

An aerial photograph of a residential property. A large red circle is drawn around a portion of the main house and a detached garage. The main house is a two-story building with dark brown horizontal siding and a grey tiled roof. It features a large white-framed sunroom or porch on the ground floor. A silver station wagon is parked on a gravel driveway in front of the house. To the right of the main house is a detached garage with a grey tiled roof and dark brown siding. The property is surrounded by a lush green lawn and dense trees. In the background, another house is visible. The overall scene is a typical suburban or rural setting.

**aktiv.**

Ola Setroms veg 191, 7340 OPPDAL

**Prisgunstig halvpart av  
tomannsbolig**



Eiendomsmegler MNEF

**Bjarne Brattbakk**

**Mobil** 468 19 300

**E-post** bjarne.brattbakk@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Oppdal**

Sunnalsvegen 6, 7340 Oppdal.

TLF. 72 40 40 30

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 62 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 512 600,-  
**Selger:** Liv Nakstad

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 127/127 kvm  
**Tomtstr.:** 617.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 24  
**Oppdragsnr.:** 1703250044

# Prisgunstig halvpart av tomannsbolig

Dette er en romslig halvpart av en tomannsbolig. Eiendommen har en stor og pent opparbeidet hage. Det er inngang til huset både på sokkelnivå og til 1. etasje.



# Innhold

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                     | 2   |
| Om eiendommen .....                         | 4   |
| Bilder og planskisse .....                  | 18  |
| Selgers egenerklæringsskjema .....          | 47  |
| Tilstandsrapport .....                      | 51  |
| Bygningstegninger påbygg .....              | 84  |
| Energiattest .....                          | 87  |
| Matrikelbrev .....                          | 94  |
| Eiendoms-, veistatus- og ledningskart ..... | 100 |
| Reguleringsplankart med bestemmelser .....  | 105 |
| Kommuneplankart .....                       | 114 |
| Nabolagsprofil og kart .....                | 116 |
| Budskjema .....                             | 129 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 127 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 127 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 58 m<sup>2</sup> Vindfang, Gang, Gang 2, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Bod, Bod 2

#### 1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Vindfang, Stue, Kjøkken Soverom, Soverom 2,

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA: Terrasse ut fra stue.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

617.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på Opplysninger i matrikkelbrev datert 05.06.2013. Tomte er opparbeidet med plen. Innkjøring er gruset. Innkjøringa er i felleskap med nabo.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sør for Oppdal sentrum. Beliggenheten er sentral med gangavstand til sentrum, barnehage, skole, bibliotek, idrettsanlegg og

kulturhus.

### **Adkomst**

Fra oppdal sentrum, følg Ola Setroms veg sørover ca. 1,8 km. Eiendommen ligger da på venstre side.

Se vedlagte kart for kjørebekrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Roar Sørlien

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen:

Fundamentering: Grunnmur er oppført i støpt betong.

Byggemåte: Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel, stående panel og fasadeplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Tak: Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

Garasje

Fundamentering: Gulvet er støpt plate på mark.

Byggemåte: Bygningen er oppført i bindingsverk med utvendig panel og stålplater som tekking. Inne er garasjen delt med bindingsverk og trolig brannhemmende plater.

Garasjen har strøm og vippeport og dør i fronten. Det er ordnet en rist men en kum utenfor garasjeporten.

Tak: Saltak tekket med stålplater

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig

- Nedløp og beslag. Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. På enkelte beslag har plastisolering løsnet/ flasket av.

Videre manglet det topphatt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Kostnadsestimat 10 000

- 50 000

- Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Trappener slitt og noe murpuss har løsnet fra trapp. TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Igjenpussing og maling/ rengjøring av overflater. Det må monteres rekkverk/håndløper for å ivareta personsikkerheten og lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det ble registrert høydeforskjell over 30mm nede i gang og oppe på stue 1. etasje.

Selger opplyser at de er kjent med forholdt og at dette oppstå i forbindelse med veiarbeid i området

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ved sotluke er veggpanel nærmere en 30cm. En pipe skal normalt stikke minst 80 cm over takets høyeste punkt, eller ha en horisontal avstand på minst 3 meter til takflaten eller dens forlengelse. Dette

gjelder også hvis pipa er nærmere enn 3 meter fra et høyere tak eller annen vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom

- Underetasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Underetasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater.

Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater.

Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Vinduer - Kobla glass
- Terrassedør
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig

- Overflater
- Radon
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper
- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg

Tomteforhold

- Fuktsikring og drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken

- 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

#### Spesialrom

- Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

#### **Innhold**

Sokkeletasje: Vindfang, gang/trappegang, soverom, bad, toalett og boder.

1. etasje: Vindfang, to soverom, stue og kjøkken.

#### **Standard**

Sokkeletasje:

- Vindfang: Malte plater i himling og malt panel på vegger. Laminat på gulv.
- Gang/trappegang: Malte plater i himling og malt strie/malt panel på vegger. Teppe/belegg på gulv. Skyvedørsgarderobe. Feieluke. Trapp til 1. etasje. Panelovn.
- Soverom 1: Malte plater i himling og tapet på vegger. Laminat på gulv. Doble garderobeskap.
- Bad: Malte plater i himling. Flis på vegger og gulv. Baderomsinnredning med enkel servant under og overskap, speil og lys. Dusjhjørne. Varme i gulv.
- Toalett: Malte plater i himling og malt strie på vegger. Belegg på gulv. Wc og servant.
- Bod 1/vaskerom: Panel i himling og panel/baderomspanel/flis på vegger. Flis på gulv. Varmtvannsbereder. Hovedvannkrane vann. Vannmåler. Ventil.
- Bod 2: Panel i himling og panel/mur på vegger. Murgulv. Sikringsskap.
- Bod 3: Panel i himling og baderomspanel/flis på vegger. Sentralstøvsuger.

1. etasje

- Vindfang: Malte plater i himling og malt panel på vegger. Laminat på gulv.
- Soverom 2/arbeidsrom: Malte plater i himling og malt strie på vegger. Teppeflis på gulv. Luke til kvist. Plassbygde skap/innredning.
- Soverom 3: Malte plater i himling og malt strie på vegger. Teppeflis på gulv.
- Stue: Malte plater i himling og malt panel på vegger. Laminat på gulv. Vedovn. Varmepumpe. Utgang til balkong. Opplegg for Tv.
- Kjøkken: Malte plater i himling og malt strie på vegger. Laminat på gulv. Laminert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminert benkeplate med dobbel stål oppvaskkum. Flis over benkeplate og lys under overskap. Oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk.

For øvrig:

- Overbygd inngangsparti
- Sentralstøvsuger

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/

sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **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**

2014 Modernisering Luft/ Luft varmepumpe

2018 Modernisering Nytt utvendig avløpsrør, årstall er regne som ca da selger er noe usikker.

2022 Modernisering Nytt avløp på kjøkken. Kun i kjøkkenbenk ned til bjelkelag.

2024 Modernisering Ny takstige på tak.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber i boligen.

#### **Parkering**

Parkering for en bil i felles garasje med nabo samt biloppstillingsplasser på eiendommen.

#### **Diverse**

Eiendommen består av en eiet tomt hvor tomtegrensen går i vegglivet mellom de to enhetene. Bygningen er ikke seksjonert, og hver halvpart har derfor sitt eget bruksnummer. Hver enhet betaler sin egen bygningsforsikring.

Garasjen er bygd sammen med en nabo i sør og er plassert slik at den står inne på begge eiendommene. Det foreligger ikke en skriftlig avtale om bruken av garasjen.

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Siste tilsyn med fyringsanlegg ble utført 13.03.2013. Siste varslet tilsyn 04.02.2019 ble ikke utført.

Siste feiing ble utført 04.02.2019.

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

04.02.2019

- Anm: Ingen hjemme, ingen tilstede.

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

Elektrisitet (varmepumpe, varme i gulv) samt ved (peisovn i stue)

#### **Info strømforbruk**

Selger har opplyst et strømforbruk på ca. kr 16.000 pr år.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 450 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 13 062

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

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

#### **Formuesverdi primær**

Kr 596 921

#### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 387 684

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Eiendommen har følgende løpende kostnader pr. år:

- Kommunale avgifter: ca. kr. 13 000,-
- Forsikring: ca. kr. 7 268,-
- Strøm ca. kr 16.000,-

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

Utover det som er nevnt under punktet her påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

**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 31, bruksnummer 24 i Oppdal kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5021/31/24:

24.10.1990 - Dokumentnr: 6205 - Erklæring/avtale

Disp. fra veglovens best. til å sette opp garasje i 25 m  
avstand fra E-6 på visse vilkår.

17.06.2025 - Dokumentnr: 683953 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Oppdal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 913 368 002  
Elektronisk innsendt

07.08.1963 - Dokumentnr: 1981 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1634 Gnr:31 Bnr:16

19.06.1991 - Dokumentnr: 3567 - Grensejustering  
Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.2013 - Dokumentnr: 417895 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5021 Gnr:31 Bnr:45

01.01.2018 - Dokumentnr: 227280 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1634 Gnr:31 Bnr:24

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Oppdal kommunes arkiver.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet "Lovlighet"

Vertikaldelt To-mannsbolig

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

På oversendte tegninger fra Oppdal kommune foreligger det ikke planskisser, kun fasader. Tegninger er datert 20.02.1963.

Det er ut fra dette ikke vurdert lovlighet/ mulige endringer på plan/ rominndeling og om dette kan ha noen påvirkning.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Eier opplyser at garasjen er en dobbelgarasje hvor hver halvpart benyttes av selger og nabo. Garasjen er plassert på naboen eiendom og det er ikke tinglyst rett på bruk av garasje i følge selger. Det gjøres oppmerksom på forholdet og det anbefales at dette undersøkes nærmere.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som er regulert for boligbebyggelse. Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for E6 sør for Oppdal sentrum, utarbeidet 4. oktober 1993, vedtatt i kommunestyret 07.12.94, sak 111/95, gjelder. For mer informasjon, se vedlagte reguleringskart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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 kjøpers beskrivelse**

2 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

61 250 (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))

---

62 600 (Omkostninger totalt)

78 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 512 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 528 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 531 300 (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.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 62 600

### **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](http://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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85 % 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**

Bjarne Brattbakk  
Eiendomsmegler MNEF  
bjarne.brattbakk@aktiv.no  
Tlf: 468 19 300

**Ansvarlig megler bistås av**

Bjarne Brattbakk  
Eiendomsmegler MNEF  
bjarne.brattbakk@aktiv.no  
Tlf: 468 19 300

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

15.07.2025



Fasade med markering



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Oversiktsbilde

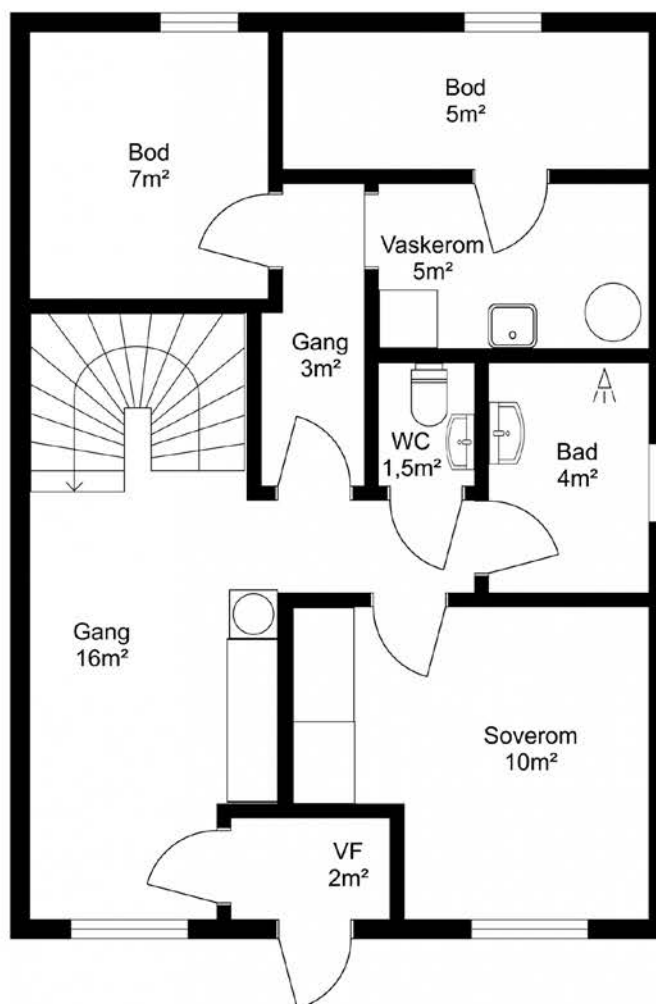


Innkjøring og biloppstillingsplass



Inngangsparti (sokkeletasje)

7340 Oppdal Ola Setroms veg 191  
Underetasje



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Gang (sokkeletasje)



Gang (sokkeletasje)



Gang (sokkeletasje)



Soverom 1 (sokkeletasje)



Soverom 1 (sokkeletasje)



Vaskerom (sokkeletasje)



Bad (sokkeletasje)



Bad (sokkeletasje)



Toalett (sokkeletasje)



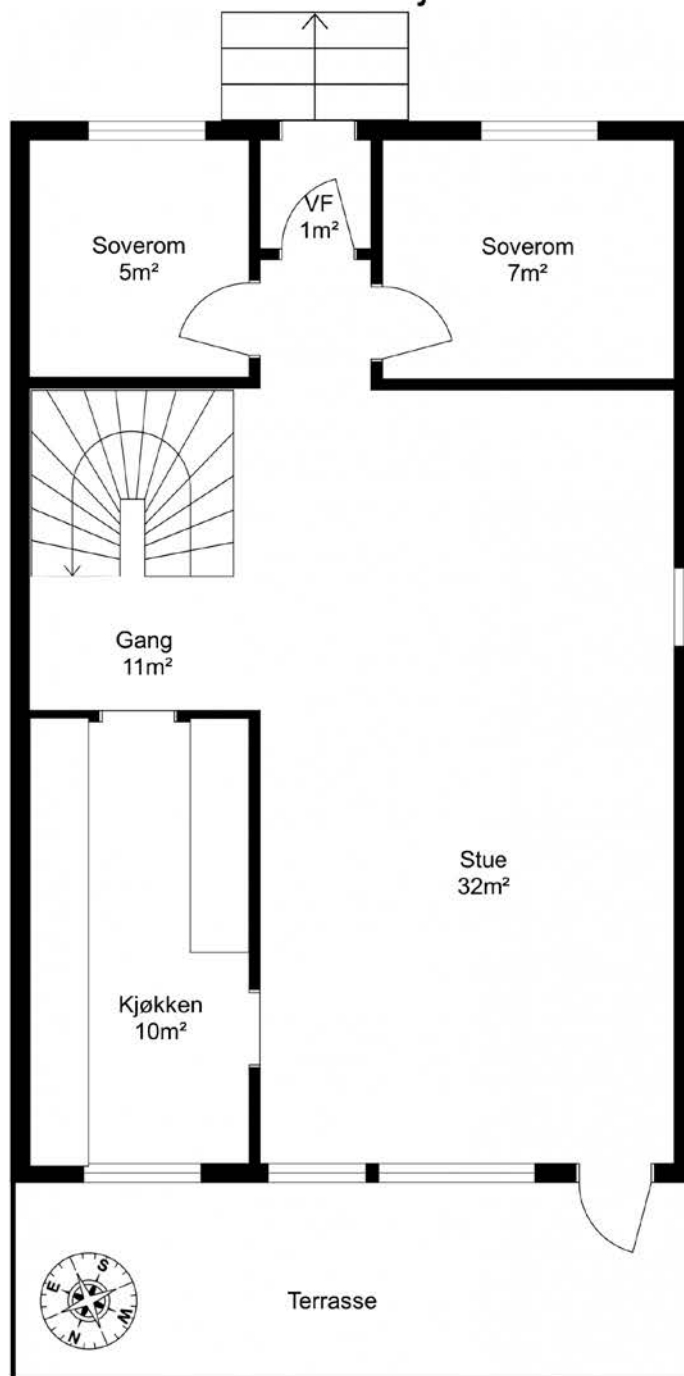
Gang (sokkeletasje)



Bod (sokkeletasje)

7340 Oppdal Ola Setroms veg 191

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.



Trappegang (1. etasje)



Trappegang (1. etasje)



Soverom 2/arbeidsrom (1. etasje)



Soverom 2/arbeidsrom (1. etasje)



Soverom 3 (1. etasje)



Soverom 3(1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Stue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Spisestue (1. etasje)



Utsikt fra balkong (1. etasje)



Balkong



Balkong (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Kjøkken (1. etasje)



Uteområde



Fasade

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                |                                                                     |                                   |            |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Meglerfirma                                                    | Oppdal Eiendomsmegling AS                                           | Oppdragsnr.                       | 1703250044 |
| Adresse                                                        | Ola Setromsveg 191                                                  |                                   |            |
| Postnr.                                                        | 7340                                                                | Sted                              | Oppdal     |
| Er det dødsbo?                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                   |            |
| Salg ved fullmakt?                                             | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                   |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?                               | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                   |            |
| Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig      |                                                                     |                                   |            |
| Når kjøpte du boligen?                                         | 2015                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 10 År Mnd  |
| Har du bodd boligen siste 12 mnd?                              | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                   |            |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | Gjensidige                                                          | Polise/avtalenr.                  |            |
| Selger 1 Fornavn                                               | Liv                                                                 | Etternavn                         | Nakstad    |
| Selger 2 Fornavn                                               |                                                                     | Etternavn                         |            |

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Sprekker flis på badet
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 2015 - Tetthetstest - utført 2016/17 \*
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

\* Kloakkledning /Fulpp ble gravd opp og lagt om.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppsdrag):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmannen har påpekt skade/fukt ved bad innent i kjeller.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv: (Vises i stue/kjelleren)

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll. for flere år siden

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flislegging vaskerom.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

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

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

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

Egen erklæring er ferdig i penne av megler i møte på kontor 17.06.2025.

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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 17.06.2025

Sted Oppdal

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Liv Nakstad

# Tilstandsrapport

 Vertikaldelt To-mannsbolig  
 Ola Setroms veg 191, 7340 OPPDAL  
 OPPDAL kommune  
 gnr. 31, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 127 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.06.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 11278-1397

Referansenummer: ZC8938

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Roar Sørlien

Vår ref:



MIDT NORSK  
TAKST AS

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

Roar Sørlien

Uavhengig Takstingeniør

roar@mntakst.no

990 23 902



# 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

Vertikaldelt 2- mannsboliger fordelt over 2. etasjer.  
Grunnmur er med betongmur som er malt og murpusset.  
Etasjeskille er med trebjelkelag.  
Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning.  
Taket er med saltaksform og takteking med stålplater.  
Vinduer med kobla glass og 2/3 lags energiglass.

## Vertikaldelt To-mannsbolig - Byggeår: 1963

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekingen er av steinbelagte stålplater.  
Takrenner og nedløp er med galvaniserte stål.  
Luftelatt pipe og sokkelbeslag pipe er med plastisolert stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft etablert.  
Det er lufting via raftkasser.  
Adkomst til kaldloft er via loftsluke på soverom.  
Bygningen har malte trevinduer med kobla glass og 2-3 lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Bygningen har malt balkongdør i tre ut fra stue.  
Det er etablert terrasse ut fra stue 1. etasje. Denne er anlagt på stålramme/ vinkel som er festet inn i grunnmur.  
Terrassen er oppført med tregulv og stående rekkverk.  
Utvendig trapp fra ytterdør 1. etasje er med betong og skiferstein.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av teppe, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i gang.  
Gulvet er av betong og tepper. Veggene har betong/mur og plater på oppholdsrom.  
Boligen har lakkert og malt tretrapp.  
Innvendig har boligen finerdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Badet fremstår med flis på gulv og vegg. Det er innredet med servant i innredning og dusj med forheng. Badet er mekanisk ventilert.  
ved kontroll av fallforhold viser dette ca 20mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Sluket er av soil.  
Det er oppstått sprekk på veggfliser ned mot gulv i dusj, som følge av samme setningene som øvrig i boligen.  
Det ble foretatt overflatesøk på fukt i dette området som indikerer høye verdier.

Badet må påregnes å totalrenoveres, skjulte skader i konstruksjon kan ikke utelukkes som følge av sprekk i flis.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet fremstår med flis på gulv og brystningsflis på vegg/ malte plater og malt murpuss på vegg. Himling er med panel.  
Det er innredet med skyllekum av stål og opplegg til vaskemaskin.  
Rommet er naturlig ventilert.  
Ved kontroll av fallforhold viser dette flatt gulv inn mot sluk, ved dør til gang er det etablert fliskant på ca. 60mm.

Ved kontroll av sluk vises ikke underliggende membraner og det er usikkert om dette er etablert, det er ikke mulig å ta ut slukpotte da slukrist er montert skjevt i forhold til sluket.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

### Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.  
Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter.  
Benkeplaten er av laminat med flis på vegg over denne. Det er stort stål oppvask beslag. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Rommet fremstår med belegg og malt stria på vegg og himling. Det er innredet med klosett og servant. Rommet er ventilert naturlig.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er inne på vaskerom.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Luft/ Luft varmepumpe er montert med inner-del i trapp.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.  
Sikringsskapet er plassert i bod med automatsikringer etablert.  
Det er etablert brannvarsling i hver etasje. I underetasje er det brannslage etablert, 1. etasje har slukkeapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Eiendommen er lett skrående og opparbeidet med plen og busker.  
Det er felles adkomstvei med nabo som er asfaltert.  
Utvendig vann og avløp er med plast. Selger opplyser at avløpsrør er oppgradert i 2018, det er ikke kjent alder på utvendige vannrør.  
Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Vertikaldelt To-mannsbolig

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

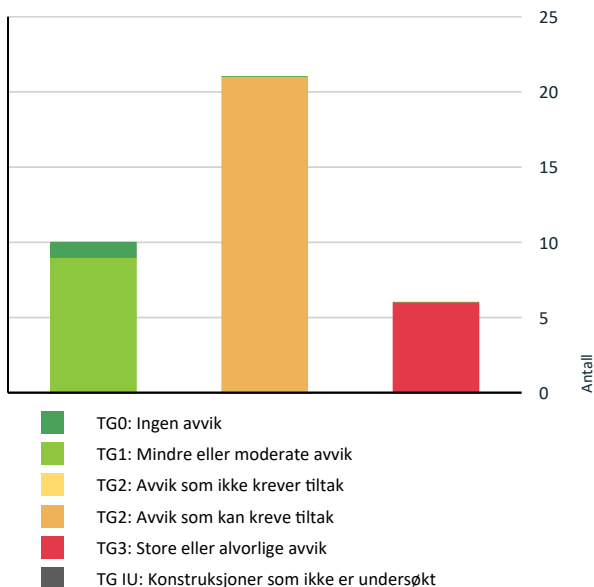
På oversendte tegninger fra Oppdal kommune foreligger det ikke planskisser, kun fasader. Tegninger er datert 20.02.1963. Det er ut fra dette ikke vurdert lovlighet/ mulige endringer på plan/ rominndeling og om dette kan ha noen påvirkning.

### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Eier opplyser at garasjen er en dobbelgarasje hvor hver halvpart benyttes av selger og nabo. Garasjen er plassert på naboen eiendom og det er ikke tinglyst rett på bruk av garasje i følge selger. Det gjøres oppmerksom på forholdet og det anbefales at dette undersøkes nærmere.

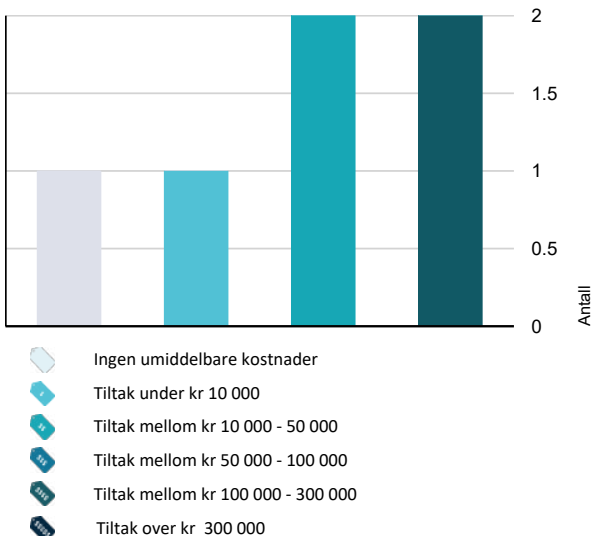
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder osv.

## Oppsummering av avvik

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

### Vertikaldelt To-mannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kobla glass [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                    |                             |
|---|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT TO-MANNSBOLIG

### Byggeår

1963

### Kommentar

Eier.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                             |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 2014 | Modernisering | Luft/ Luft varmepumpe                                                       |
| 2018 | Modernisering | Nytt utvendig avløpsrør, årstall er regne som ca da selger er noe usikkket. |
| 2022 | Modernisering | Nytt avløp på kjøkken. Kun i kjøkkenbenk ned til bjelkelag.                 |
| 2024 | Modernisering | Ny takstige på tak.                                                         |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

### Vurdering av avvik:

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

### 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.



# Tilstandsrapport

## TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er med galvaniserte stål.  
Luftehatt pipe og sokkelbeslag pipe er med plastisolert stål.

### Vurdering av avvik:

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

På enkelte beslag har plastisolering løsnet/ flasket av. Videre manglet det topphatt på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Lokal overflatebehandling av rust/avskaling av lakk er anbefalt for å øke beslagenes levetid.

Pipehatt bør monteres for å hindre vann å trenge ned i pipen. Det kan medføre ytterligere skade på pipe og i tillegg føre til vannlekkasjer i rom med sotluke.

Informasjon hentet fra Byggeforskrift 1987 kapittel 43 pkt. 43:12 Beskyttelse mot snø og is.

Snø- og isdannelse på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smelte vann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

TG3 på grunn av manglende snøfangere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble påvist mindre tegn til råte i bordkledning ned mot trapp på baksiden. Her ligger kledningen rett ned på trapp med lite beslag som ikke har noen funksjon.

Kledningen fremstår med aldriingsmessige slitajser.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

- Det bør monteres musebånd/sikring, ingen umiddelbare behov for tiltak siden dette har vært slik siden byggeår.

Konsekvens: Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende omfang/eventuelle skader, samt foreta tiltak for at mus ikke skal komme inn i konstruksjon og føre til skade.

- Utbedring av lufting må gjøres ved bytte av kledning når det blir behov eller om bruk av bolig endres, må dette holdes under oppsikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldloft etablert. Det er lufting via raftkasser. Adkomst til kaldloft er via loftsluke på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er eldre fuktskjolder rundt pipe/ luftehatt, ingen aktive lekkajser på befaringsdagen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1985/87/2001- fordelt rundt om boligen.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

De eldste vinduene fremstår som slitte på utvendig karm.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



## TG 1 Vinduer - kjøkken

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Her er det satt inn nye glassruter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Vinduer - Kobla glass

Bygningen har trevinduer med koblet glass på enkelte vinduer i kjeller.

Årstall: 1963

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



## TG 1 Vinduer - kjøkken - stue

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Her det satt inn nye glassrute på lite fastfelt på stue.

Årstall: 2001

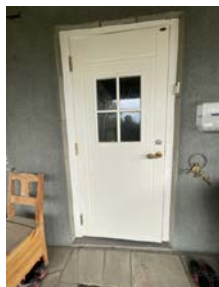
Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdører.



## TG 2 Terrassedør

Bygningen har malt balkongdør i tre ut fra stue.

**Årstall:** 1979

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

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

- Dører og glass har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse ut fra stue 1. etasje. Denne er anlagt på stållramme/ vinkel som er festet inn i grunnmur.

# Tilstandsrapport

Terrassen er oppført med tregulv og stående rekkverk.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er slitte overflater på toppbord og terrassegulv.

**Konsekvens/tiltak**

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

- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket og det kan ikke utelukkes at terrassebord bør skiftes. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avdekke dette.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra ytterdør 1. etasje er med betong og skiferstein.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappener slitt og noe murpuss har løsnet fra trapp.

TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet

**Konsekvens/tiltak**

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Igjenpussing og maling/ rengjøring av overflater.

Det må monteres rekkverk/håndløper for å ivareta personsikkerheten og lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av teppe, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inne på boder er det tegn til saltutslag som følge av fukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for tiltak umiddelbart, tiltak må vurderes ut fra behov og egne ønsker. Det må også kunne påregnes noe flikking/utbedring når inventar tas ned og flyttes ut.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert høydeforskjell over 30mm nede i gang og oppe på stue 1. etasje.

Selger opplyser at de er kjent med forholdt og at dette oppstå i forbindelse med veiarbeid i området.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Måling på stue. 30mm skjevhet.



Måling i gang. 35mm skjevhet.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- 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 mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i gang.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ved sotluke er veggpanel nærmere en 30cm.

En pipe skal normalt stikke minst 80 cm over takets høyeste punkt, eller ha en horisontal avstand på minst 3 meter til takflaten eller dens forlengelse. Dette gjelder også hvis pipa er nærmere enn 3 meter fra et høyere tak eller annen vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Som tiltak mot krav til brannavstander anbefales det å montere inn sotlukestein. Dette reduserer kravet til å være 10cm til brennbart materiale i alle retninger.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Ved renovering av pipe må det påregnes remontering av ovn.

TG3 for brennbart materiale nærme sotluke.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong og tepper. Veggene har betong/mur og plater på oppholdsrom. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig med åpne konstruksjoner på bodrom som er inn mot bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

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

Det er tydelig saltutslag opp på vegg inne i boder.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

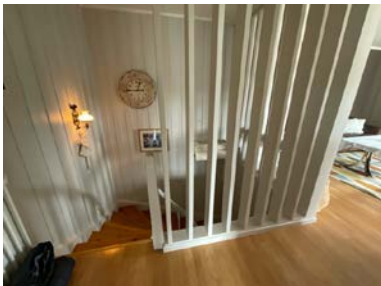
Boligen har lakkert og malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Badet fremstår med flis på gulv og vegg. Det er innredet med servant i innredning og dusj med forheng. Badet er mekanisk ventilert. ved kontroll av fallforhold viser dette ca 20mm fall fra topp flis ved dør til topp sluk. Sluket er av soil. Det er oppstått sprekk på veggfliser ned mot gulv i dusj, som følge av samme setningene som øvrig i boligen. Det ble foretatt overflatesøk på fukt i dette området som indikerer høye verdier.

Badet må påregnes å totalrenoveres, skjulte skader i konstruksjon kan ikke utelukkes som følge av sprekk i flis.

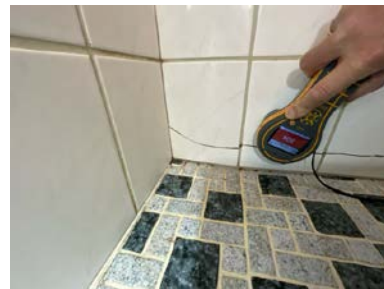
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10%.



# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet fremstår med flis på gulv og brystningsflis på vegg/ malte plater og malt murpuss på vegg. Himling er med panel. Det er innredet med skyllekum av stål og opplegg til vaskemaskin. Rommet er naturlig ventilert. Ved kontroll av fallforhold viser dette flatt gulv inn mot sluk, ved dør til gang er det etablert fliskant på ca. 60mm.

Ved kontroll av sluk vises ikke underliggende membraner og det er usikkert om dette er etablert, det er ikke mulig å ta ut slukpotte da slukrist er montert skjevt i forhold til sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

- Våtrommet har TG 3 på grunn av alder og grunnet påviste punkter. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom, men anbefaler da at det monteres vannstoppventil med vannføler og at det ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen direkte vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med flis på vegg over denne. Det er stort stål oppvask beslag. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som helt og fint men med aldringsmessige slitasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, må vurderes ut fra egne behov og ønsker.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Rommet fremstår med belegg og malt strie på vegg og himling. Det er innredet med klosett og servant. Rommet er ventilert naturlig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er inne på vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble observert eiring på enkelte skjøter på kobber-rør.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Eier opplyser at det er lagt nye avløpsrør inne i kjøkkenbenken.

#### Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på eldre soilsluk på bad.

#### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Luft/ Luft varmepumpe er montert med inner-del i trapp.  
Eier opplyser at service er tatt i 2024.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i bod med automatsikringer etablert.

Info: Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

# Tilstandsrapport

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

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.  
**1963 Ikke kjent om anlegget er oppgradert etter byggeår. Selger opplyser at det er skiftet sikringer i skap for ca. 10 år siden.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har utført arbeid på anlegget. På kursbenevnelsen er det Nyvold Installasjon som har etablert denne.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider.**  
**TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.**  
  
**- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:**  
**Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

# Tilstandsrapport



## TG 1 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 brannvarsling i hver etasje. I underetasje er det brannslage etablert, 1. etasje har slukkeapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Brannmeldere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Funksjon er derfor ukjent.**



## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1963. Det er synlig bruk av Gudrong som fuktsikring. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Drenering bør påregnes oppgraderes da denne er har oppnådd forventet levetid samt at det er tydelige tegn til fuktinnslag i underetasjen.



## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble observert sprekke-dannelser ved badevindu. Selger opplyser at dette er kjent for de og at dette kom i forbindelse med veiarbeid i området for endel år siden.

Det er minder avflassing av murpuss.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekker bør pusses, overvåkes over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg.
- gjenpussing og maling enkelte steder på grunnmur.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen er lett skrående og opparbeidet med plen og busker. Det er felles adkomstvei med nabo som er asfaltert.



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløp er med plast. Selger opplyser at avløpsrør er oppgradert i 2018, det er ikke kjent alder på utvendige vannrør. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.

### Vurdering av avvik:

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

Det er usikker alt på vannledninger, det anbefales å gjøres seg med tilstand på denne.  
TG2 på grunn av usikkerhet med alder.

### Konsekvens/tiltak

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

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

1991

**Kommentar**

Kilde: Matrikkel

**Standard**

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Garasjen fremstår med støpte grunnmurer og støpt gulv. Yttervegger er med bindingsverk kledd med liggende kledning. Taket er med saltaksform og takteking med stålplater. Inn til garasjen er det vippeport av tre og malt tredør.

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

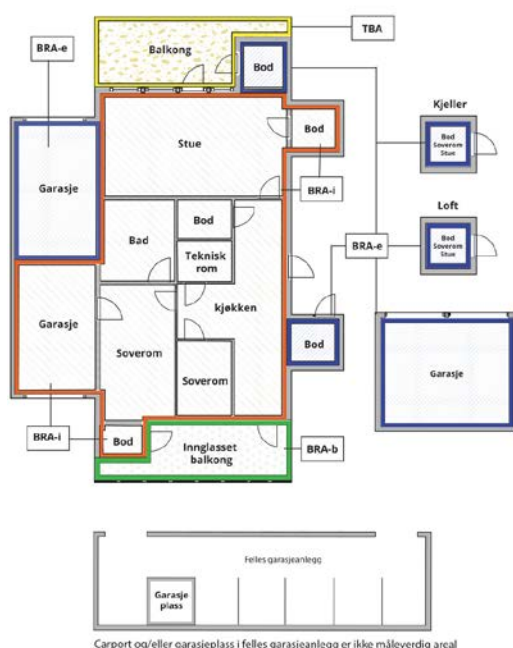
## Hva er måleverdig areal?

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

## Vertikaldelt To-mannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 69                            |                             |                            | 69  | 13                              |
| Underetasje    | 58                            |                             |                            | 58  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>127</b>                    |                             |                            |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>127</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje   | Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Vindfang                            |                             |                            |
| Underetasje | Vindfang, Gang, Gang 2, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Soverom, Bod, Bod 2 |                             |                            |

#### Kommentar

TBA: Terrasse ut fra stue.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På oversendte tegninger fra Oppdal kommune foreligger det ikke planskisser, kun fasader. Tegninger er datert 20.02.1963. Det er ut fra dette ikke vurdert lovlighet/ mulige endringer på plan/ rominndeling og om dette kan ha noen påvirkning.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### 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 i tilsendt kommunepakke ikke med tilhørende tegninger og opplysninger slik at bygningen ikke kontrollert med tanke på lovlighet. Eier opplyser at garasjen er en dobbelgarasje hvor hver halvpart benyttes av selger og nabo. Garasjen er plassert på naboens eiendom og det er ikke tinglyst rett på bruk av garasje i følge selger. Det gjøres oppmerksom på forholdet og det anbefales at dette undersøkes nærmere.

### 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) |
|----------------------------|------------|------------|
| Vertikaldelt To-mannsbolig | 113        | 14         |
| Garasje                    | 0          | 0          |

### Kommentar

Vertikaldelt To-mannsbolig

Underetasje:

P-rom: VF, 2 ganger, soverom, bad, vaskerom.

S-rom: 2 boder.

1.etasje:

P-rom: VF, 2 soverom, stue og kjøkken.

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 10.6.2025 | Roar Sørlien | Takstingeniør |
|           | Liv Nakstad  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 5021 OPPDAL | 31   | 24   |      | 0    | 617.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ola Setroms veg 191

### Hjemmelshaver

Nakstad Liv

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 350 000 | 2015 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 17.07.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Ordrebekreftelse | 07.07.2025 |           | Fremvist    | 1     | Nei     |
| Tegninger        | 20.02.1963 |           | Fremvist    | 3     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 14.07.2025 |           |

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 fuktinnhold 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/ZC8938>

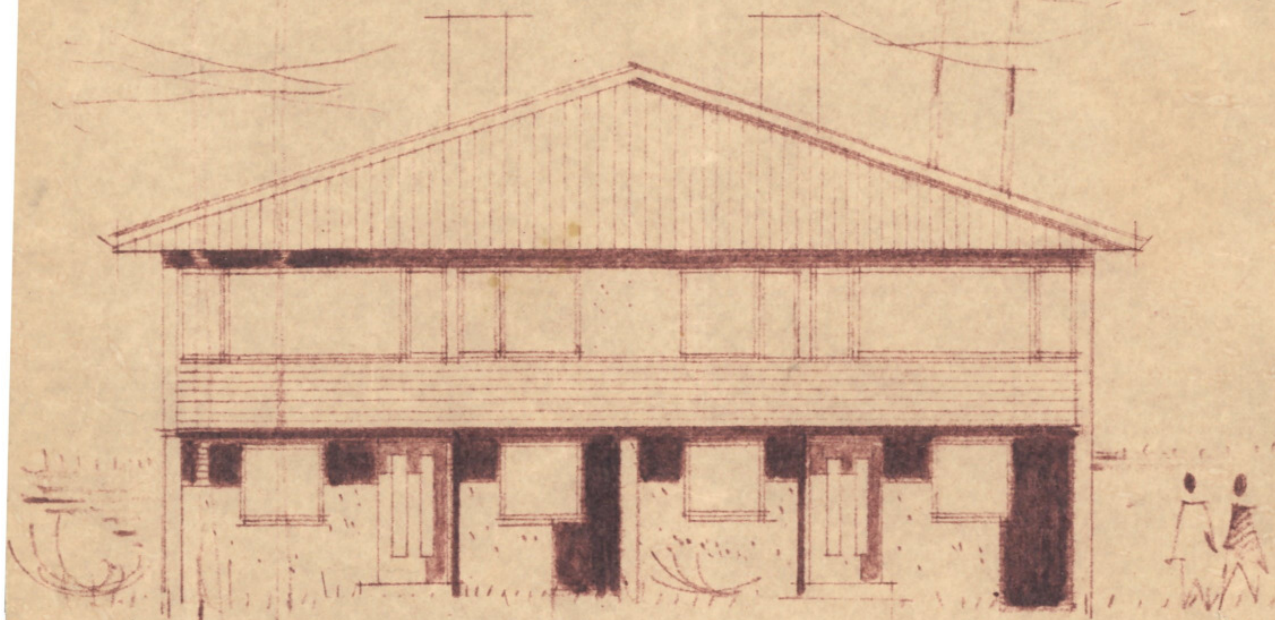
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

of Hennig  
John Moen

98/80

Oppdal bygningsråd

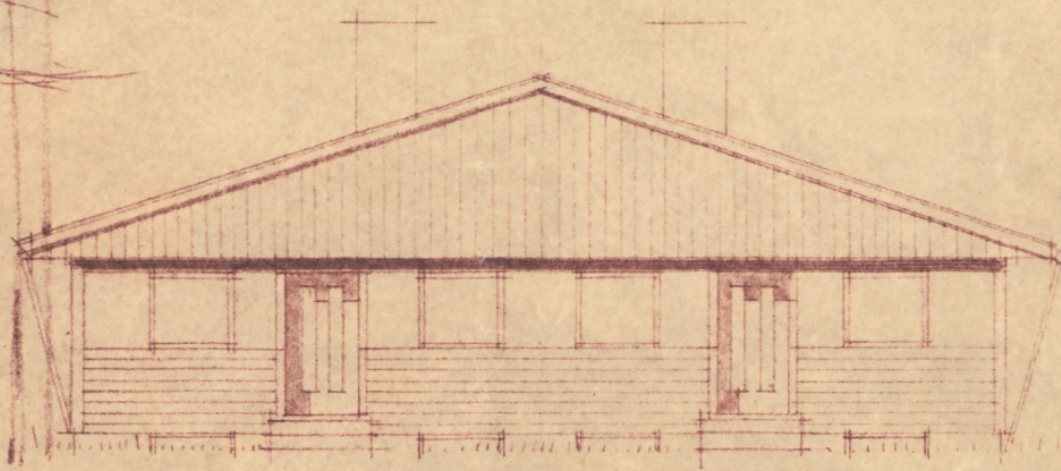


MOT NORD-VEST.

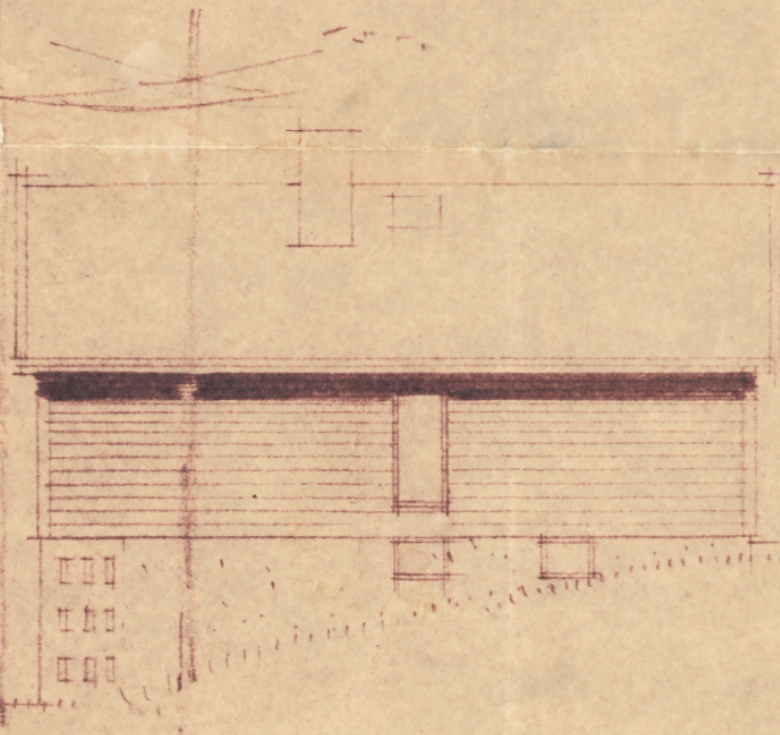
VERTIKALT DELT TOMANNSBOLIG NÅL 1/100

FOR JOHN & HENNING MOEN OPPDAL. 05.10.20.2.63

VEGARD K DØRUM  
ARKITEKT. M.N.A.I.



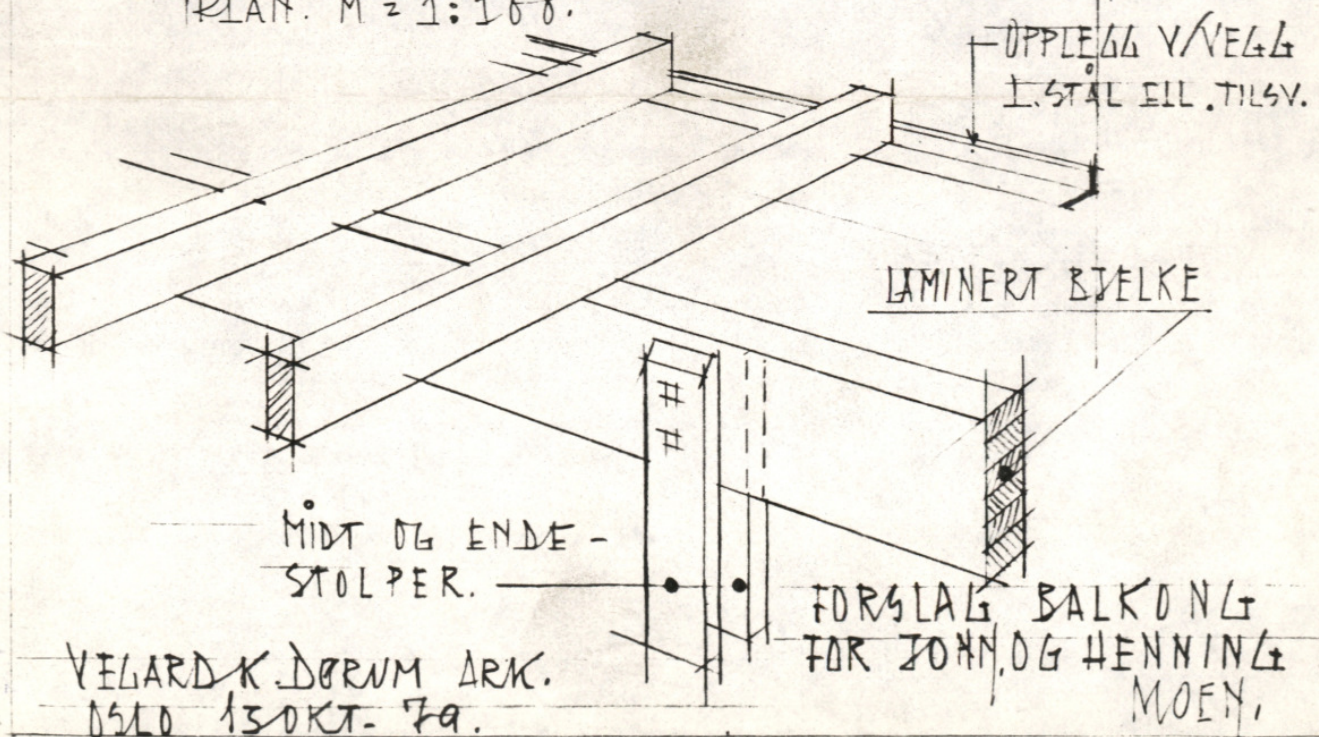
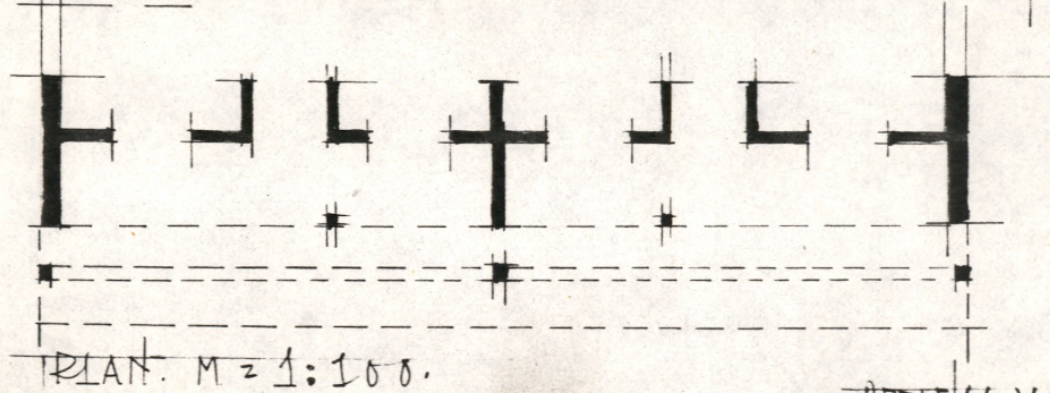
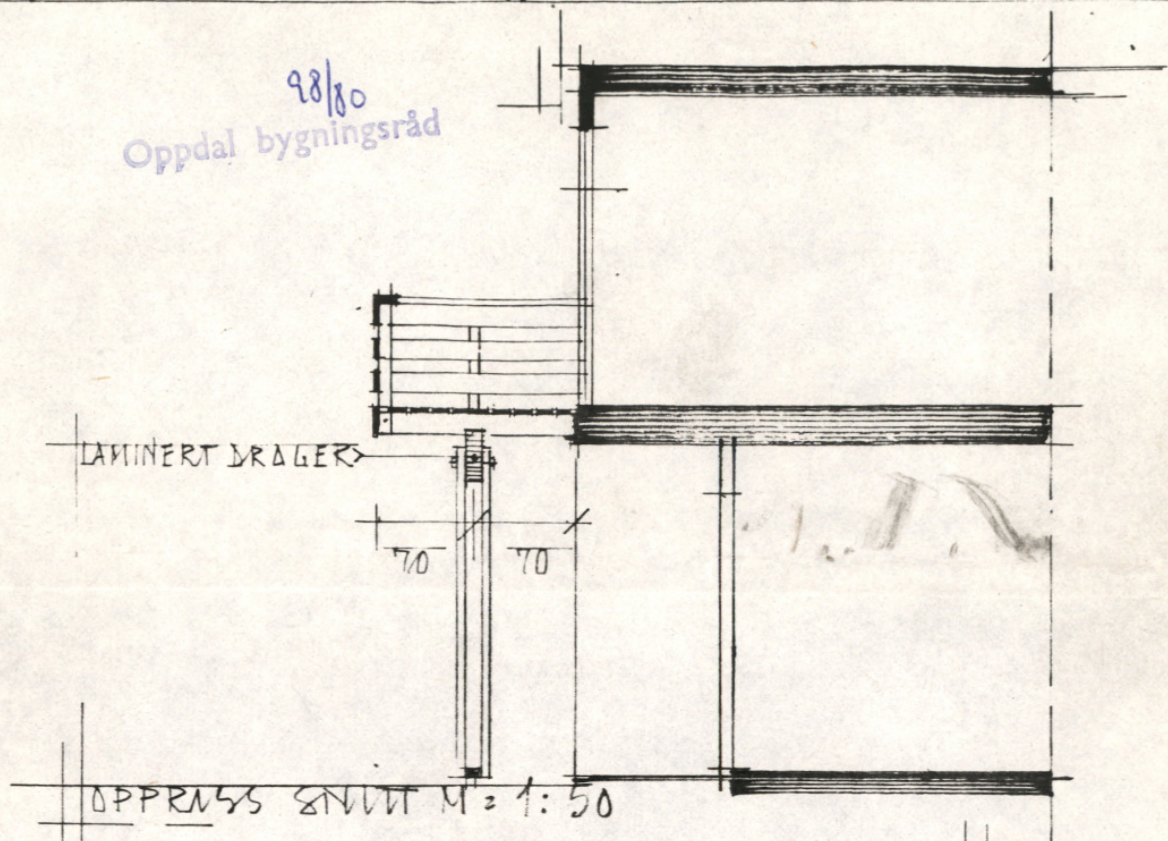
MOT SVD-ØST.



MOT SVD-VEST

MOT NORD-ØST. (SPELVENDT)

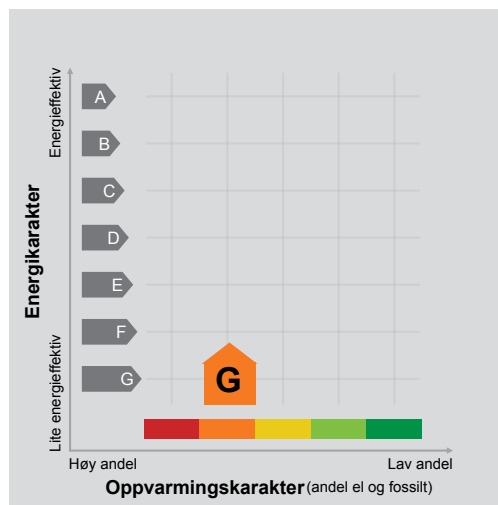
98/80  
Oppdal bygningsråd



# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ola Setroms veg 191      |
| Postnummer        | 7340                     |
| Sted              | OPPDAL                   |
| Kommunenavn       | Oppdal                   |
| Gårdsnummer       | 31                       |
| Bruksnummer       | 24                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 18652447                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-145972 |
| Dato              | 14.07.2025               |



**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

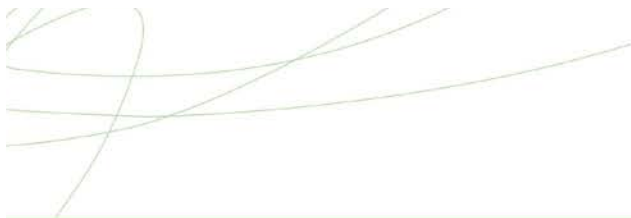
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Slå el.apparater helt av**

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår** 1963  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 127  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Mekanisk 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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av 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 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

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

#### Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### **Tiltak 10: 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 11: 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 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### **Tiltak 16: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

#### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

#### **Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer**

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

**For matrikkelenhet:**

|              |                      |                            |                      |
|--------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| Kommune:     | <b>1634 - OPPDAL</b> | Utskriftsdato/klokkeslett: | 05.06.2013 kl. 14:00 |
| Gårdsnummer: | <b>31</b>            | Produsert av:              | Rune Lufall          |
| Bruksnummer: | <b>24</b>            | Attestert av:              | Oppdal kommune       |

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: **[www.matrikkelen.no/matrikelbrev](http://www.matrikkelen.no/matrikelbrev)**

| Matrikkelenhet            |               |                      |
|---------------------------|---------------|----------------------|
| Matrikkelenhetstype:      | Grunneiendom  |                      |
| Bruksnavn:                | BJØRKHAUG III |                      |
| Etableringsdato:          | 07.08.1963    |                      |
| Skyld:                    | 0,01          |                      |
| Er tinglyst:              | Ja            |                      |
| Har festegrunner:         | Nei           |                      |
| Er seksjonert:            | Nei           |                      |
| Arealrapport              |               |                      |
| Tekst                     |               | Areal (m2) Kommentar |
| Beregna areal for 31 / 24 |               | 617,4                |

| Eierforhold           |        |                |                     |            |                             |
|-----------------------|--------|----------------|---------------------|------------|-----------------------------|
| Tinglyste eierforhold |        |                |                     |            |                             |
| Rolle                 | Status | Føds.d./org.nr | Navn                | Bruksenhet | Adresse                     |
| Hjemmelshaver         |        | 230542         | MOEN HENNING IRGENS |            | DOVREVEGEN<br>7340 OPPDAL   |
| Hjemmelshaver         |        | 230539         | MOEN JOHN IRGENS    |            | SELJEVEGEN 6<br>7340 OPPDAL |
|                       |        |                |                     |            | Andel<br>1 / 2<br><br>1 / 2 |

| Forretninger          |                                  |                    |                        |                 |                               |
|-----------------------|----------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Forretningstype       | Årsak til feilretting            | Tinglysningsstatus | Tinglysningsstatusdato | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato Signatur |
| Oppmålingsforretning  |                                  | Tinglyst           | 05.06.2013             | 24.05.2013      | 1634lur                       |
|                       |                                  |                    | Rolle                  | Matrikkelenhet  | Arealendring                  |
|                       |                                  |                    | Avgiver                | 31/24           | -771                          |
|                       |                                  |                    | Mottaker               | 31/45           | 771                           |
| Annen forretningstype |                                  |                    | 24.05.2013             | 24.05.2013      | 1634lur                       |
|                       |                                  |                    | Rolle                  | Matrikkelenhet  | Arealendring                  |
|                       |                                  |                    | Avgiver                | 31/24           | 0                             |
| Oppmålingsforretning  |                                  |                    | 24.05.2013             | 24.05.2013      | 1634lur                       |
| Oppmålingsforretning  |                                  |                    | 22.05.2013             | 22.05.2013      | 1634lur                       |
| Skylddeling           |                                  |                    | 07.08.1963             |                 |                               |
|                       |                                  |                    | Rolle                  | Matrikkelenhet  | Arealendring                  |
|                       |                                  |                    | Avgiver                | 31/16           | 0                             |
| 05.06.2013 14:00      | Matrikkelbrev for 1634 - 31 / 24 |                    |                        |                 | Side 2 av 6                   |

Forretningstype

Årsak til feilretting

Tinglysingsstatus

Tinglysingsstatusdato

Forretningsdato

Matrikkelføringsdato

Signatur

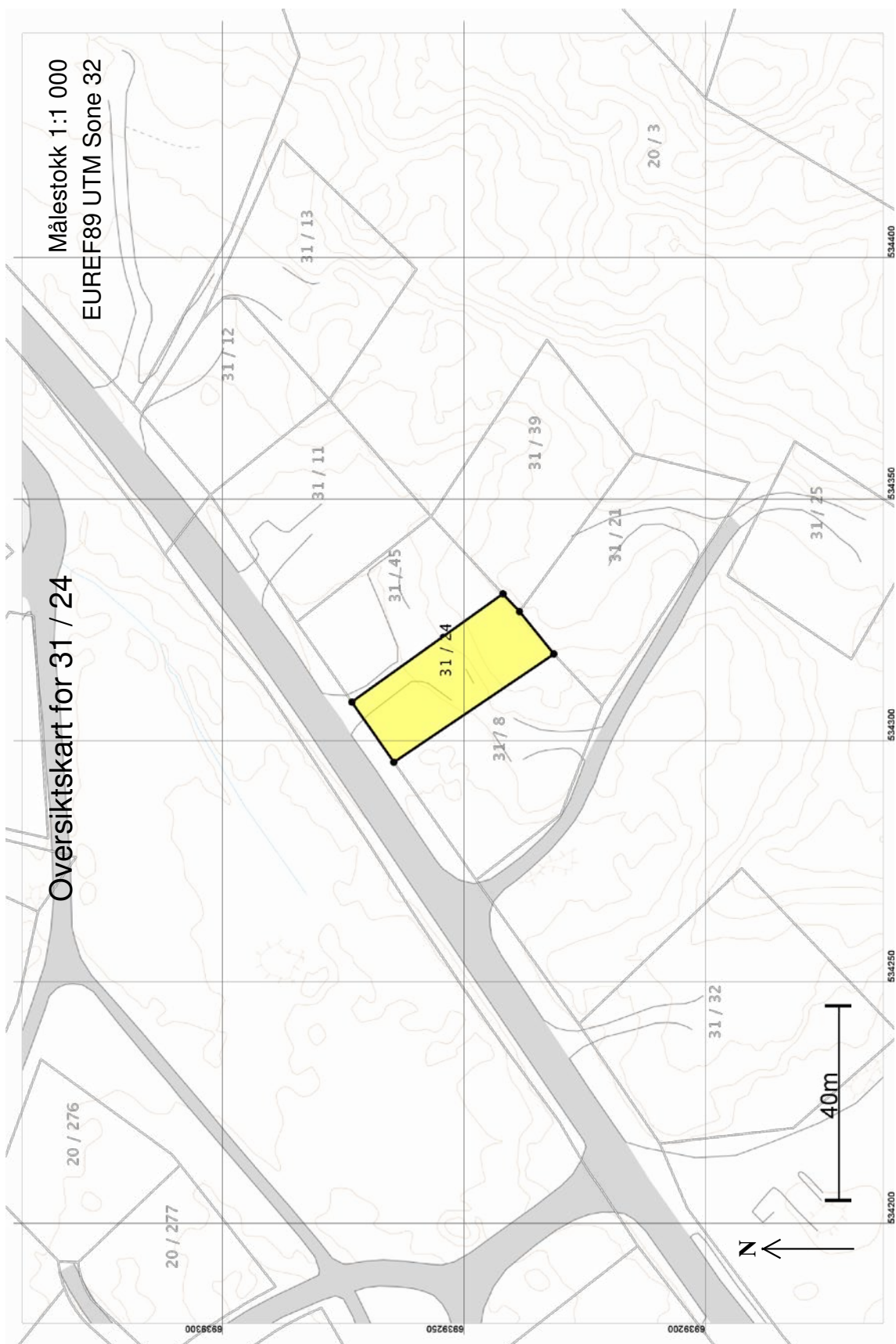
Mottaker

31/24

0

| Adresser         |                    |         |         |        |         |
|------------------|--------------------|---------|---------|--------|---------|
| Adresstype       | Adresstilleggsnavn | Gårdsnr | Bruksnr | Festnr | Undernr |
| Matrikkeladresse |                    | 31      | 24      | 0      | 0       |
| 0303 BRENNHAUG   |                    |         |         |        |         |
| 2 VOLLAN         |                    |         |         |        |         |
| Valgkrets:       |                    |         |         |        |         |
| Kirkesogn:       |                    |         |         |        |         |
| Postnr.område:   |                    |         |         |        |         |
| Tettsted:        |                    |         |         |        |         |
| 6591 Oppdal      |                    |         |         |        |         |

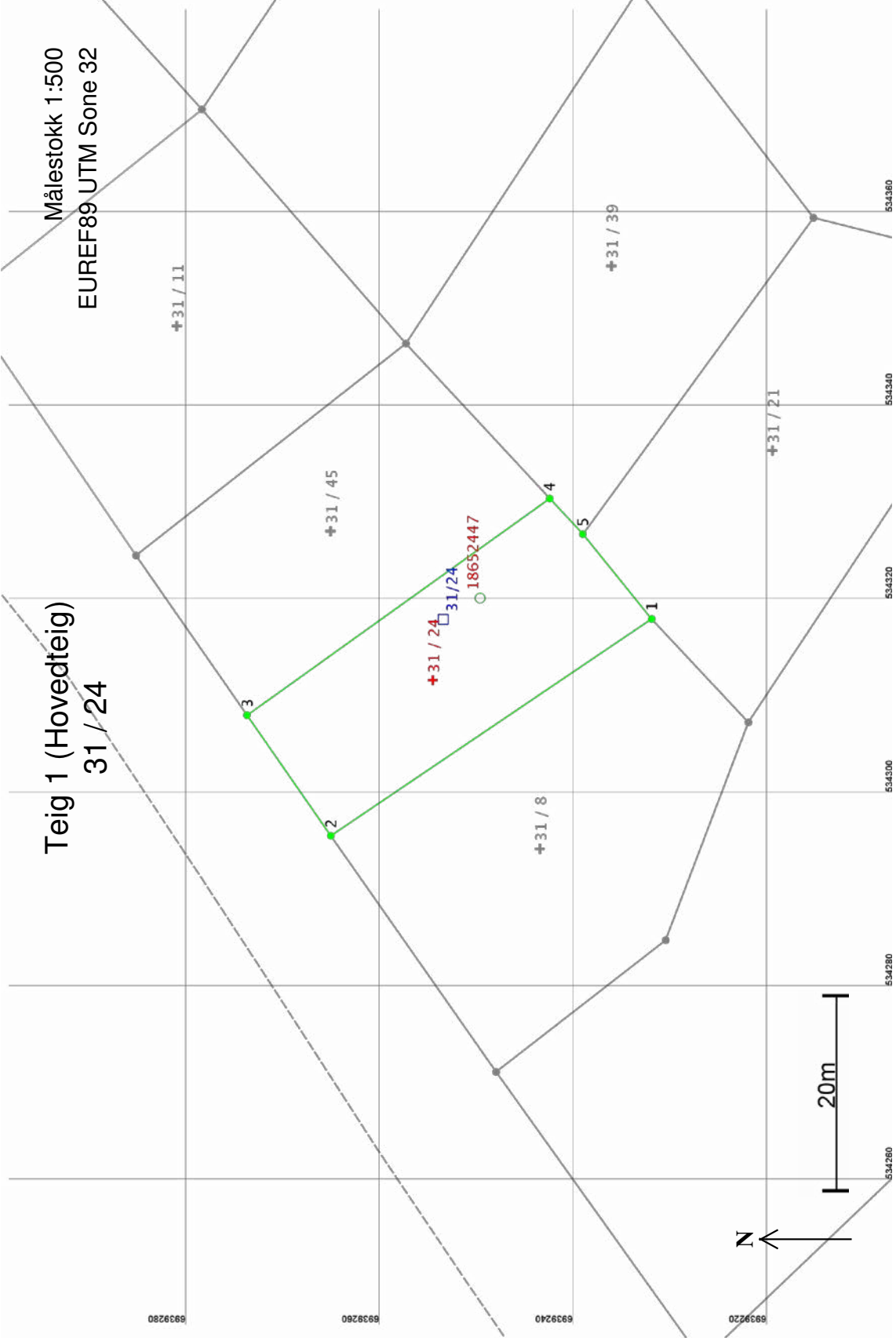
| Bygning og bygningssending |  |                            |                 |            |            |                |     |    |                |
|----------------------------|--|----------------------------|-----------------|------------|------------|----------------|-----|----|----------------|
| Bygningsnr:                |  | 18 652 447                 |                 |            |            |                |     |    |                |
| Løpenr:                    |  |                            |                 |            |            |                |     |    |                |
| Bygningsendringskode:      |  |                            |                 |            |            |                |     |    |                |
| Bygningstype:              |  | Tomannsbolig, vertikaldelt |                 |            |            |                |     |    |                |
| Næringsgruppe:             |  | Bolig                      |                 |            |            |                |     |    |                |
| Bygningsstatus:            |  | Tatt i bruk                |                 |            |            |                |     |    |                |
| Energikilder:              |  |                            |                 |            |            |                |     |    |                |
| Etasje                     |  |                            |                 |            |            |                |     |    |                |
| Etasje                     |  | Antall boenheter           | BRA bolig       | BRA annet  | BRA totalt |                |     |    |                |
| H01                        |  | 1                          | 68.0            | 0.0        | 68.0       |                |     |    |                |
| U01                        |  | 0                          | 61.0            | 0.0        | 61.0       |                |     |    |                |
| Bruksenheter               |  |                            |                 |            |            |                |     |    |                |
| Adresse                    |  | Bruksenhetsnummer          | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom   | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
| 31/24                      |  | H0101                      | Bolig           | 0          | 0          | 0              | 0   | 0  | 31/24          |



05.06.2013 14.00

Matrikelbrev for 1634 - 31 / 24

Side 4 av 6



**Areal og koordinater****Areal:** 617,4

Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 6939255 **Øst:** 534312**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord       | Øst       | Merke nedsatt i /<br>Lengde Hjelpelinjetype                   | Målemetode                              | Nøyaktighet | Radius |
|--------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|--------|
| 1      | 6939232,29 | 534317,83 | Jord Offentlig godkjent grensemerke<br>39,98 Ikke hjelpelinje | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          | 10     |
| 2      | 6939265,41 | 534295,43 | Jord Offentlig godkjent grensemerke<br>15,17 Ikke hjelpelinje | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          | 10     |
| 3      | 6939274,07 | 534307,89 | Ikke spesifisert Umerket<br>38,44 Ikke hjelpelinje            | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          | 10     |
| 4      | 6939242,82 | 534330,27 | Jord Offentlig godkjent grensemerke<br>5,02 Ikke hjelpelinje  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          | 10     |
| 5      | 6939239,40 | 534326,59 | Jord Offentlig godkjent grensemerke<br>11,28 Ikke hjelpelinje | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          | 10     |

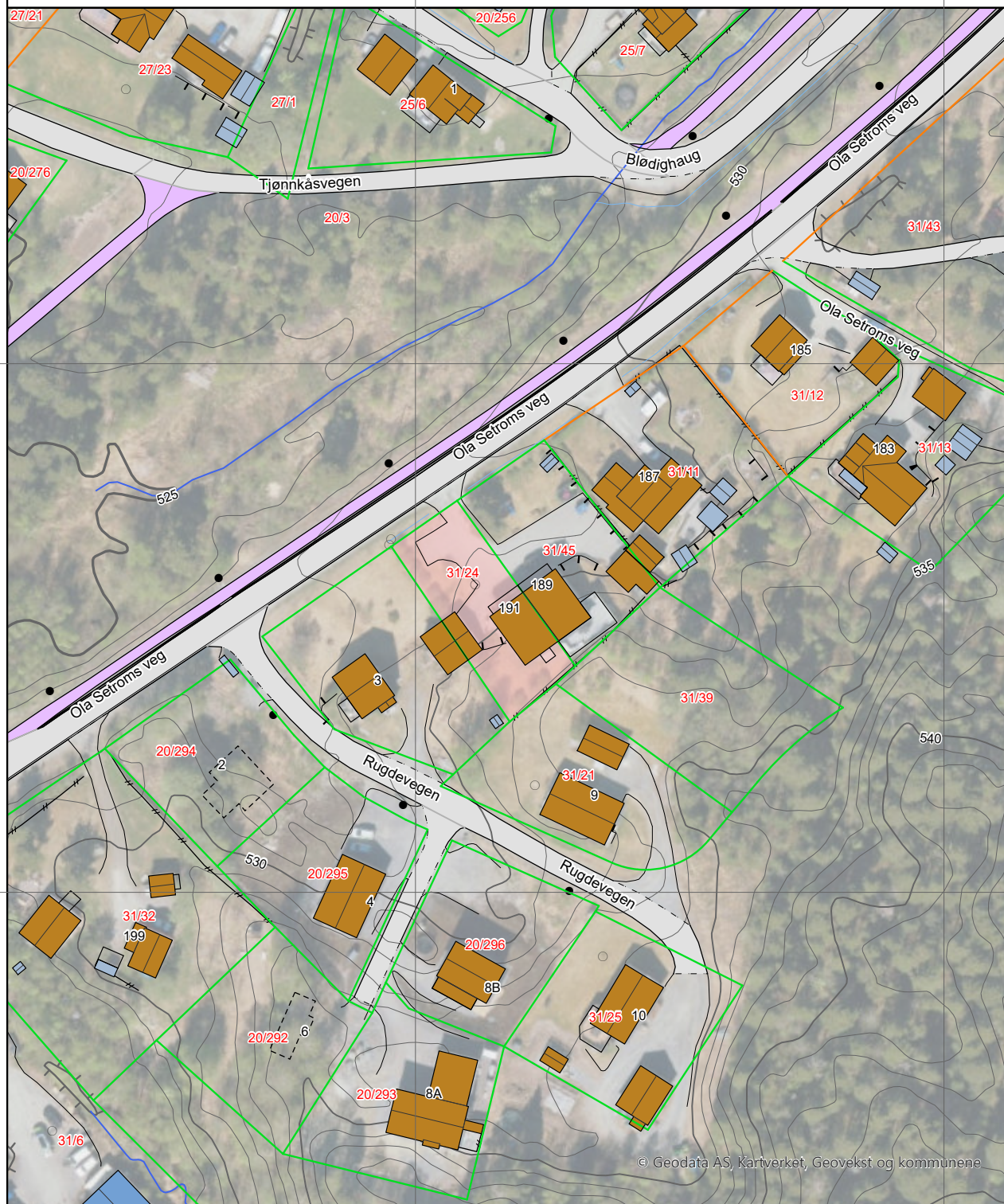
Kommune: 5021 Oppdal  
Eiendom: 5021/31/24/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 27.5.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

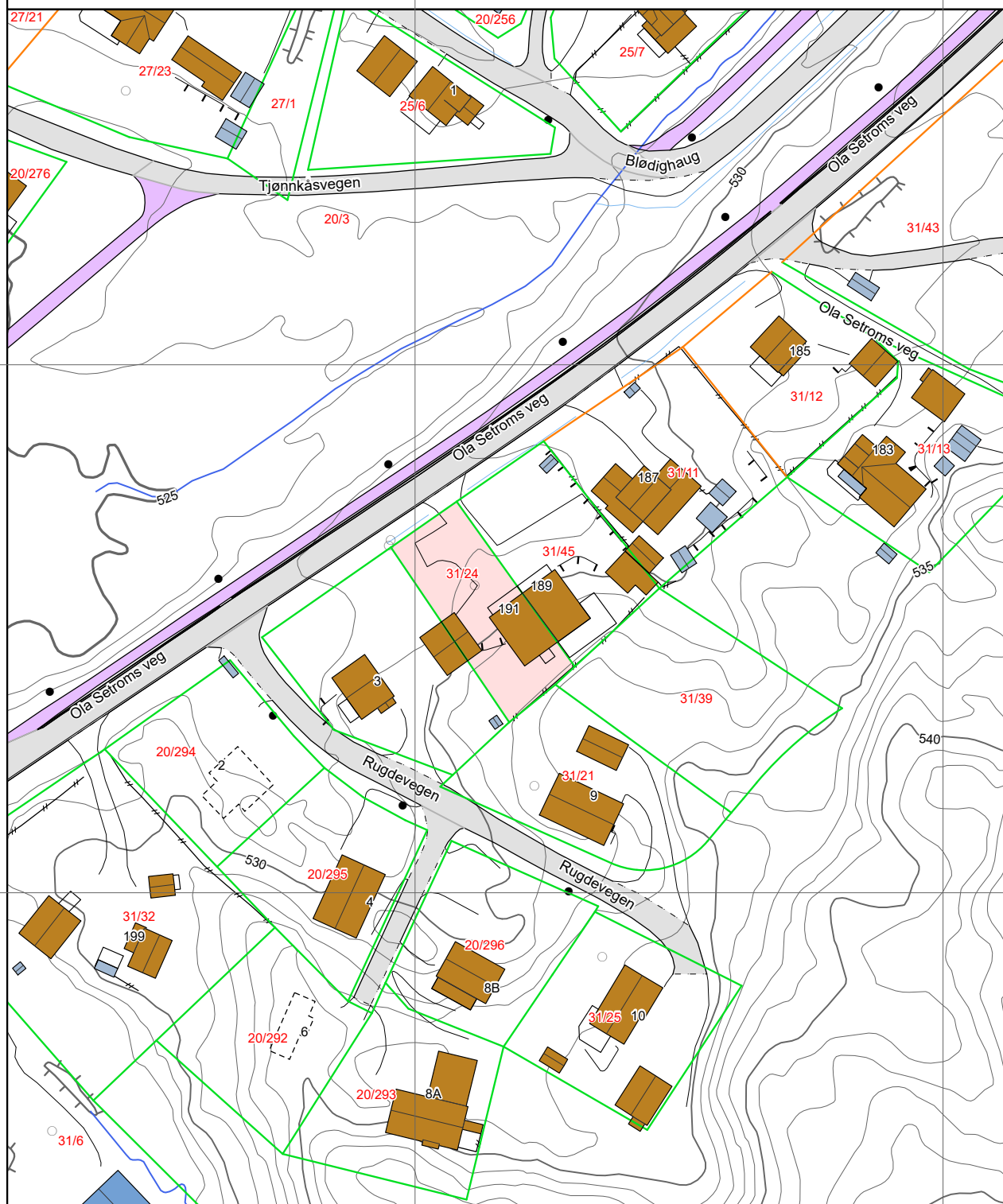
Kommune: 5021 Oppdal  
Eiendom: 5021/31/24/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 27.5.2025



0 25 50 m

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 |

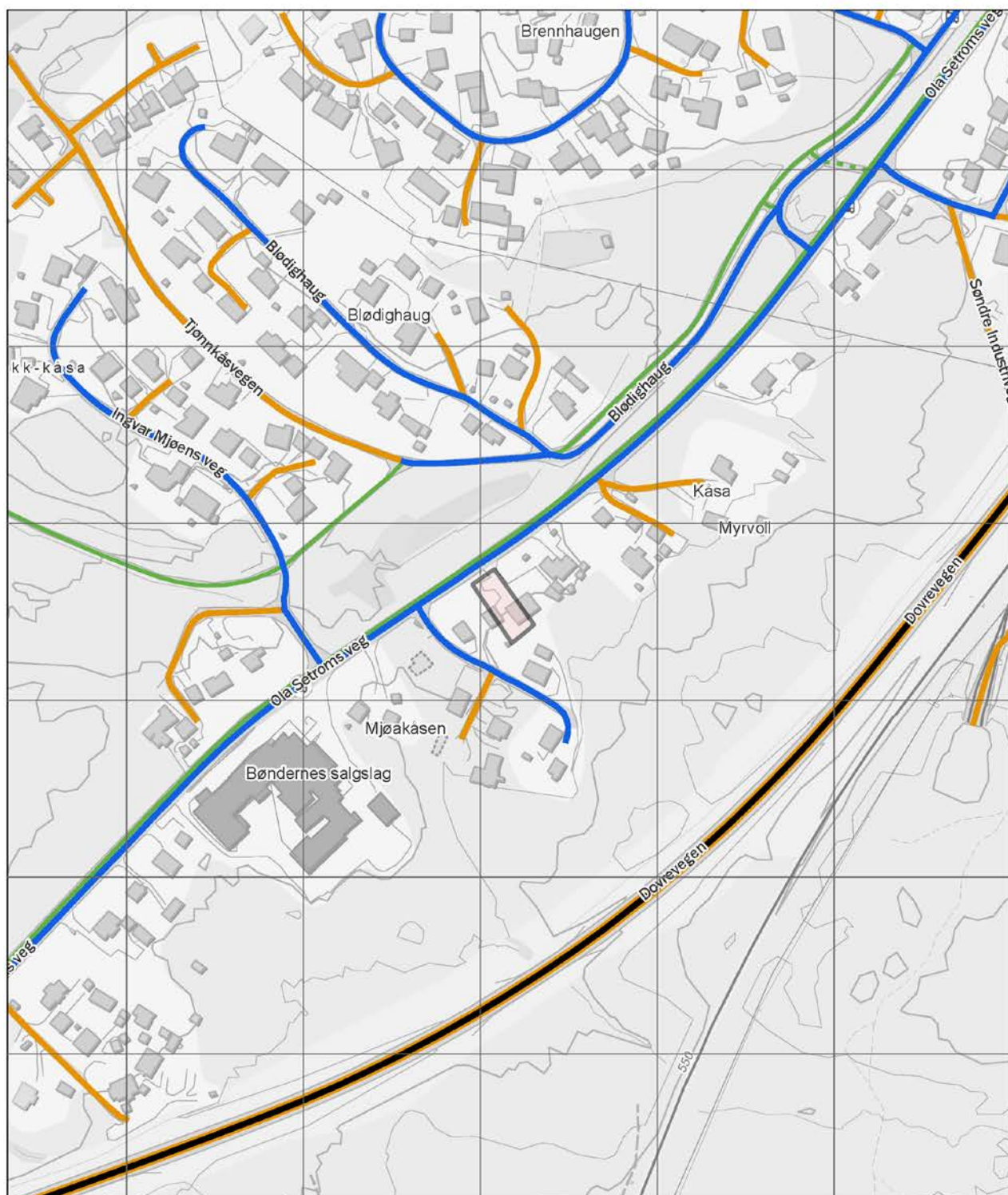
|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

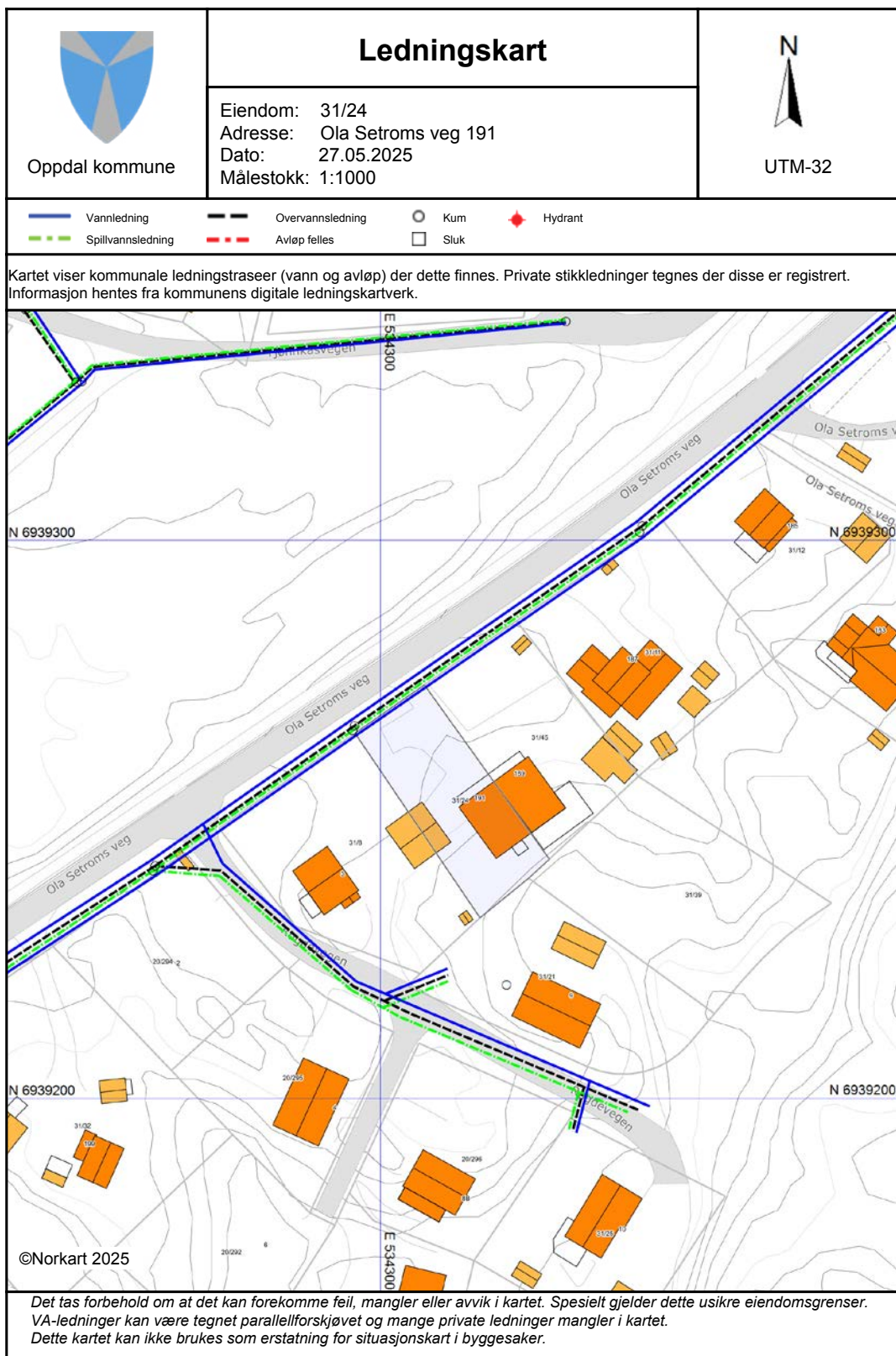
### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | 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/<br>spesifiseringer |







## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Bussholdeplass

### *Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

-  Friområder
-  Turveg

### *Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*

-  Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

-  Friluftsområde (på land)
-  Frisiktsone ved veg

### *Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

-  Grense for restriksjonsområde

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

-  Sikringsone - Frisikt

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringsonegrense

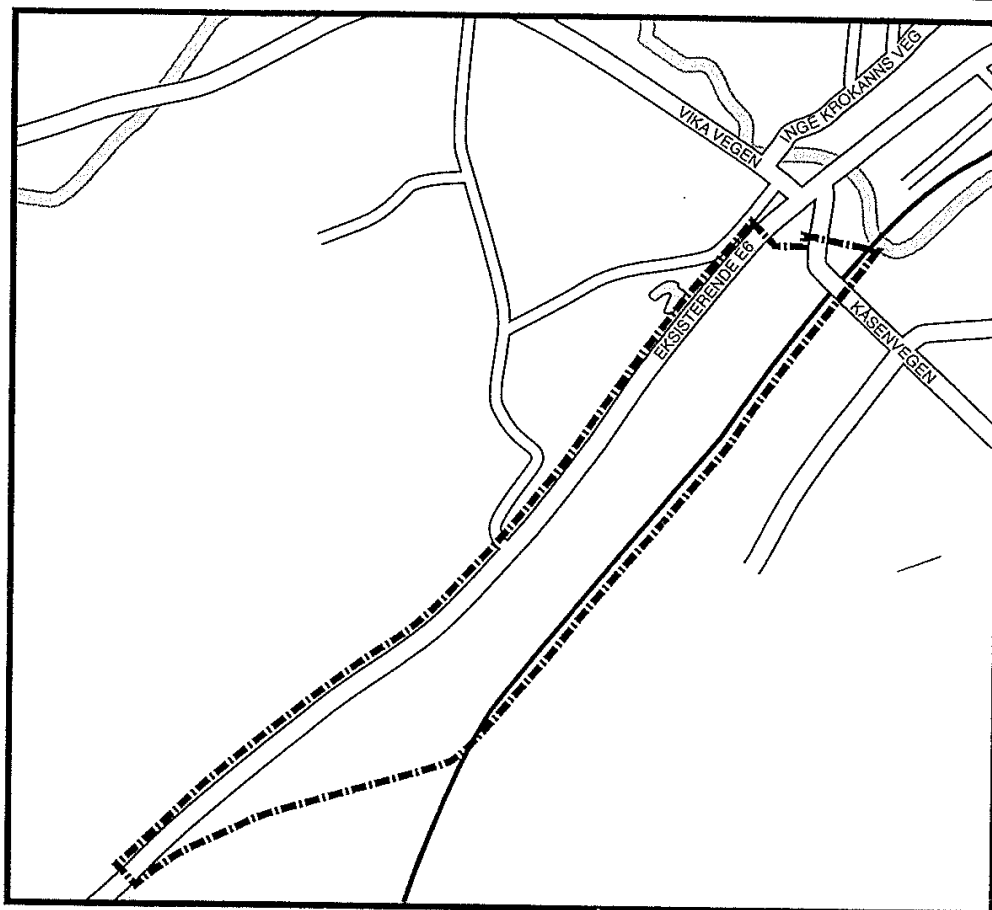
### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## REGULERINGSPLAN

VEDTATT REGULERINGSPLAN  
OPPDAL KOMMUNE, 07.12.95

plankontoret  
midtre gauldal, oppdal og rennebu



E6 SØR FOR  
OPPDAL  
SENTRUM

---

## FORORD

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

Planmaterialet består av reguleringsplan og beskrivelse med reguleringsbestemmelser.

Plankontoret, 6.oktober 1993

Ingrid Voll

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

---

## BESKRIVELSE

### 1. PLANOMRÅDET

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

### 2. TIDLIGERE PLANLEGGING

*kommuneplan* Forslaget er i hovedtrekk i samsvar med vedtatt kommuneplan.

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

### 3. PLANFORSLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

*fareområde*

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

*fellesområder*

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

---

# OPPDAL KOMMUNE

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

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

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

### 1. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE:

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

### 2. BESTEMMELSER FOR FRILUFTSOMRÅDENE:

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

---

### 3. BESTEMMELSER FOR FELLESOMRÅDENE:

#### 3.1 Felles adkomst

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

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

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

*Adkomst 4 er felles for tomt 21-25.*

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

*Adkomst 6 er felles for tomt 38-42.*

*Adkomst 7 er felles for tomt 43-44.*

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

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

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

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

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

#### 3.2 Felles lekeområder

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

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

*Lek 3 er felles for boligene i B5-B9.*

*Lek 4 er felles for boligene i B10-B17.*

### 4. BESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

#### 4.1 Landskapstilpassing

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

#### 4.2 Gangveger

*Nødvendig kjøring til eiendommene er tillatt på gangvegene.*

#### 4.3 Støydempingstiltak

*Nødvendige støydempingstiltak skal være opparbeidet samtidig med veganlegget.*

### 5. FELLESBESTEMMELSER:

#### 5.1 Støyvoller

*Støyvoller kan i henhold til planen opparbeides på private arealer.*

#### 5.2 Snøopplag

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

#### 5.3 Utforming/fargevalg

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

---

5.4 Mindre vesentlige

unntak

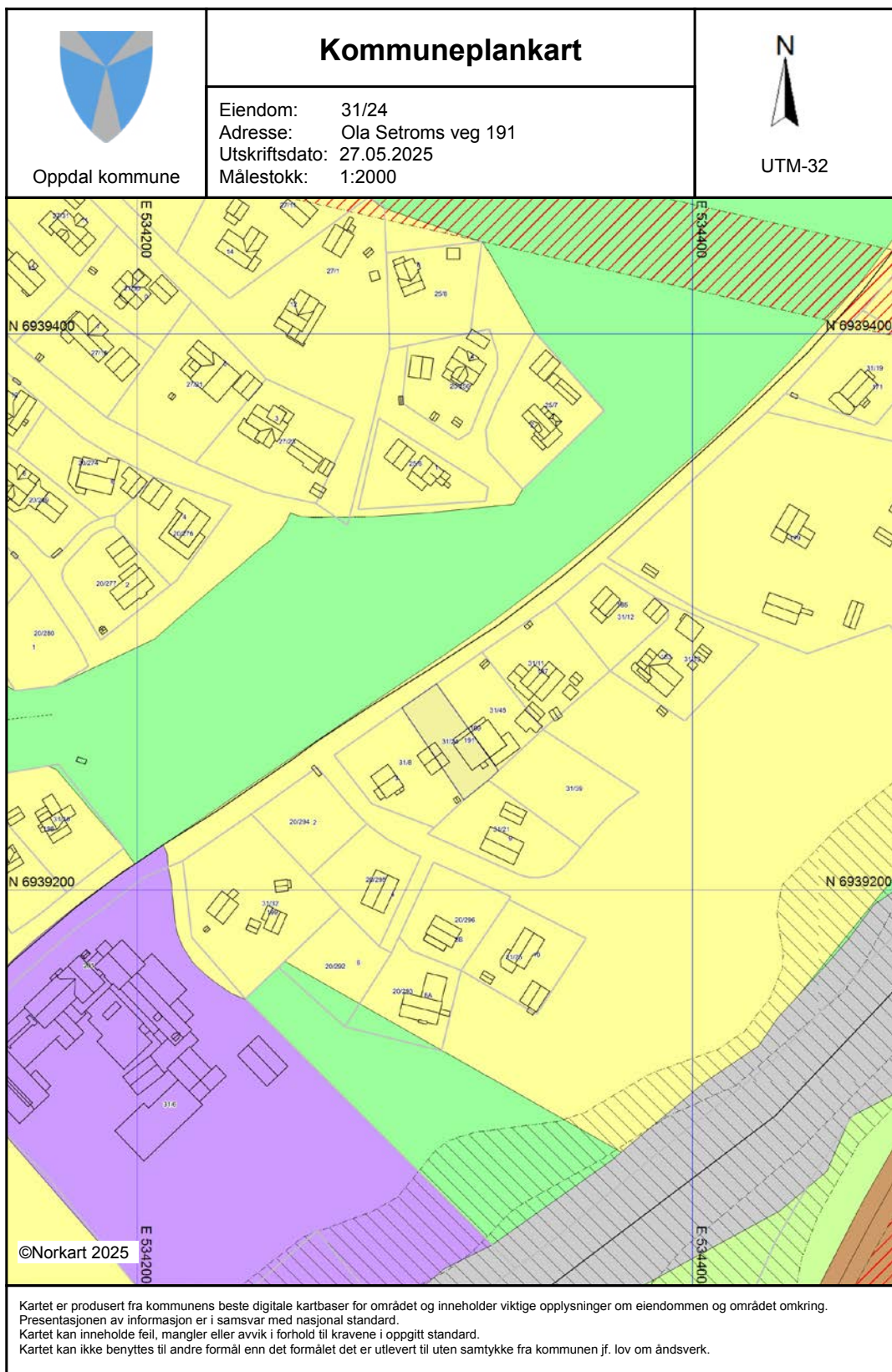
*Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av plan- og bygningsloven.*

5.5 Privatrettslige avtaler

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

BOENNEVIT AV O. P. DAL KOMMUNEFESTYRE

den 07 / 12 1995 sek. K. 111 / 95



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

# Nabolagsprofil

Ola Setroms veg 191 - Nabolaget Brennhaug/Østre Volla - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Enslige



## Offentlig transport

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Oppdal skole<br>Linje 480       | 20 min<br>1.8 km |
| Oppdal stasjon<br>Linje F6, R70 | 21 min<br>1.9 km |
| Trondheim Værnes                | 2 t 5 min        |

## Skoler

|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Volla skole (1-10 kl.)<br>41 elever, 4 klasser           | 2 min<br>2.3 km |
| Aune barneskole (1-7 kl.)<br>425 elever, 29 klasser      | 5 min<br>2.7 km |
| Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.)<br>276 elever, 15 klasser | 22 min<br>2 km  |
| Oppdal videregående skole<br>310 elever, 25 klasser      | 6 min<br>3.3 km |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Kvalitet på skolene

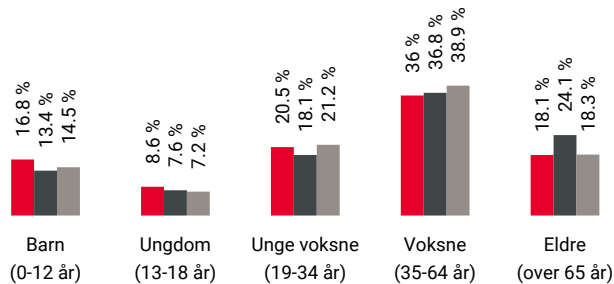
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Brennan barnehage (0-5 år)<br>111 barn           | 11 min<br>1 km   |
| Pikhaugen barnehage (0-5 år)<br>55 barn          | 13 min<br>1.2 km |
| Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år)<br>17 barn | 5 min<br>2.2 km  |

## Dagligvare

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Spar Oppdal<br>PostNord     | 14 min<br>1.3 km |
| Kiwi Oppdal<br>Søndagsåpent | 16 min<br>1.5 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



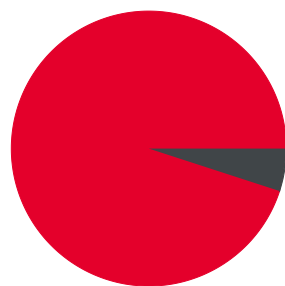
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

## Sport

|   |                                    |        |   |
|---|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Krux Klatring                      | 19 min | 🚶 |
|   | Klatring                           | 1.7 km |   |
| ⚽ | Oppdal nye grusbane                | 19 min | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, fotball, friidrett | 1.8 km |   |
| 🚴 | Oppdal Treningssenter              | 19 min | 🚶 |

## Boligmasse



■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester



Sagtunet

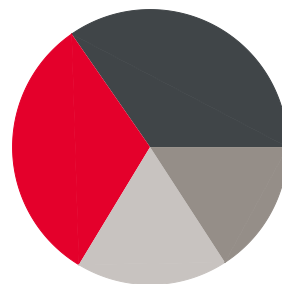
16 min 🚶



Vitusapotek Oppdal

20 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



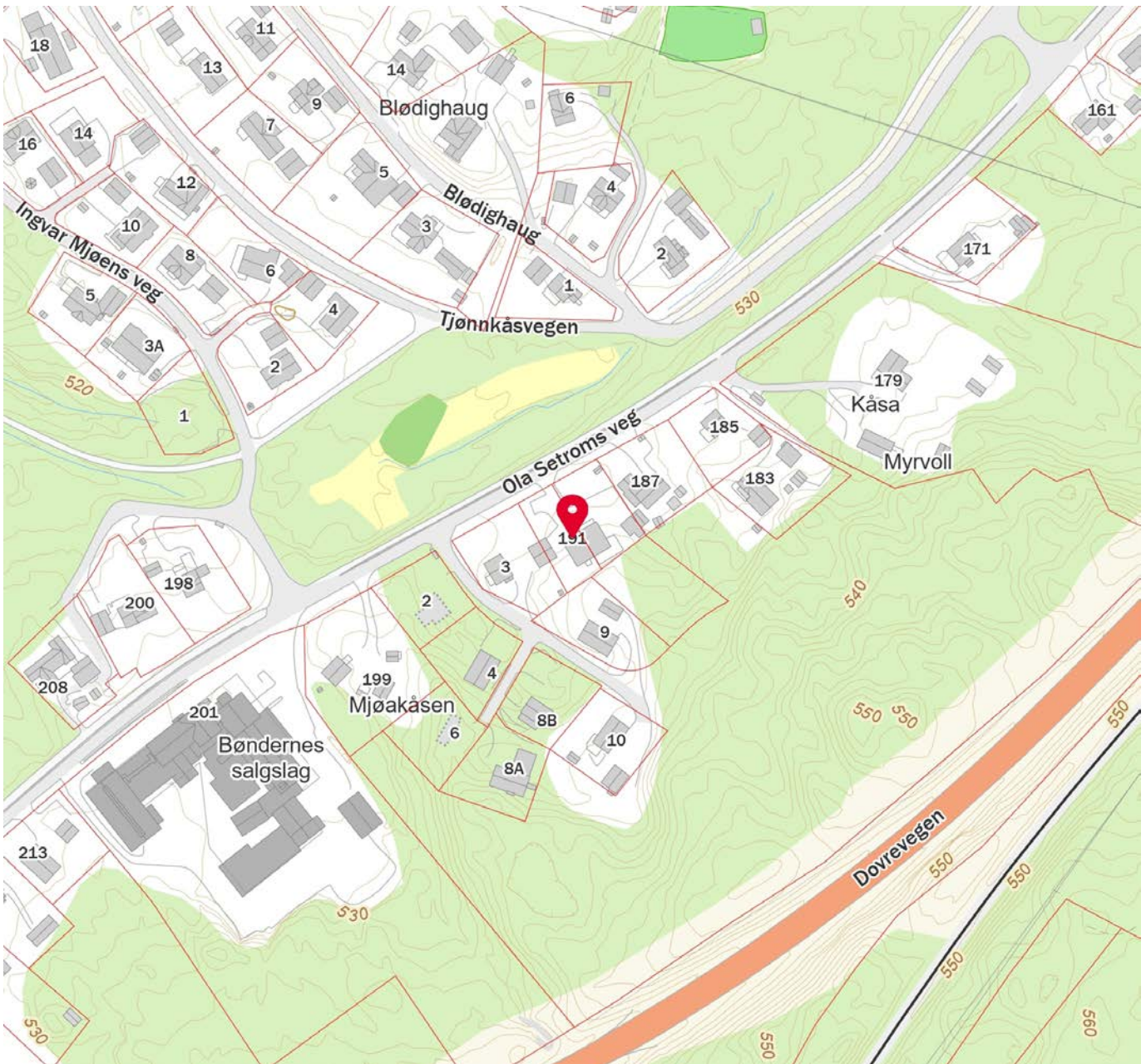
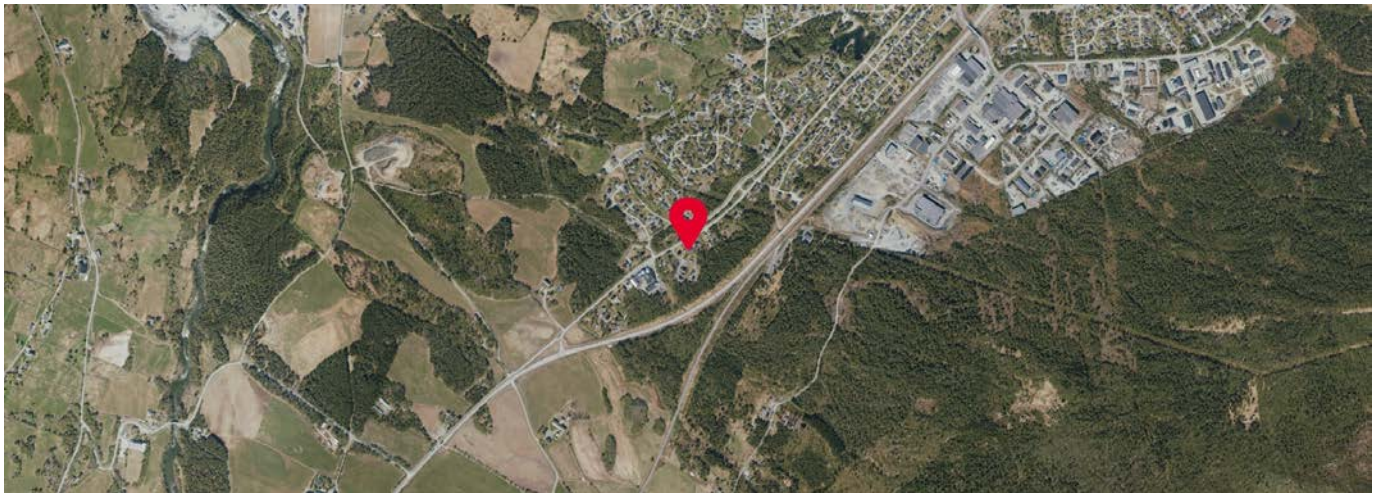
0%

43%

■ Brennhaug/Østre Vollan  
■ Oppdal  
■ Norge

## Sivilstand

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



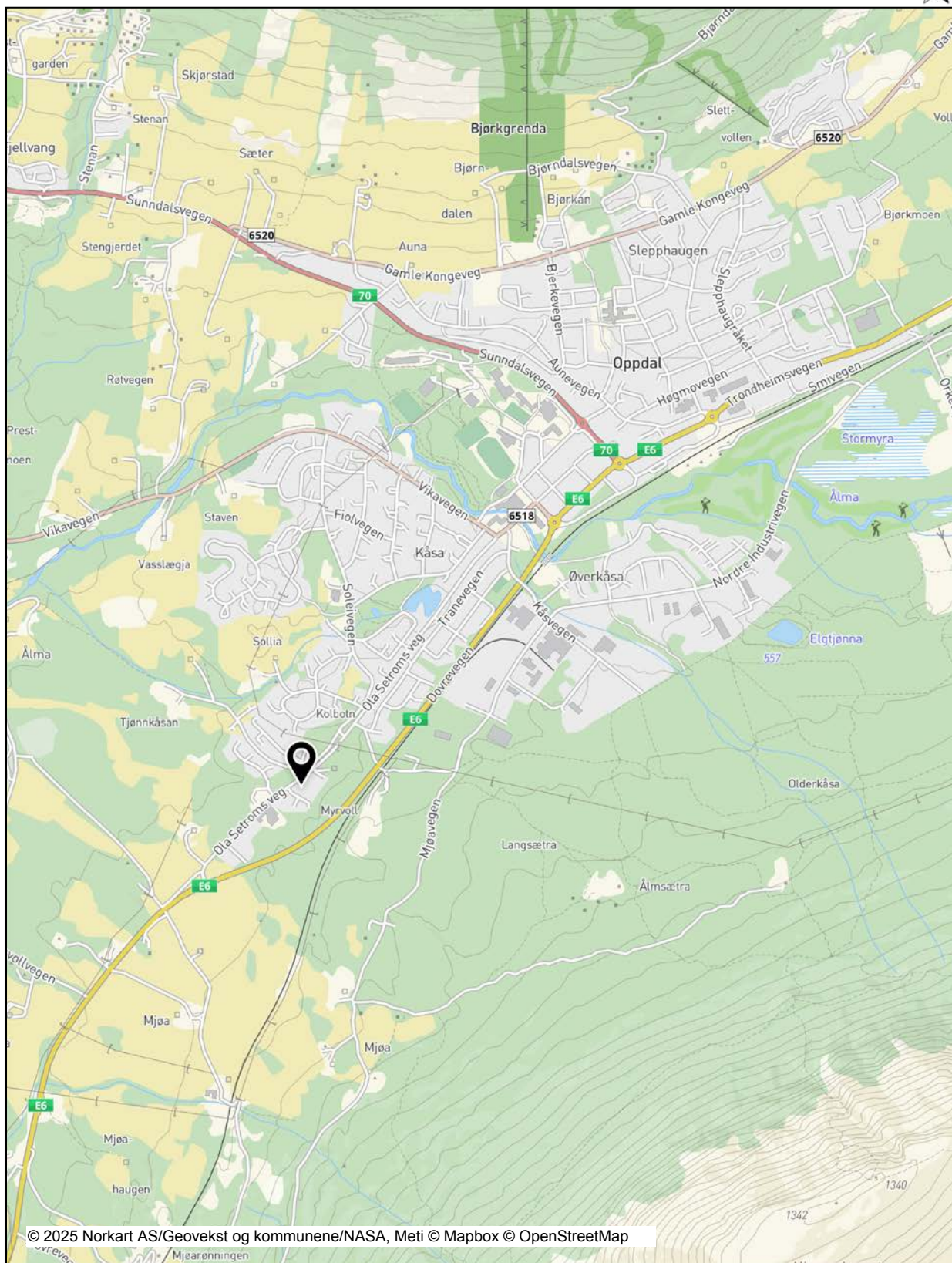


## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.07.2025

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.

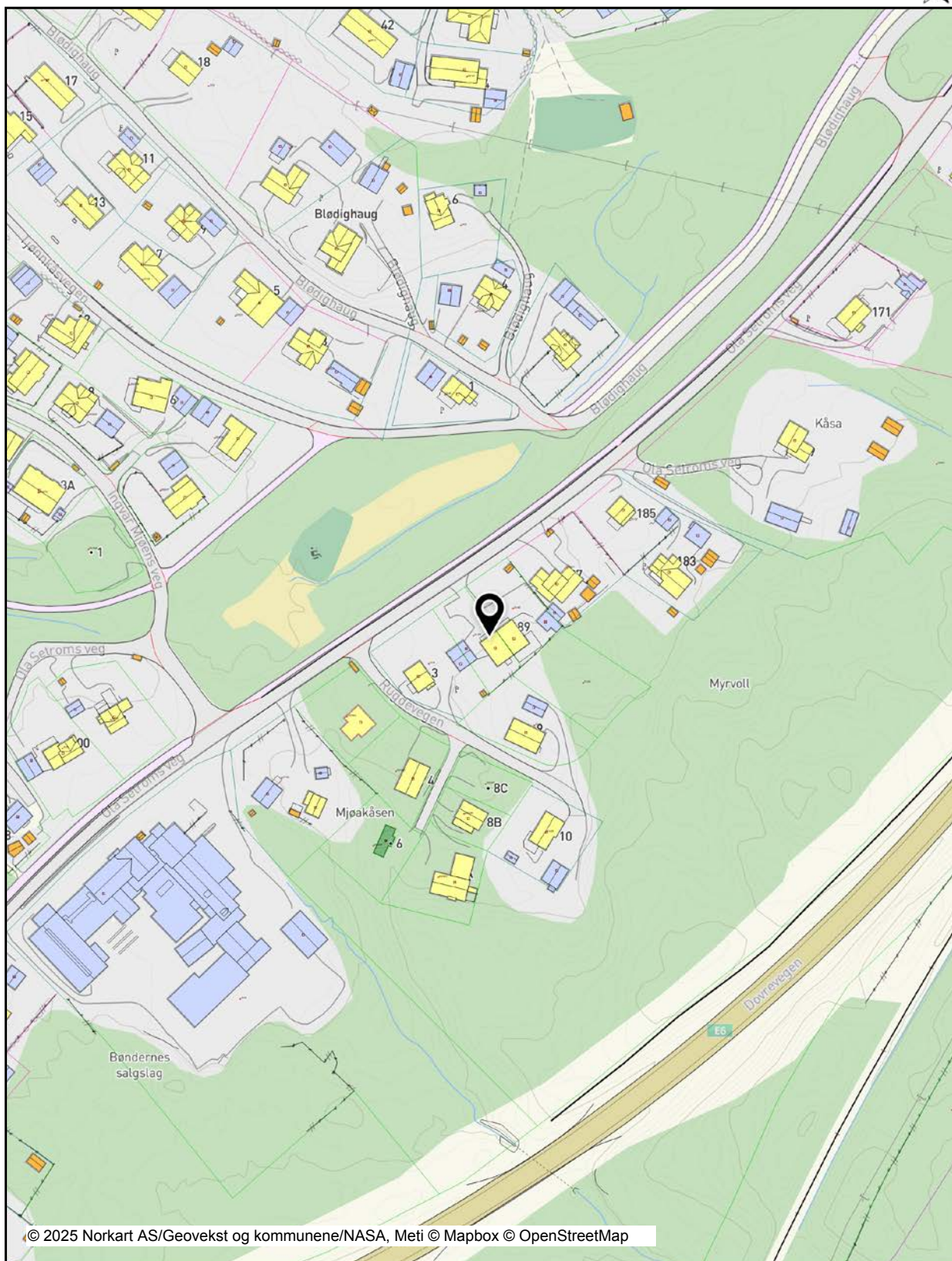


# Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.07.2025

Målestokk: 1:2000

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.

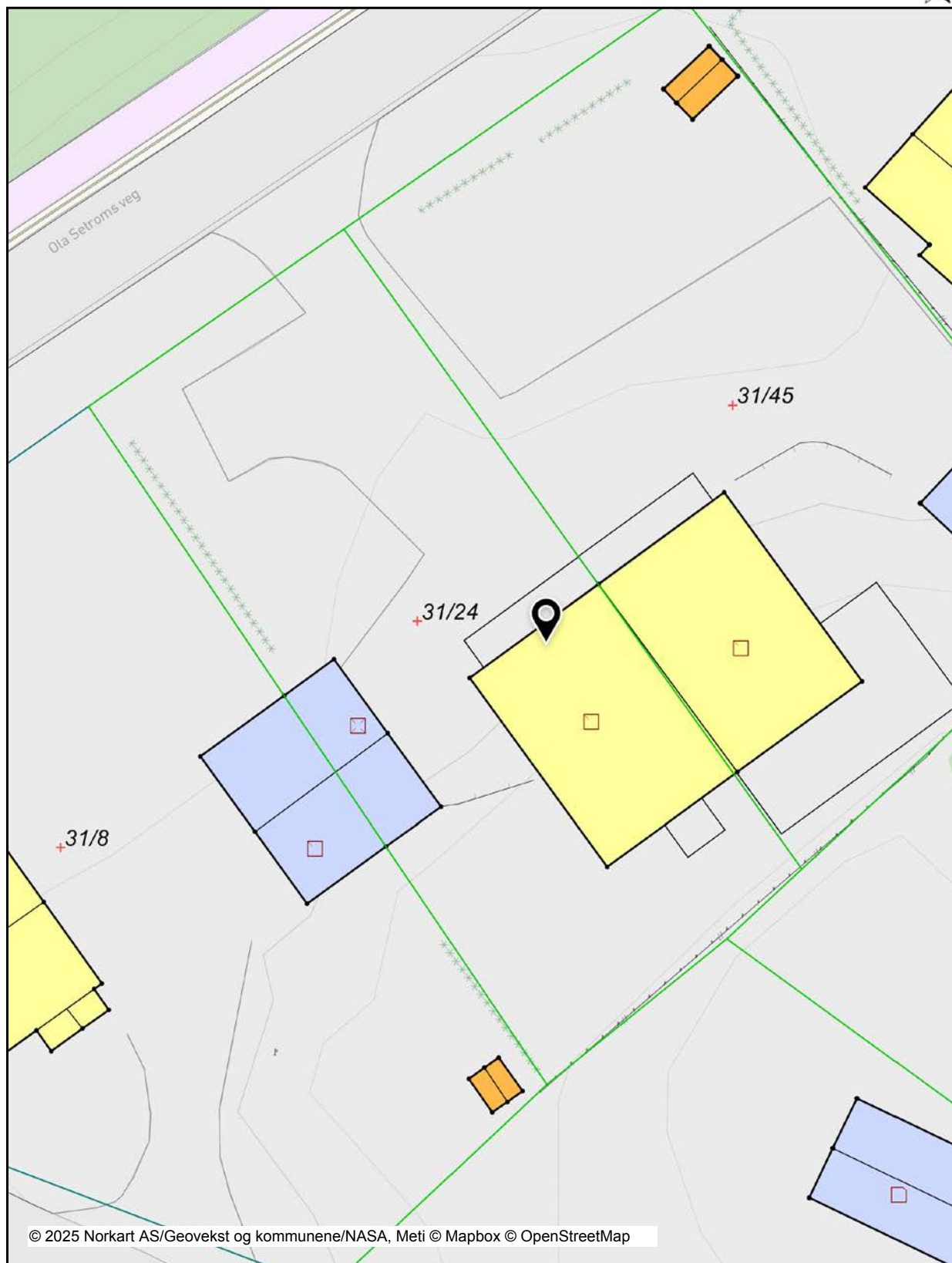


## Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 15.07.2025

Målestokk: 1:250

Koordinatsystem: UTM 32N



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



## 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 tuneren/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.

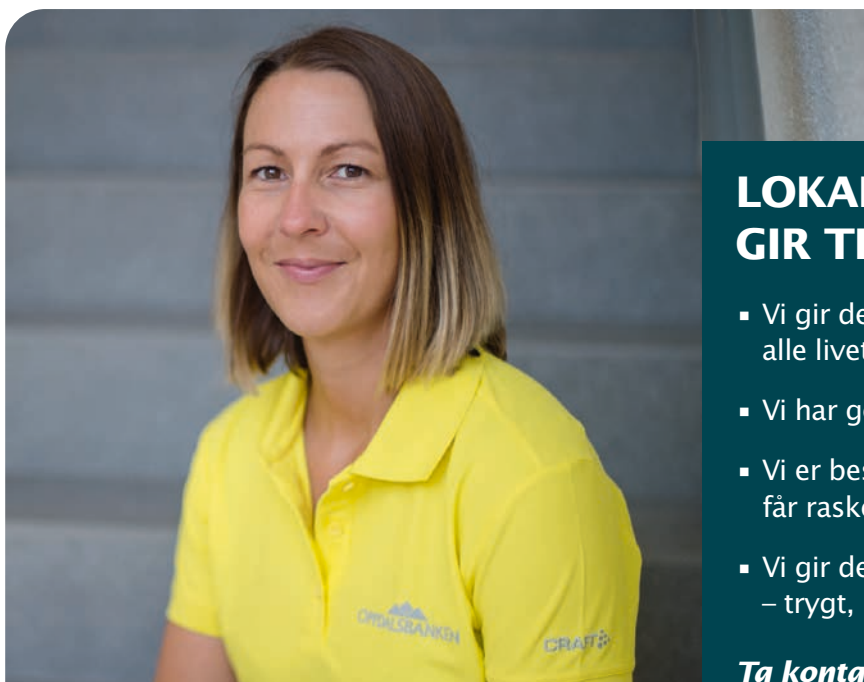
**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

# Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



## INGRID SYLTHE VIKEN

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

### LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken  
– oss bry oss

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



# 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**

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Ola Setroms veg 191  
7340 OPPDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Bjarne Brattbakk

**Telefon:** 468 19 300  
**E-post:** bjarne.brattbakk@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

**aktiv.**  
Tar deg videre