsbebyggelse - nærværende
	LNFR-areal - nærværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nærværende
	Turveg/turdrag - nærværende

Nabolagsprofil

Gamle Kongeveg 259

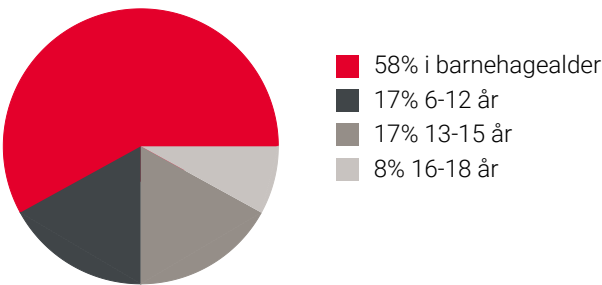
Offentlig transport

🚊 Tågvollan Linje 480	3 min 🚶 2.1 km
🚆 Oppdal stasjon Linje F6, R70	5 min 🚶 2.1 km
✈ Trondheim Værnes	2 t 1 min 🚶

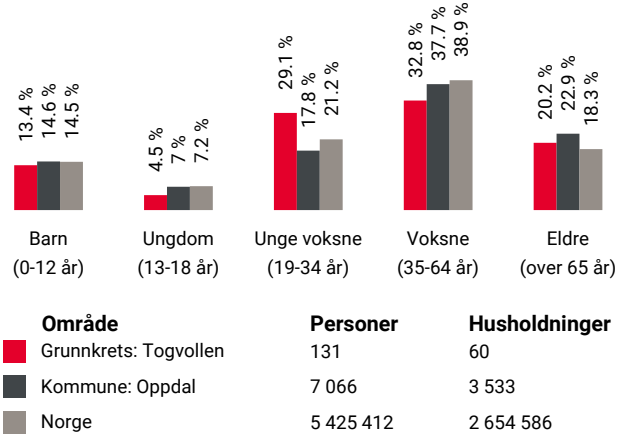
Skoler

Aune barneskole (1-7 kl.) 425 elever, 29 klasser	5 min 🚶 3.9 km
Vollan skole (1-10 kl.) 41 elever, 4 klasser	9 min 🚶 6.5 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 276 elever, 15 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	5 min 🚶 3.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

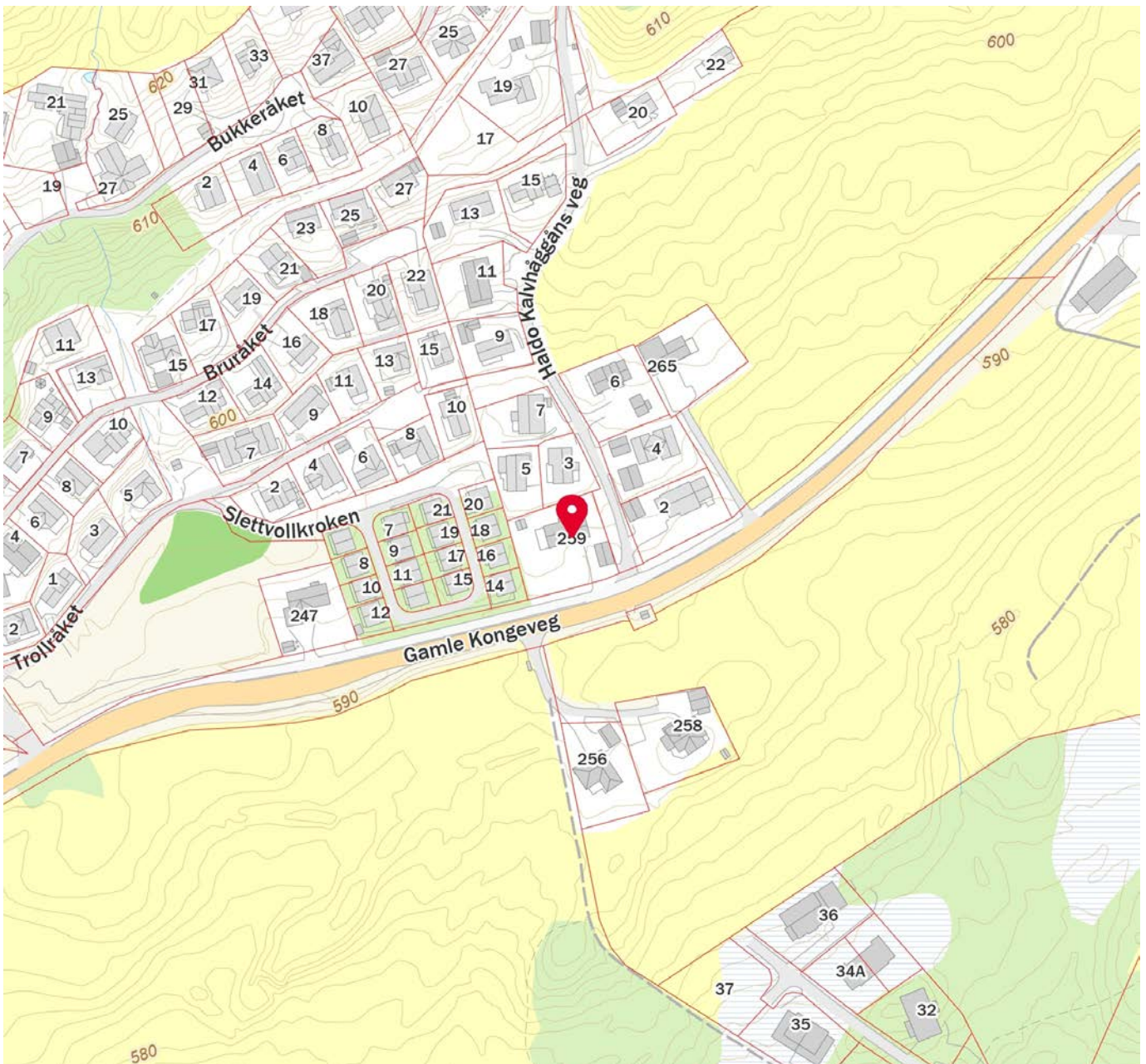
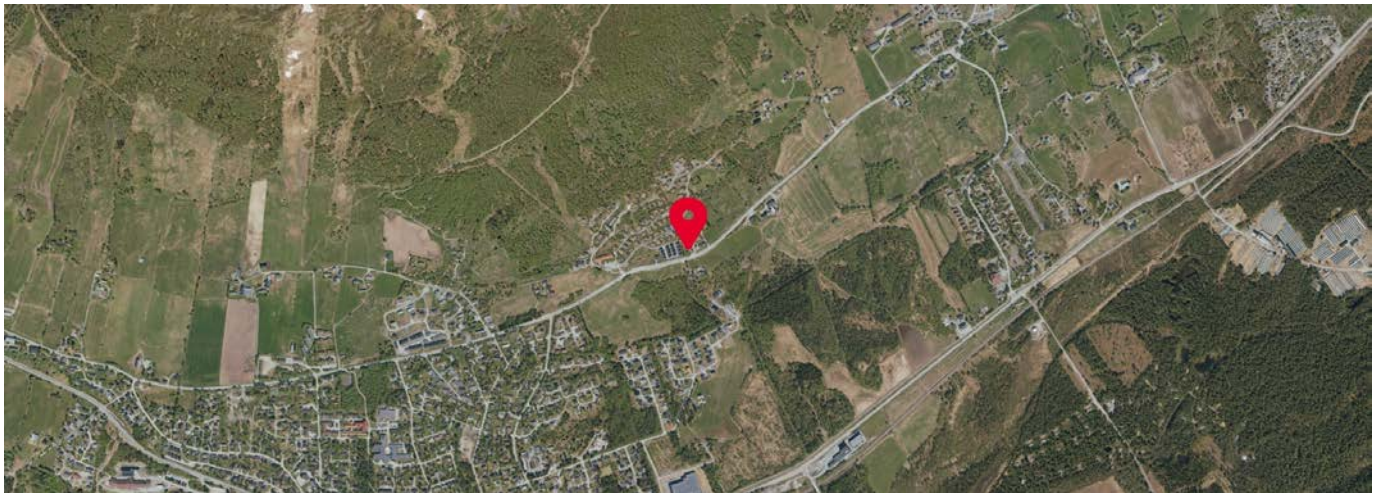
Høgmo barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 🚶 1.1 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	18 min 🚶 1.7 km
Tågvollan barnehage (0-5 år) 45 barn	2 min 🚶 2 km

Dagligvare

Bunnpris Oppdal Søndagsåpent	20 min 🚶 1.8 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	21 min 🚶 1.9 km

Sport

🏋 Krux Klatring Klatring	22 min 🚶 2 km
🏊 Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	4 min 🚶 2.2 km
🏊 Oppdal Treningscenter	6 min 🚶



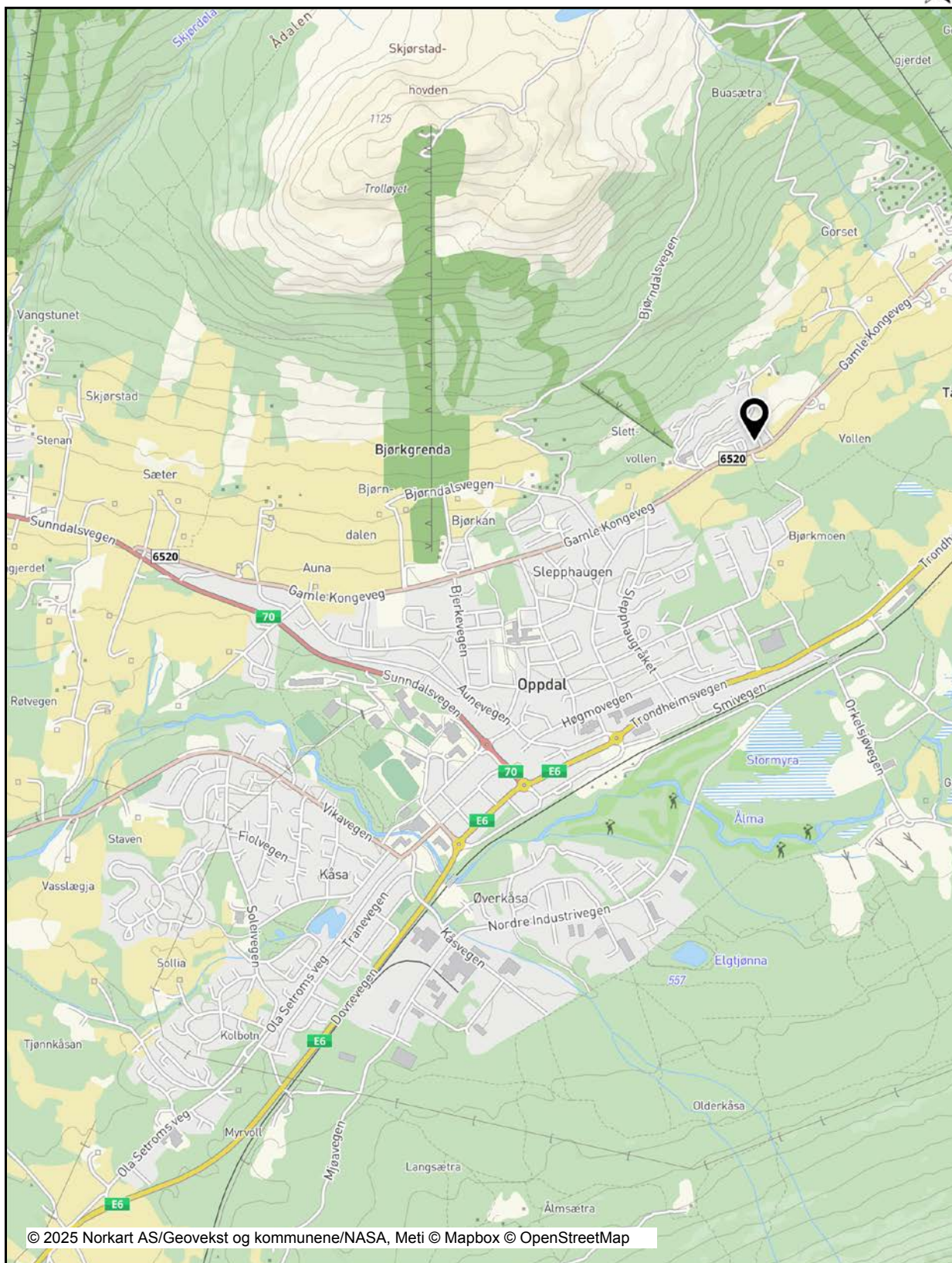


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.09.2025

Målestokk: 1:20000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

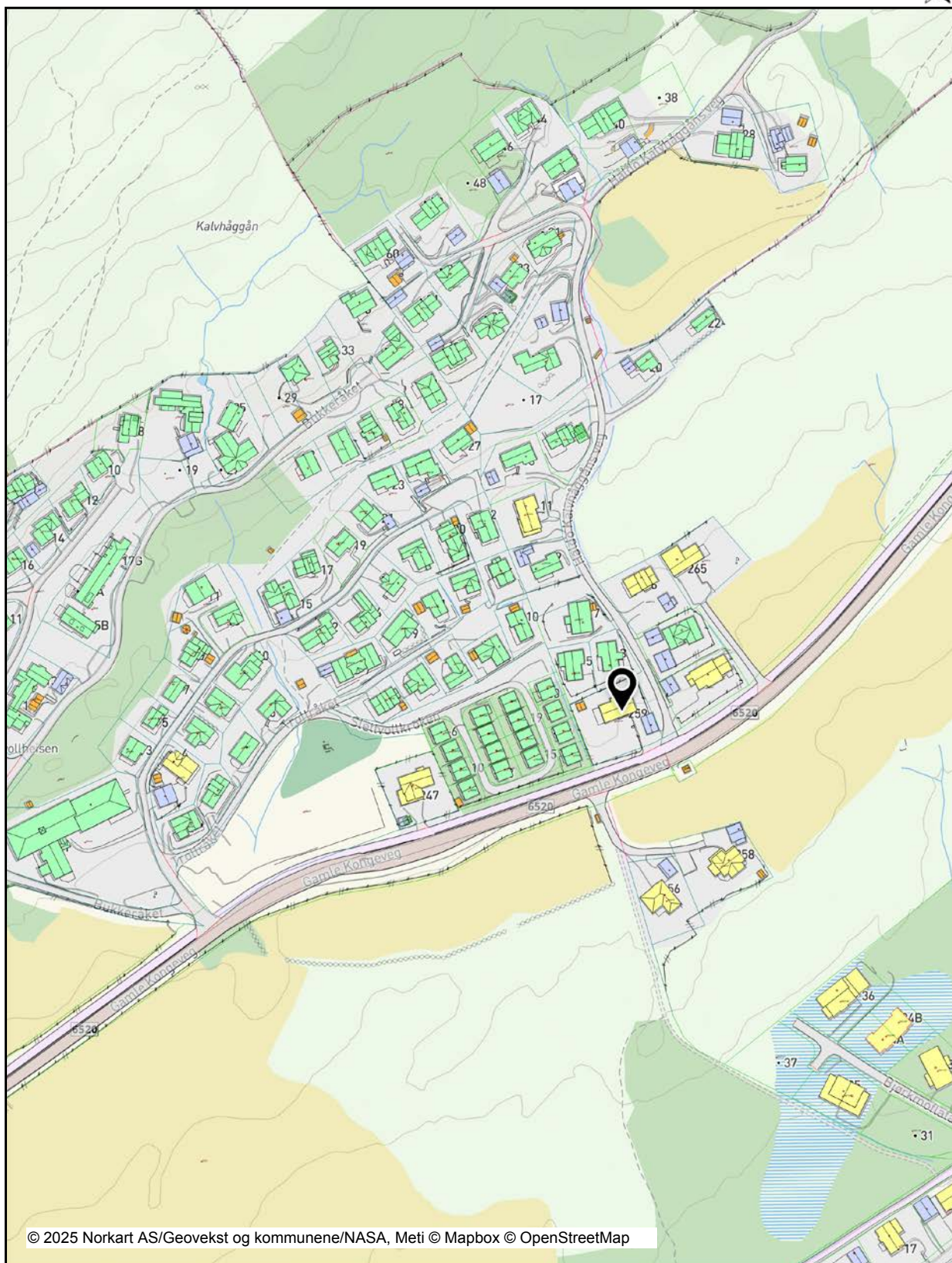


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.09.2025

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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

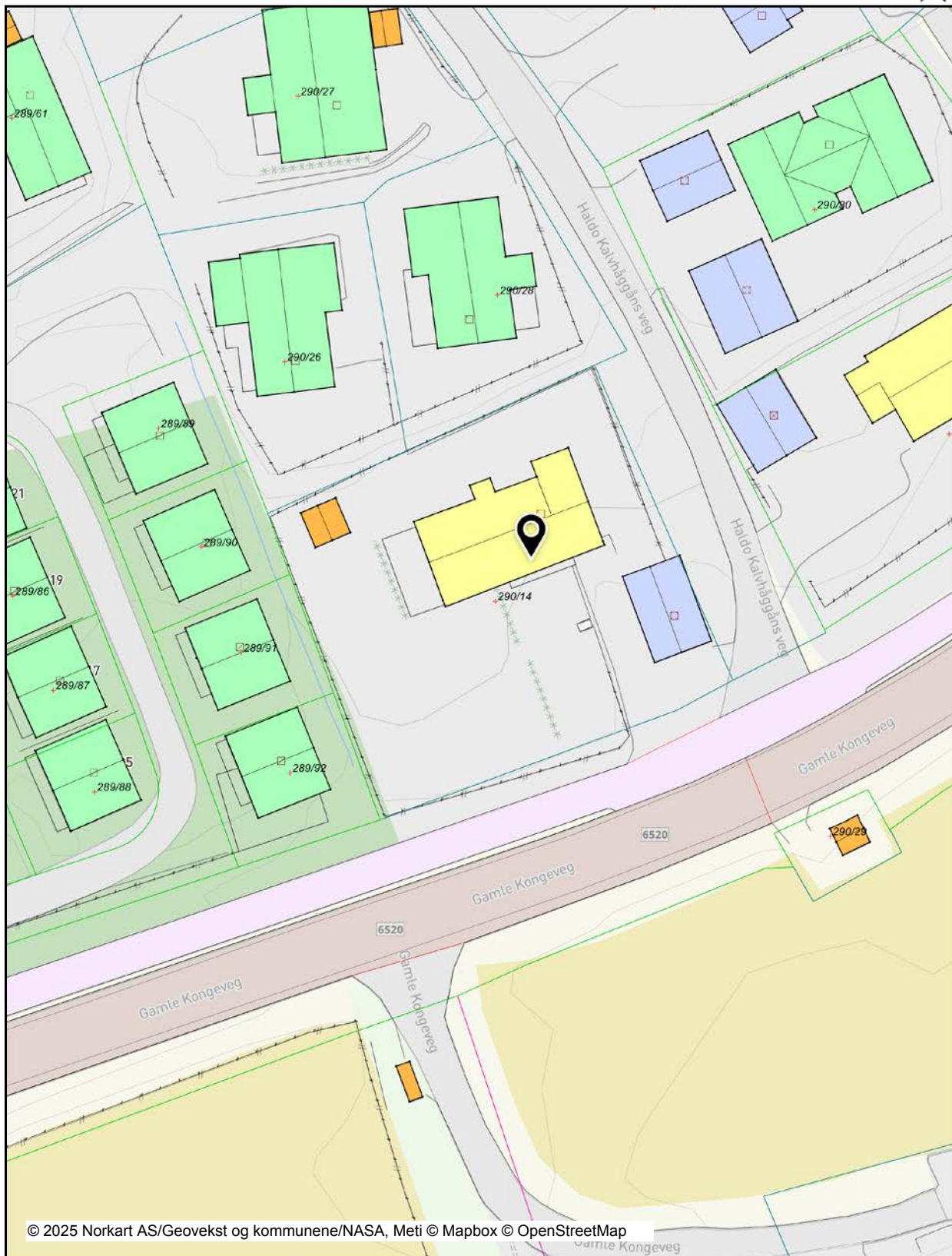


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.09.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

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



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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +

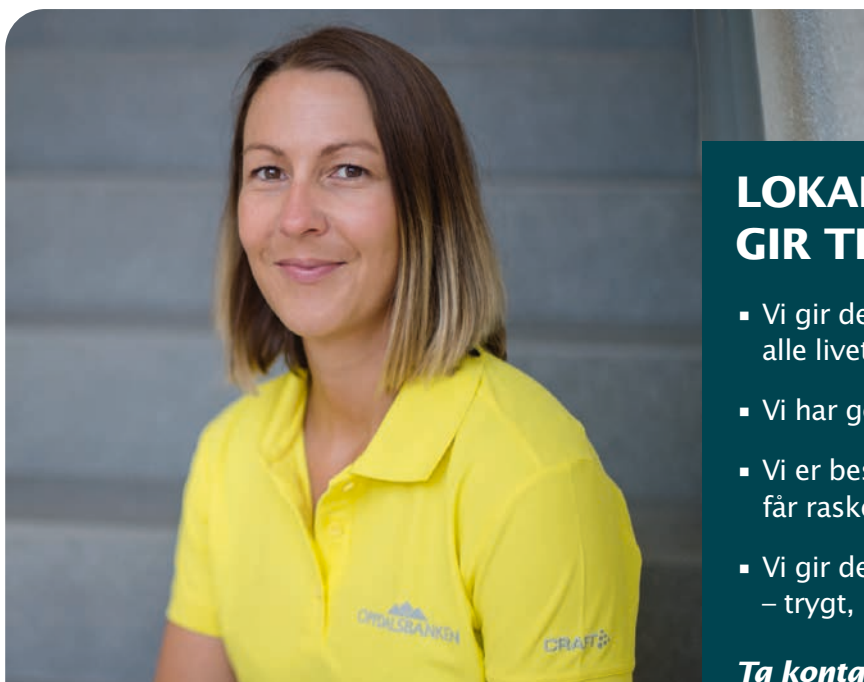


SOS
BARNEBYER

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.

For eiendommen:

Adresse: Gamle Kongeveg 259
7346 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar Jamtøy

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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