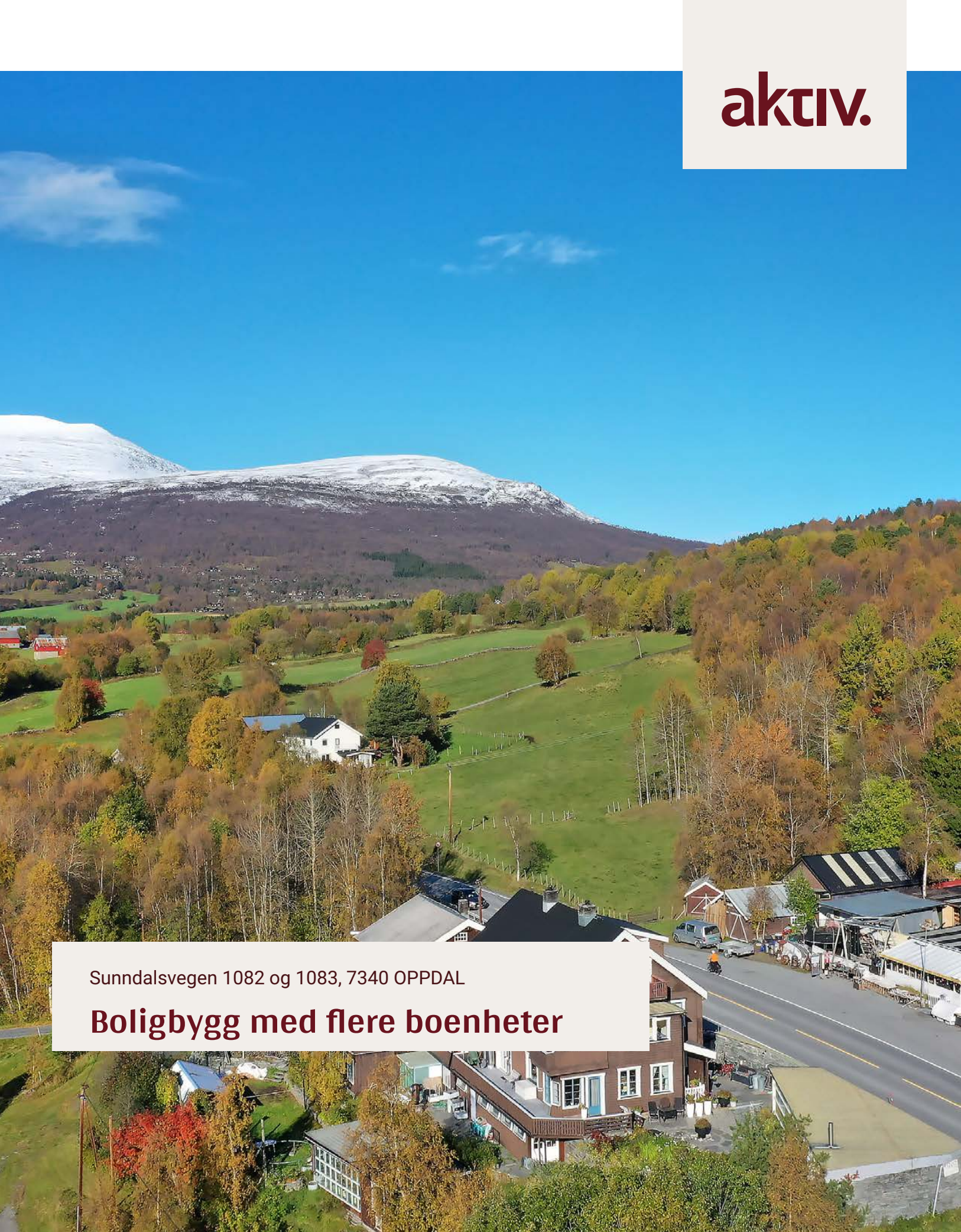


An aerial photograph of a scenic Norwegian landscape. In the background, a large mountain with a significant snow-covered peak rises against a clear blue sky. The middle ground is filled with rolling hills covered in dense forests displaying vibrant autumn foliage in shades of yellow, orange, and red. A small white house with a dark roof is nestled in a green field. In the foreground, a road runs through a village with several buildings, including a prominent brown wooden house with a balcony. The overall scene is bright and sunny.

aktiv.

Sunndalsvegen 1082 og 1083, 7340 OPPDAL

Boligbygg med flere boenheter



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 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: Leif Jære

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 559/829 kvm
Tomtstr.: 3442 m²
Soverom: 17
Antall rom: 21
Gnr./bnr. Gnr. 193, bnr. 37
Oppdragsnr.: 1703230130

Boligbygg med flere boenheter

Deler av historien til Aalbusbua ligger i at Oppdal før jernbanen kom i 1922 og etableringen av sentrum på Auna slik vi kjenner i dag. Før den tid hadde nok Aalbusbua en stor rolle som butikk i bygda. Her var det garveri, bakeri, ysteri, pensjonat, landbruksvarer, bilverksted, bensinstasjon og kiosk.

Driften som butikk ble avsluttet ca år 1990.

Hovedbygningen ligger på sørsiden av RV 70 og er av eldre årgang. Denne ble påbygd ca. år 1965 og inneholder til sammen fem leiligheter.

Ut over hovedbygningen er det en rekke frittstående bygninger på eiendommen. Dette inkluderer flere utsalgsplasser/lager/boder samt drivhus og oppholdsrom.



Innhold

Velkommen2

Bilder4

Plantegning21

Om eiendommen28

Selgers egenerklæringsskjema42

Tilstandsrapport46

Energiattest 106

Bygningstegninger 113

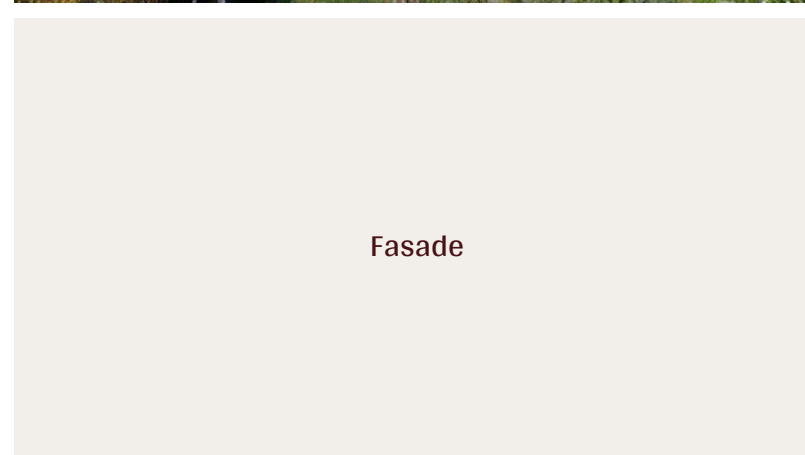
Kommuneplankart 135

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 137

Nabolagsprofil og kart 164

Forbrukerinformasjon 173

Budskjema 175



Fasade

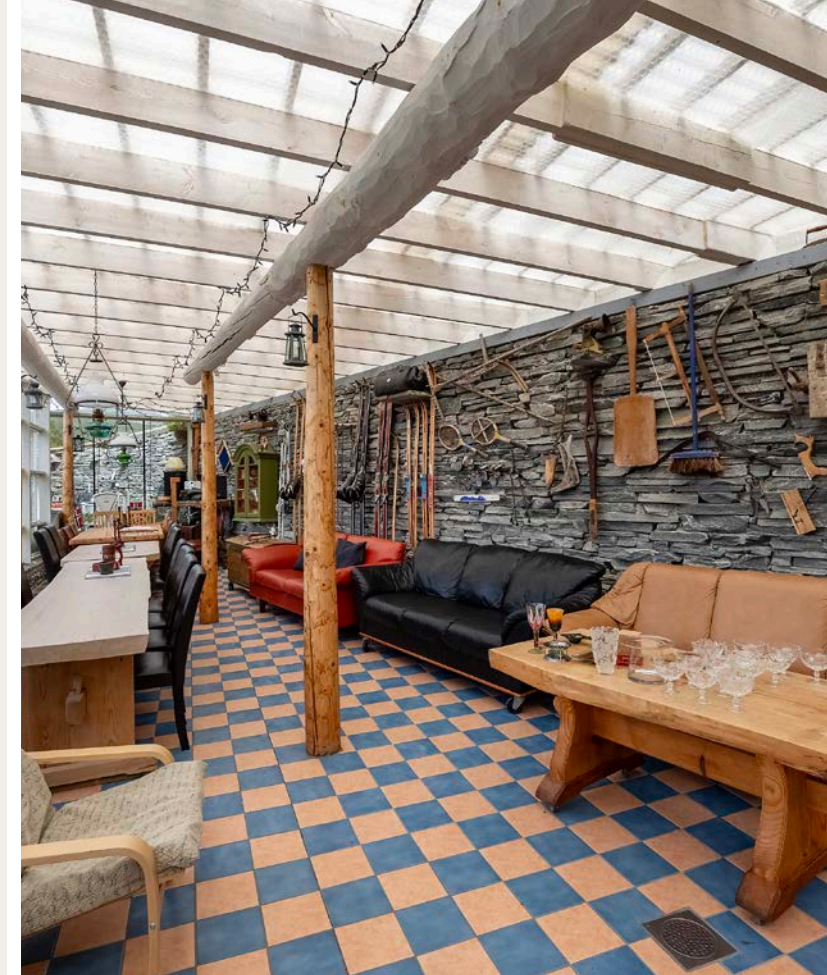


Velkommen hit!





Vinterhage







Inngangsparti



Altan med utsikt

Utsikt





Fasade







Utsikt

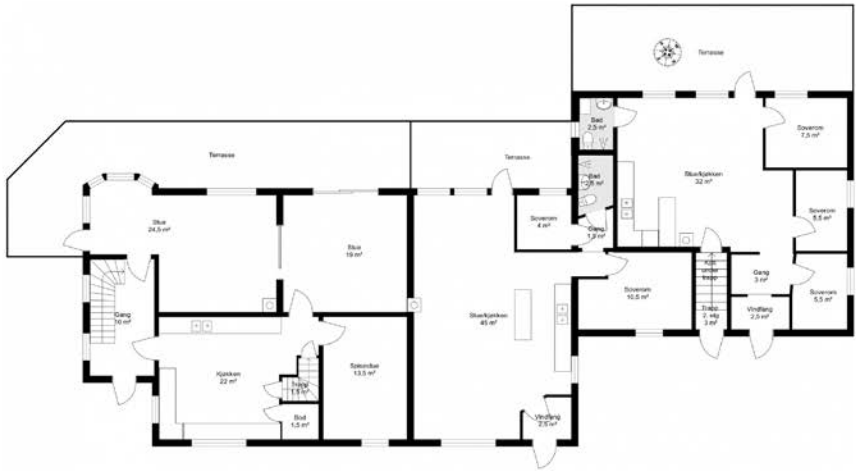


Plantegning

1. etasje



Sunndalsvegen 1082
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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

2. etasje



Sunndalsvegen 1082
2. Etasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Kjeller



Sunndalsvegen 1082
Kjelleretasje



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

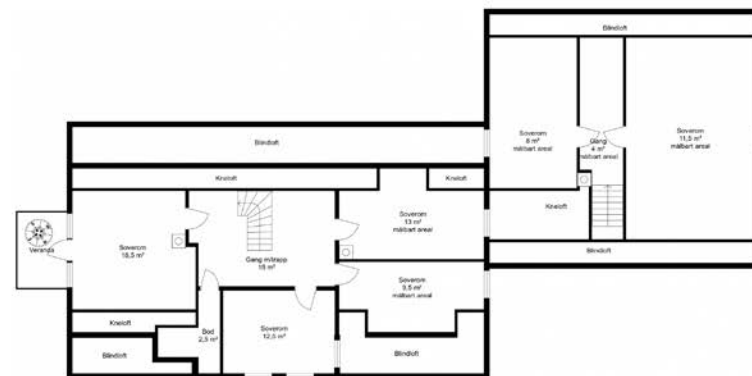
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Loftetasje



Sunndalsvegen 1082
Lofthetasje



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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 559 m²
BRA - e: 270 m²
BRA totalt: 829 m²
TBA: 155 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 270 m²
1. etasje
BRA-i: 232 m²
2. etasje
BRA-i: 227 m²
3. etasje
BRA-i: 100 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
92 m²

2. etasje
58 m²

3. etasje
5 m²

Ikke målbare arealer

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

Eiendommens ALH er 54 kvm. Eiendommens GUA er 883 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tykkelse på grunnmur er medtatt i arealet for kjeller inn mot bod, snekkerbod, gang og bad. Dette utgjør et areal på ca 18 m² som ikke kan benyttes. Deler av areal i kjeller og på loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne eiendommen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bygningen har stort areal og uten mulighet for måling av veggtykkelser mellom avdelinger. Tykkelsen på grunnmur i kjeller kan variere og fører til unøyaktigheter. Lagerrom i kjeller har en utforming som gjør at avvik kan forekomme

Salgsoppgaven gjengir arealer ut i fra tilstandsrapport. Det er kun oppgitt arealer for hovedbygningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3442 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er basert på målebrev datert 05.01.1987. Målebrevet angir de to parsellene nord og sør for RV 70 (samme matrikkel)

Romslig tomt som ligger langs RV 70 vest for Oppdal. Eiendommen ligger nærmere bestemt på Aalbu

Beliggenhet

Eiedommen ligger på Ålbu ca 11 km vest for Oppdal sentrum. Eiendommen ligger langs RV70 og denne veien går mellom de to teigene som utgjør eiendommen. Eiendommen ligger ca 1 km fra avkjøring til Festavegen, den lokale butikken og inngangen til Gjevilvassdalen. Eiendommen ligger i terreng som er sør og vestvendt terreng.

Oppdal byr for øvrig på det meste og beste av muligheter for aktiviteter en kan tenke seg gjennom året: Turer i fjellet, Norges største alpinanlegg, jakt og fiske, golfbane, curling, bowling, rafting, kulturhus med kino, basseng osv.

Adkomst

Fra Oppdal: Følg riksveg 70 vestover fra Oppdal sentrum. Etter å ha kjørt i ca. 11 km, kommer du til eiendommen. Eiendommen ligger på begge sider av RV 70.

Bygningssakkyndig

Tor Gunnar Uv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eldre del
Fundamentering: Natursteinsmurer som er opp mot 1m tykke.
Byggemåte: Oppført i tømmer utvendig kledt med liggende og stående panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag .
Tak: Saltak tekket med kamiplater, og betongstein.

Tilbygg (ca 1965)

Fundamentering: Betongkonstruksjon ved lagerrom mot vest

Byggemåte: bindingsverkskonstruksjon tekket med stående Den vestre delen av bygget ble tilbygget ca år 1960. Denne delen er oppført i bindingsverk. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Tak: Saltak tekket med skifertakstein samt eternittplater

For mer informasjon om standard se vedlagte tilstandsrapport

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
- Taktekking - tilbygget del. Kostnadsestimat: Over 300 000
- Terrasse hovedleilighet. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn. Kostnadsestimat: Over 300 000

Tekniske installasjoner
- Branntekniske forhold. Det er etablert røykvarslere i alle leilighetene. Brannslukkingsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter/etasjer. Det må påregnes etablering av brannslukkingsapparat i alle etasjer i alle leilighetene.

Våtrom
- Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom
- Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom
- 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del Overflater Gulv.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjøkken
- 2.Etasje > Kjøkken 2. etasje vest > Avtrekk.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig

- Taktekking
- Taktekking - Over hovedinngang
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Veggkonstruksjon - tilbygg
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendige trapper - 2

Innvendig

- Overflater
- Radon
- Pipe og ildsted
- Pipe og ildsted -tilbygget del
- Rom Under Terreng
- Innvendige trapper

- Innvendige dører

Tekniske installasjoner

- Vannledninger
- Avløpsrør
- Ventilasjon
- Varmtvannstank - 2

Tomteforhold

- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Grunnmur og fundamenter - lagerrom mot vest
- Utvendige vann- og avløpsledninger
- Oljetank

Våtrom

- Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjeller > Bad > Ventilasjon
- Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kjøkken

- 1.Etasje > Kjøkken hovedleilighet > Overflater og innredning
- 1.Etasje > Kjøkken hovedleilighet > Avtrekk
- 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet vestre > Overflater og innredning
- 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet vestre > Avtrekk

Våtrom

- 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Sluk, membran og tettesjikt
- 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Sanitærutstyr og innredning

- 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Ventilasjon

Kjøkken

- 1.Etasje > Stue/kjøkken midtre leilighet > Overflater og innredning

Våtrom

- 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Overflater vegger og himling
- 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Overflater Gulv
- 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Sluk, membran og tettesjikt
- 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Ventilasjon
- 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Overflater vegger og himling
- 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Overflater Gulv
- 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Sluk, membran og tettesjikt
- 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Sanitærutstyr og innredning
- 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Ventilasjon

Spesialrom

- 2.Etasje > Toalettrom 2. etasje midtre del > Overflater og konstruksjon

Kjøkken

- 2.Etasje > Kjøkken 2. etasje midtre del > Avtrekk

Våtrom

- 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Overflater vegger og himling
- 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Sluk, membran og tettesjikt
- 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Sanitærutstyr og innredning
- 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Ventilasjon
- 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Overflater

vegger og himling

- 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Overflater Gulv
- 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Sluk, membran og tettesjikt
- 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Ventilasjon

Spesialrom

- 2.Etasje > Toalettrom 2. etasje vest > Overflater og konstruksjon

Se tilstandsrapport for forklaring av forholdene.

Innhold
Selve "Aalbusbua" består i dag av en hovedleilighet samt fire utleieenheter.

Innholdet i denne bygningen er som følger (pr. etasje):

- Kjelleretasje: Vaskekjeller/bod, to ganger, bad, toalettrom, snekkerbod, fire lagerrom og fire boder
- 1. etasje: To vindfang, fire ganger, to trapperom, to stuer, to stue/kjøkken, kjøkken, spisestue, to bad, fem soverom og bod.
- 2. etasje: Fem ganger, to stuer, to kjøkken, kontor, tre bad, to toalettrom, seks soverom
- Loftsetasje: To ganger, seks soverom og bod.

Innholdet i denne bygningen er som følger (pr leilighet)

Kjeller: 2 ganger, bad, vaskekjeller/bod, toalettrom, 5 boder, 4 lagerrom.

Hovedleilighet mot øst

- 1. etasje: Gang, kjøkken, bod, trapp, spisestue, 2 stuer.
- 2. etasje: 3 ganger, 3 soverom, kontor, bad, trapp.
- Loftsetasje: Gang, 4 soverom, bod.

Leilighet
- 1. etasje midtre: Vindfang, stue/kjøkken, gang, 2 soverom, bad.

Leilighet
- 2. etasje midtre: Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

Leilighet
- 1. etasje vest: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom.

Leilighet vest
- 1. etasje: Trapperom.
- 2. etasje: Gang, toalettrom, kjøkken, bad, stue, soverom.
- Loftsetasje: Gang, 2 soverom.

Øvrige bygninger på eiendommen er ikke nærmere beskrevet her.

Standard
Himlinger: Innvendige tak har malte plater, malt og umalt trepanel og himlingsplater
Vegger: Veggene har malt tapet, malt og umalt trepanel og malte plater.
Gulv. Gulv med laminat, furugulv, fliser og belegg.

Rommenes flater er ikke ytterligere beskrevet her - det henvises til boligsalgsrapport.

Annet om standard
- Hovedstoppekran er etablert i kjeller.
- Det er avløpsrør av plast og støpejern og delvis av eldre dato. Kloakk er luftet over tak.
- Det er etablert flere sikringsskap med automatsikringer i eiendommen.
- Eier opplyser at alle sikringsskapene er utskiftet i

tidsrommet 2000-2013. Henviser ellers til utarbeidet rapport fra el.kontroll i 2023 hvor mangler er utbedret i september 2024.
- Det er etablert røykvarslere i alle leilighetene.
- Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2013.
- Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder og fra før 1995

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
Tilbygg / modernisering
- 1965 Modernisering Oppført tilbygg mot vest.
- 1998 Modernisering Det er foretatt løpende oppgraderinger av bygningen fra slutten av 1990 tallet og opp til i dag.

TV/Internett/Bredbånd
Det er etablert fiberkabel og ordninger for tv og internett i bygningen

Parkering
På egen gårdsplass.

Radonmåling
Eier opplyser at det ikke er foretatt radonmåling i hans eiertid.

Diverse
Nåværende eier flyttet til eiendommen ca. år 1995 og gjennomføre da en rekke endringer og oppgraderinger av denne. Dette inkluderer da rivining og planering av verksted og bensinstasjon på nordre side av vegen. Det ble bygd boder på utsiden av grunnmurene for hovedbygningen. Den vestre delen av bygningen ble oppgradert med ny isolasjon og en rekke vinduer og bærer ble skiftet ut. Mellom etasjene er de lyd og brannisolasjon og gipsplater. Selger har opplyst at det er etablert gipsplater som er opphengt i lydbøyler i etasjeskillet mellom leilighetene. Et egen renseanlegg ble bygget i 2013. Skifermuren (støymuren) ble bygget ca år 2010 baksiden av denne er nå innredet med et lokale. Etter dette har det vært endel oppgraderinger av leilighetene. Badene ble ombygd og det er i dag flislagte gulv med varmekabler i disse.

I hovedleiligheten ble badet bygget om i 1998. I leilighet midtre del i 1 etasje ble det lagt ny varmekabel ca år 2019

Selger har opplyst om følgende.
- I bod under kjøkken i hovedleilighet er det litt utsig av fukt/vann. Årsaken til dette er vel at husets murer er bygget på fjell-grunn
- I kjellerrom i hovedhusets nordvestre hjørne kan det komme litt vann inn langs muren ved sterk nedbør fra nord vest.
- Vann siger ned i grunnen i vestre del av huset er påbygget med betongvegger og betonggulv. Denne delen er bygd om en garasje med dobbel dør. Her

kan det ved kraftig nedbør forekomme litt tilsig av vann - men ikke mer enn at det tørker bort igjen

Det er en nedgravd oljetank av ukjent type ved øvre side av RV 70 (Sunndalsvegen) .

Det gjøres oppmerksom på selger har opplyst om planer for gang og sykkelveg langs RV 70. Videre må en være oppmerksom på at RV70 på et tidspunkt vil utvides og at det i tillegg vil komme gang og sykkelvei i tilknytning til denne. Dette vil i all sannsynlighet vil få konsekvenser for deler av bygningsmassen på eiendommen.

Selger er i ferd med å gjøre tiltak i forbindelse med TG3 feil/lekkasje - Terrasse hovedleilighet som angitt i tilstandsrapport. Arbeidene forventes slutført ca midten av juni.

Energi
Oppvarming
Eiendommen har to teglstenspiper i eldste delen. Selger har opplyst at det ble innlagt stålrør i begge pipene i ca 2016. Det er tilkoblet vedovner i stue i utleieleilighetene samt vedovn i kjeller og 2 vedovner i 1 etasje i hovedleilighet.

Det er skiftet pipetopp fra hanebjelkeloft og opp på teglstenspipen mot øst i ca 2016. Sotluker er etablert i kjeller.

Det er etablert elementpipe med teglstenstopp i tilbygget del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje samt i gang i 2. etasje. Sotluke er etablert i 1. etasje.

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

redningstjeneste IKS:

Skorsteinsnr 1448
Siste varslet tilsyn med fyringsanlegg den 18.07.2019 ble ikke utført.
Siste feiing ble utført 04.11.2019.

18.07.2019
- Anm: Takstige ikke sikret. Bøylestige er kun sikret med kjetting rundt skorsteinen.

Skorsteinsnr 3275
14.11.2023
- Anm: Avtalt med huseier at takstige må festes på nedre del til neste feiing.

16.11.2022
- Anm. Feiet den 27.10.2022. Takstige må festes til takkonstruksjonen til neste feiing.

Skorsteinsnr 3332
27.10.2022
- Anm: tvil om det er klart for feiing og om den skulle feies.

Skorsteinsnr 359
14.11.2023
- Anm: Avtalt med huseier at takstige må festes på nedre del til neste feiing
Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Tilsyn bolignummer H0101:
22.10.2019
- Anm: Hull etter ovnsrør på soverom i første etasje må tettes forskriftsmessig. Skorstein begynner å bli dårlig over tak, bør festes med mørtel/blkkbeslag.

Takbru/plattform
Skorsteinsnr 3332
16.11.2022
- Anm: Må montere sikker adkomst bort til skorstein fra takstige, se krav til takstiger/plattform på hjemmesiden til TBRT som feiere må forholde seg til.

Skorsteinnr 3275
27.10.2022
- Anm: Takstige ikke sikret i tak-konstruksjon/ bærende. Takstige må festes til takkonstruksjon til neste feiing.

Skorsteinsnr 359
27.10.2022
- Anm: Takstige ikke sikret i tak-konstruksjon/ bærende. Ikke feiet pga takstige for dårlig festet, ta kontakt for feiing når takstige er festet til tak-konstruksjonen.

16.11.2022
- Anm: Det må enten monteres plattform bort til skorstein 01 eller egen takstige til den skorsteinen som vi må forholde oss til iht krav til takstiger/ plattform som det står på hjemmesiden til TBRT.

Periodisk kontroll av elektrisk anlegg ble sist utført 15.04.2013. Det er ingen pålegg vedrørende elektrisk anlegg iht. opplysninger gitt av netteier Tensio.

Info strømforbruk
Selger har opplyst at strømforbruket varier. En stor del av strømforbruket er knyttet til panelovner. Renovasjonsanlegget går sin gang uavhengig av årstidene (renseanlegget)
Eier opplyser at all strøm betales av utleier - altså

både av privatboligen og utleieenheter. Det er et abonnement for hele huset.

For erfaringstall gis et lite utdrag av strømregninger for 2023
Januar kr 13 917,-
Februar kr 9 723,-
Mars kr 7 627,-
August kr 2 423,-
September kr 2 092,-
Oktober kr 8 975,-
November kr 8 975,-

Det foreligger ikke opplysninger om kostnader for april, mai, juni, juli og desember

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 850 000

Kommunale avgifter
Kr 31 367

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt og feie- og tilsynsavgift. Renovasjon og slamtømming utføres og faktureres av Remidt og er tatt med i beløpet ovenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær
Kr 1 172 011

Formuesverdi primær år
2021

Formuesverdi sekundær
Kr 4 219 239

Formuesverdi sekundær år
2021

Andre utgifter
Eiendommen har p.t. følgende løpende kostnader pr. år:
- Kommunale avg.: ca. kr 31 000,-
- Forsikring: ca. kr 18 735,-
- Brøyting ca kr 2 000,-

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 193, bruksnummer 37 i Oppdal kommune.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger tillatelse til dispensasjon fra

byggeavstand for støymur datert 06.09.2012. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Tillatelsen har vilkår.

Det er i dispensasjonen satt krav til at erklæringen om at muren fjernes ved konflikt med gangvegbygging og at denne erklæringen må tinglyses. Ny eier må forholde seg til erklæring om at muren kan måtte fjernes - og at kostnader med dette ligger på eier av eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

2012/924934-2/200 02.11.2012 ERKLÆRING/
AVTALE
Rettighetshaver: STATENS VEGVESEN
ORG.NR: 971 032 081
Registrert på feil eiendom
26.02.2024 Arkivref. 24/07211-1
Bestemmelse om mur
Vegvesenets betingelser vedtatt
Rettet etter tingl. §18

14.01.1987 - Dokumentnr: 169 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1634 Gnr:193 Bnr:15

01.01.2018 - Dokumentnr: 203084 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1634 Gnr:193 Bnr:37

Det gjøres oppmerksom på at veien Ålbusgrenda (privat vei) går over veien i det nordvestlige hjørnet på tomta.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen. Altså ikke for noen deler av bygningsmassen. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Takstmannen har skrevet følgende under punktet lovlighet:
Byggetegninger
- Det foreligger ikke tegninger
- Kommentar: Det foreligger ikke detaljerte plantegninger av hver etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

Brannceller
- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut i fra dagens byggteknisk forskrift JA
- Kommentar: Med tanke på at bygningen har flere boenheter anbefales innhenting av dokumentasjon som viser at branncelleinndelingen er i henhold til krav.

Nyere håndverkstjenester
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? JA
- Kommentar: Det er foretatt kontroll av elektrisk arbeid samt noe vedlikeholdsarbeid.

Krav til rom til varig opphold
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? JA
- Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra lofteatsje.

Eiendomsrapport

Det fremgår av eiendomsrapport (datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen) at hovedbygningen (bygningsnummer 183766473 angitt som "andre småhus med tre boliger eller flere". Bygningen 183766465 er angitt som fritidsbygg. Det fremgår fire bruksenheter i hovedbygningen. Denne informasjonen er IKKE en indikasjon på at enhetene er lovlig opprettet.

Megler gjør spesielt oppmerksom på følgende: Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på forhold som takstmannen har beskrevet ovenfor (brannseller og soverom) samt rom som er innredet og brukt som soverom og oppholdsrom.

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

Vei, vann og avløp

Vei: Adkomst fra kommunal vei.
Privat vann. Svorunda vassverk.
Avløp: Bygningen har privat renseanlegg type biovac

med stor nedgravd tank fra 2013. Det opplyses at rensset vann går i bekk. Det foreligger godkjent utslippstillatelse for renseanlegget.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert. Kommuneplanens arealdel 2019-2030 er gjeldende. Plankart samt Bestemmelser og retningslinjer er vedlagt salgsoppgaven. Eiendommen ligger i innenfor areal som i kommuneplanens arealdel er markert for Forretning (nåværende), fritidsbebyggelse, LNRF samt veg.

Støy
Ca 2177 kvm av eiendommen ligger innenfor hensynsson støy Gul Sone (H220).
Ca 621 kvm av eiendommen ligger innenfor henssynssone støy Rød sone H210_5

Eiendommen ligger innenfor et område der det er reguleringsplaner under arbeid. Dette gjelder detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg Brudalen - Festa. Status Planforslag.

LNFR
Deler av eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige

tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

- Deler av eiendommen er utleid
- Hovedleiligheten benyttes av eier. Denne ligger i den østlige delen av bygningen.
 - Vestre leilighet i 1. etasje: 3 soverom. Veranda mot sør. Egen inngang. Leieinntekt ca. kr 7 000,- pr mnd.
 - Vestre leilighet i 2 og 3 etasje: 3 soverom (d i 2 etasje og 2 i tredje etasje: Veranda mot vest. Leieinntekt ca. kr 8 000,- pr mnd.
 - Midtre leilighet i 1. etasje: 2 soverom. Egen inngang. veranda mot sør. Leieinntekt ca. kr 6 800,- pr mnd.
 - Midtre leilighet i 2. etasje: 2 soverom. Veranda mot sør- Leieinnteker ca. kr 7 300,- pr mnd.

Totalt ca kr 28 600,-

Leiekontraktene (leieprisene) inkluderer ved og strøm. Leiekontraktene kan fås ved henvendelse til megler

Det er egne postkassestativ ved inngangene

Søppelsorteringsdunker ved P-Plass.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

- Omkostninger
- 121 250 (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))

- 122 600 (Omkostninger totalt)
- 138 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
- 141 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

- 4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
- 4 988 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
- 4 991 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 600

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 30 000,-, registersøk og e-signering kr 900,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 90 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.06.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdal Eiendomsmegling AS

Oppdragsnr.

1703230130

Adresse

Sunndalsvegen 1083/1082

Postnr.

7340

Sted

Oppdal

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

2001

Hvor lenge har du bodd i boligen?

29

år

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Genridige i Oppdal

Polise/avtalenr.

67730631

Selger 1 Fornavn

Leif

Etternavn

Jære

Selger 2 Fornavn

Etternavn

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

1.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

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

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

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

Se egen beskrivelse. Kun i kjeller.

6.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

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

☒ 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 taktekking/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

Oppgradering av leiligheter v/ Nyvold-Innst 9/5

11.1

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

Beskrivelse

Nyvold-Innstallasjon 9/5

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

Rapport fra Nyvold-Inst. 16.1.24

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

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

Gang-og sykkelvei langs RV-70

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopppdrag):

2

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

På nordsiden av veien. Var bensinstasjonen der.

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

Tanken er tømt for diesel el. bensin. Fyllt med "antirest" væske.

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Føre utleie leiligheter + selskaps hus.

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Vet ikke. Tidligere endel av huset vært "pensjonat".

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

Vet ikke.

21.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll i jan-2024

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

Se kommentar nedenfor.

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

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

1. Planlagt gang- og sykkelvei langs RV-70 på nordsiden

2. Oppføring av støy mur / glasshus er godkjent med vilkår av Statens Vegvesen og Oppdal Kommune.

3. Øverste del (inn og utkjøringen) av Aalbursveien går over eiendommen.

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

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)

Forsikringsselskapet 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 grundlig, 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

16.5.24

Sted

Oppdal

Signatur selger 1:

Seil Fære

Signatur selger 2:

27.5.25 Seil Fære

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Sunndalsvegen 1082, 7340 OPPDAL
- OPPDAL kommune
- gnr. 193, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 829 m² BRA-i: 559 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 Rapportdato: 20.05.2025 Oppdragsnr.: 11741-1578 Referansenummer: JR4964
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tor Gunnar Uv Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

Vi er et takstfirma med kontor i Oppdal, Rennebu, Tynset og Heim Kommune. Firmaet ble startet av 3 erfarne takstingeniører i 2022. Midt Norsk Takst sitt mål er at det skal falle naturlig inn og bestille tjenester på grunn av kompetanse og leveringsdyktighet. Med mange års erfaring fra bygg og anleggsbransjen innehar firmaet en solid kompetanse hva angår bygningsmessige forhold.

Firmaet skal være en foretrukken part i alle tenkelig oppdrag tilknyttet de tjenester de leverer. Forretningsområdet er Trøndelag, Møre og Romsdal og Innlandet.



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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

Bygningen har stor bygningsmasse med flere boenheter og dagens eier har foretatt vesentlige oppgraderinger siden slutten på 1990 tallet. Det meste av arbeidet med unntak av det elektriske anlegget (Nyvold installasjon AS) og rørleggerarbeider (Comfort og Oppdal VVS) er utført av eier selv. Med tanke på den store bygningsmassen må det påregnes løpende vedlikehold av bygningsdelene. Enkelte av våtrommene har nådd en slik alder at oppgraderinger må påregnes, da også vann og avløpsrør. Det registreres også avvik i forbindelse med fall mot sluk i enkelte av badene samt usikker vannsikkerhet i enkelte bad. Enkelte skjevheter registreres i etasjeskillene, noe som til en viss grad er normalt i eldre bygninger. Det ble på befaringsdagen stedvis registrert fukt i kjelleren, uten at dette vurderes å ha noen stor betydning i eldste delen. Det bør dreneres ved tilbygget til kjelleren. Taktekking på den vestlige delen må på grunn av alder og slitasje skiftes, da også renner og beslag. Godkjente takstiger må monteres. Utvendig panel er generelt slitt og utskiftinger/vedlikehold må påregnes. Det ble stedvis registrert skader i vindtetting i forbindelse med vegger. Det registreres enkelte avvik i forbindelse med terrasser og utbedringer/vedlikehold må påregnes. Enkelte vinduer har nådd en slik alder at utskiftinger må påregnes. Noen avvik registreres i forbindelse med pipene og tiltak må påregnes. Det anbefales at dokumentasjon på at branncelleinndelingen er ivaretatt innhentes. Ut over dette og for nærmere opplysninger henvises til punkter i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på eldste del av bygningen opplyses å være kamiplater fra ca 2014. Metallplater av eldre dato over takoppløft men opplyses å være montert i 2014.

Taktekkingen på boligbygg fra 1965 er av skifertakstein på takside mot hovedvei og eternittak på takside mot sør. Takoverbygget ved hovedinngang er tekkt med betongstein og er lagt i 2024.

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takbeslag på eldste del ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i ca 2014. Ellers beslag av eldre dato.

Veggene i eldste delen har tømmerkonstruksjon og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Ukjent alder på en del av panelet men eier opplyser at en del av det liggende panelet er utskiftet for ca 10 år siden. Selve veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning fra 1965. Det opplyses at innvendige overflater på yttervegger ble revet inn til stenderverk i ca 2010. Ukjent om dette gjelder i alle rom/etasjer.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er panelte skråhimlinger på loftene. Tilkomst til hanebjelkeloft over eldste del er via luke i gang. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1927 Og 1965. Det er ikke etablert spesiell lufting av konstruksjonen, noe som var vanlig ved byggeåret. Det opplyses at det ble etablert vindsperre ved utskifting av taktekking på eldste delen.

Vinduene i hovedleiligheten er med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass i hovedsak fra tidsrommet 1979-1988. Samt vinduer med koblet glass av eldre dato i 2 rom på loft. Det opplyses at

kjøkkenvinduene er av noe nyere dato og er med ekstra lydisolering. Ett vindu i 2. etasje og 2 vinduer på loft er datert 2008. Leiligheten i 1. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass datert 1976-1988. Leiligheten i 2. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass datert 1986. Leilighet vest 1. etasje har vinduer med koblet glass fra byggeår.(Pusset og malt i 2024) Leiligheten i 2. etasje i vestdelen har vinduer med 2 og 3-lags glass i hovedsak datert 2008-2010. 2 stk vinduer i leiligheten er med 2-lags glass datert 1965 og 1986. I 3. etasje er det vinduer med 2+1 lags glass av eldre dato. I kjeller er det vinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre dato. Eier opplyser at det er foretatt vedlikehold/maling av enkelte vinduer i 2024. Hovedleiligheten har hovedinngangsdør i tre og er av eldre dato. Terrassedør med 2-lags glass datert 1999. Hovedinngangsdører til leiligheter er tredører av eldre dato med 2-lags glass. Terrassedør i leilighet 1. etasje midtre del har terrassedør med 2-lags glass av eldre dato. Ene terrassedør i leilighet vest 2. etasje har terrassedør med 2-lags glass datert 2004. Terrassedør i leilighet vest 1. etasje har terrassedør med 3-lags glass datert 1981(Innsatt i 2024). I kjeller er det ytterdører og porter av varierende alder. Balkongdør på loft i hovedleilighet er med 2-lags glass og er av nyere dato. Det er enkelte ytterdører av nyere dato. Det kan nevnes 3 terrassedører i hovedleiligheten samt en 2-fløyet terrassedør i 2. etasje i leilighet vest og en kjellerdør. Dørene fremstår med normale slitasjer. Glass i terrassedøren fra stue i leilighet vest 2. etasje er skiftet i 2025 etter skade forårsaket av vind.

Det er etablert balkong mot øst med tilkomst fra soverom på loft i hovedleiligheten samt terrasser med tilkomst fra gang og soverom i 2. etasje. Det er tilhørende terrasser mot sør og mot vest fra øvrige leiligheter. Terrassene er oppført i tre og har tette gulv med varierende tekking av papp, presenning og glassfiber. Det opplyses at tekking over terrasse tilhørende leilighet mot vest i 1. etasje ble utskiftet i 2023 etter lekkasje ned til underliggende lagerrum. Deler av terrassene og balkongen ligger i hovedsak over boligrom og lagerrom, og er en risikokonstruksjon hvor det er en forutsetning at lufting er ivaretatt og tekkingen er tett. Det opplyses at tekking av veranda på midtre del ble utskiftet i 2013. Det ble i 2024 oppført et takoverbygg over terrasse vest.

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue i hovedleilighet samt fra terreng via trapp. Terrassen er belagt med granittstein. Det opplyses at det er etablert metallplater under granittstein. Fremste del av terrassen er oppført over steinmur og har skiferheller som gulv.

Det er etablert en steintrapp ved hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.

Det er etablert en utvendig tretrapp opp til leilighet i 2. etasje i hovedelen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt og umalt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt og umalt trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er oppgradert over tid og sist noen oppgraderinger av leiligheter i 2013. Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1927 i eldste del og fra 1965 i boligbygg. Det opplyses at det er etablert gipsplater som er opphengt i lydbøyler i etasjeskillet mellom leilighetene. Eier opplyser at det ikke er foretatt radonmåling i hans eie. Boligen har to teglstenspiper i eldste delen. Det opplyses at det ble innlagt stålrør i begge pipene i ca 2016. Det er tilkoblet vedovner i stue i utleieleilighetene samt vedovn i kjeller og 2 vedovner i 1.

etasje i hovedleilighet. Det er skiftet pipetopp fra hanebjelkeloft og opp på teglstenspipen mot øst i ca 2016. Sotluker er etablert i kjeller.

Det er etablert elmenetpipe med teglstenstopp i tilbygget del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje samt i gang i 2. etasje. Sotluke er etablert i 1. etasje.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Skifermurer og betongmur mot terreng. Boligen har malt tretrapper.

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører i hovedsak av eldre dato. Dører i leilighet vest 2. og 3. etasje har furufyllingdører av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser samt panel på yttervegg. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt og har panelovn som varmekilde. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet er innredet med servant, utslagsvask, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

Bad leilighet midtre

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført av eier. Veggene har fliser og taket har malt panel.

Gulvet er flislagt (2015) og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 45mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Det er plastsluk og smøremembran fra 2015 med ukjent utførelse. Sluket opplyses å være fra ca 1996.

Rommet har servant, toalett og åpen dusj. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Det bemerkes at veggen er en tømmervegg og det er derfor ikke forsvarlig kontrollert med tanke på fukt. Ved overflatesøk på badet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Bad leilighet vestre

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 30mm. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusj med halvvegger.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Hulltaking mot dusjsone var ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredning.

Bad 2. etasje vestre del

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers baderomsplater. Taket har malt panel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Fall mot sluk fra nærmeste servant. flatt og fall fra sluk i området ved bereder og vaskemaskin.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/innredning i rommet fremstår uten skader

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad 2. etasje midtre del

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Veggene har fliser og baderomsplater fra 2013. Taket har malt panel av eldre dato.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er samme høyde mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist. Ca 10mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til midten av rommet.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også etablert i rommet.

Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Bad hovedleilighet

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppgradert i ca 1999 av eier.

Veggene har fliser og taket har malt panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i midtre leilighet 1. etasje har innredning med glatte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for vaskemaskin.

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

Kjøkkenet i leilighet vestre 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen er kjøpt brukt og innsatt i ca 2021.

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

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med glatte fronter fra ca 2010 og innredningen med profilerte fronter av eldre dato.

Benkeplaten er av heltre og stein samt metallbeslag ved oppvaskum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet midtre del 2. etasje har innredning med glatte fronter og profilerte fronter av varierende alder, hvor sist oppusset og skiftet



Beskrivelse av eiendommen

noen skap i 2023. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende metallbeslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i 2. etasje vest har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Ut over noen mindre overflateskader/slitasje fremstår innredningen med normal funksjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har flislagt gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Servant er av eldre dato. Rommet har naturlig avtrekk. Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk. Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt panel og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og røropplegg av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Hovedstoppekran er etablert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern og delvis av eldre dato. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftinger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken men omfanget av dette er ukjent. Kloakk er luftet over tak. Det er delvis plastsluk og delvis soilsluk. Boligen har naturlig ventilasjon delvis med åpningsvinduer med ventiler og delvis med ventiler i yttervegger. Det er etablert flere varmtvannsberedere i bygningen. I kjeller er det en bereder på 287 L datert 2011. Ellers er det en bereder i leilighet midt 2. etasje på 200L datert 2005. I 2. etasje i leilighet vest er det etablert en bereder på 200 L av ukjent men nyere dato. Berederne fremstår i god stand. Det er ikke opplyst om avvik. Det anbefales etablering av fast strømtilkobling for beredere der dette ikke er etablert. Det er etablert en varmtbvannstank i kjeller på ca 120L . Tanken er av eldre dato. Det er etablert flere sikringsskap med automatsikringer i boligen. Eier opplyser at alle sikringsskapene er utskiftet i tidsrommet 2000-2013. Henviser ellers til utarbeidet rapport fra el.kontroll i 2023 hvor mangler er utbedret i september 2024. Det er etablert røykvarslere i alle leilighetene. Brannslukkingsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter/etasjer. Det må påregnes etablering av brannslukkingsapparat i alle etasjer i alle leilighetene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser at bygningen står på fjell. Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det ble ikke registrert tegn til utvendig fuksikring ved grunnmur ved hoveddelen. Det registreres grunnmursplast ved tilbygg til kjeller. Eldste deler av boligen har natursteinsmurer som er opp mot 1m tykke. Bygningen har betonggrunnmur ved lagerrum mot vest. Muren er utvendig kledd med selvlagde betongheller. Bygningen ligger ikke i flom eller rasutsatt område. Det er i hovedsak etablert terrengfall fra grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2013. Bygningen har privat renseanlegg type biovac med stor nedgravd

tank fra 2013. Det opplyses at renset vann går i bekk. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder og fra før 1995. Eiendommen er tilknyttet Svorunda vassverk. Det foreligger godkjent utslippstillatelse for renseanlegget. TG 2 er satt på grunn av utvendige vannledninger av eldre dato. Det er en nedgravd oljetank av ukjent type ved øvre side av RV 70.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

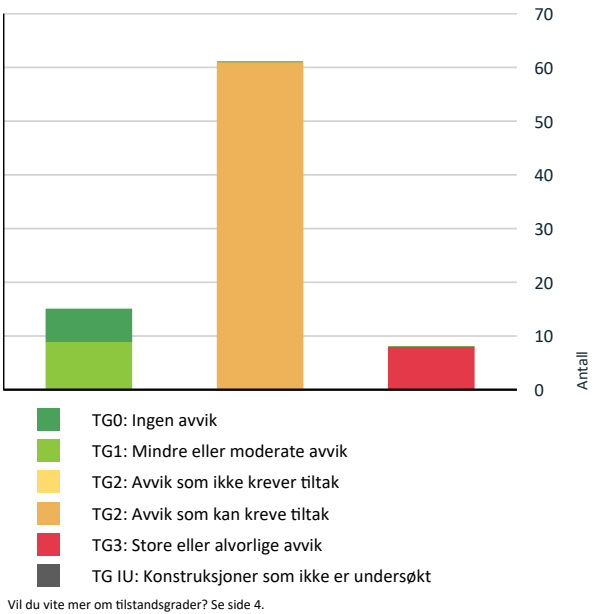
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke detaljerte plantegninger av hver etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

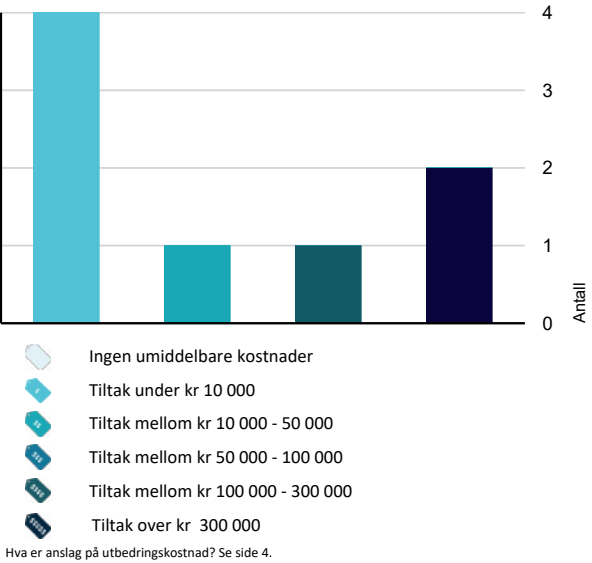


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Med tanke på den store bygningsmassen er det ikke foretatt beskrivelser ned på detaljnivå for alle bygningsdeler. Det er kun hovedbygningen som er vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking - tilbygget del [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse hovedleilighet [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2. etasje vest > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Taktekking - Over hovedinngang [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygg [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted -tilbygget del	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - lagerrom mot vest	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken hovedleilighet > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken hovedleilighet > Avtrekk	Gå til side

!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet vestre > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken leilighet vestre > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet vestre > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken midtre leilighet > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad leilighet midtre > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad hovedleilighet > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom 2. etasje midtre del > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 2. etasje midtre del > Avtrekk	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje midtre del > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad 2. etasje vestre del > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom 2. etasje vest > Overflater og konstruksjon	Gå til side



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1927

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov

Kommentar
Ifølge Norges bebyggelse

Tilbygg / modernisering		
1965	Modernisering	Oppført tilbygg mot vest.
1998	Modernisering	Det er foretatt løpende oppgraderinger av bygningen fra slutten av 1990 tallet og opp til i dag.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på eldste del av bygningen opplyses å være kamiplater fra ca 2014. Metallplater av eldre dato over takoppløft men opplyses å være montert i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved kontroll fra bakkenivå fremstår taktekkingen uten synlige skader. Undertaket er av eldre dato og det registreres tegn til råte i undertaket ved takutstikk over terrasse for midtre leilighet i 2. etasje. Ikke kontrollert ved øvrige deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av undertaket ved takutstikk med tanke på eventuell negativ utvikling av råte. Det er nærliggende å tro at råten har oppstått før utskifting av taktekkingen.



Taktekking - tilbygget del



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på tilbygg fra 1965 er av skifertakstein på taksida mot hovedvei og eternittak på taksida mot sør.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket på tilbygg. Ved en visuell kontroll fra bakkenivå ble det registrert slitasje på taktekkingen. Det bemerkes at eternit inneholder asbest og må ved fjerning håndteres deretter. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer ved kontroll av innvendig tilgjengelige skråhimlinger. Det bemerkes stedvis råte i vindskibord på tilbygget del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Med tanke på alder på taktekking og undertak må utskifting påregnes. Da også vindskibord og beslag.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Taktekking - Over hovedinngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takoverbygget ved hovedinngang er tekkt med betongstein og er lagt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen ble utskiftet i 2024 etter en lekkasje. Undertaket er ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekkingen fremstår i god stand, men det mangler beslag i overgangen tak/vegg.



Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er i metall. Det opplyses at takbeslag på eldste del ble skiftet i forbindelse med ny taktekking i ca 2014. Ellers beslag av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert snøfangere, samt også manglende takrenne ved inngang til leiligheter og på takside mot sør på tilbygg. Enkelte taknedløp har frostspreng. Det registreres at takbeslag ved piper har slitasje og usikker tetting. Takstigenes er bøylestiger og er festet med tau til pipe, eier opplyser at enkelte av stigenes er festet til møneås, men dette er ikke tilstrekkelig i forhold til krav. Det er ikke montert takstige for pipe i tilbygg. Det bemerkes stedvis kort avstand mellom panel og takteking i overgangen mellom eldste del og tilbygg, med fare for sen uttørking og råte. Det er manglende takrenner og beslag ved tilbygget kjellerdel og i forbindelse med enkelte terrasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av taknedløp med frostspreng samt montering av snøfangere. Det må monteres godkjente takstiger opp til pipene. Det anbefales også etablering av heldekkende beslag ved alle piper samt utskifting av takrenner med rust, og etablering av beslag der dette mangler ved terrasser/verandaer etc. Ved utskifting av takteking på tilbygget del må det etableres nye beslag.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene i eldste delen har tømmerkonstruksjon og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Ukjent alder på en del av panelet men eier opplyser at en del av det liggende panelet er utskiftet for ca 10 år siden. Selve veggkonstruksjonen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av panelet på eldste del er slitt. Det ble ved befarig i 2024 stedvis registrert skader i vindtettingen på grunn av fugl. Eier har i 2025 etablert utvendig panel der dette manglet, og opplyser at vindtettingen er utskiftet der denne var skadet. Det ble ikke registrert tegn til musesperre bak utvendig panel. Ved kontroll bak utvendig kledning ved kjøkken ble det i 2024 registrert isolasjon som ikke var dekket av vindspærre. Det er i dag etablert asfaltapp under panelet, men ukjent hvordan dette er utført ellers bak panelet. Det er kort avstand mellom terreng og panel utvendig ved kjeller med fare for fuktopptrekk/råte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold. Det anbefales nærmere undersøkelser i forbindelse med utvendig vindtetting samt også etablere større avstand mellom terreng og panel der dette er mulig.



TG 2 Veggkonstruksjon - tilbygg

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade har stående bordkledning fra 1965. Det opplyses at innvendige overflater på yttervegger ble revet inn til stenderverk i ca 2010. Ukjent om dette gjelder i alle rom/etasjer.



Tilstandsrapport

Årstall: 1965

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Panelet er slitt og ukjent om det er etablert lufting/musesperre. Det bemerkes også manglende panel under ett loftsvindu og stedvis kort avstand mellom panel og terreng ved nordvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av alder og slitasje må det påregnes utskiftinger/vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro som undertak. Det er panelte skråhimlinger på loftene. Tilkomst til hanebjelkeloft over eldste del er via luke i gang. Takkonstruksjonen er fra henholdsvis 1927 og 1965. Det er ikke etablert spesiell lufting av konstruksjonen, noe som var vanlig ved byggeåret. Det opplyses at det ble etablert vindspærre ved utskifting av takteking på eldste delen.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll av hanebjelkeloft i eldste del av bygningen registreres det stedvis fuktskjolder. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt slik at dette kan ha oppstått før utskifting av taktekingen. Det registreres stedvis misfarging i taktro og da spesielt ved takoppløft, noe som kan skyldes begrenset lufting. Sperrene er delvis ikke barket og det registreres tegn til tidligere aktivitet av barkebiller. Ved utvendig kontroll fra veranda i 2. etasje kunne det stedvis registreres råte i undertak ved takutstikk, uten at dette i seg selv har noen konstruksjonsmessig betydning. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller skader i innvendige skråhimlinger i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales observasjoner av hanebjelkeloft med tanke på eventuell kondensering samt nærmere undersøkelser i forhold til stedvis råte i undertak ved takutstikk.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Vinduene i hovedleiligheten er med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass i hovedsak fra tidsrommet 1979-1988. Samt vinduer med koblet glass av eldre dato i 2 rom på loft. Det opplyses at kjøkkenvinduene er av noe nyere dato og er med ekstra lydisolering. Ett vindu i 2. etasje og 2 vinduer på loft er datert 2008. Leiligheten i 1. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass og 2+1 lags glass datert 1976-1988. Leiligheten i 2. etasje i hoveddelen har vinduer med 2 og 3-lags glass datert 1986. Leilighet vest 1. etasje har vinduer med koblet glass fra byggeår.(Pusset og malt i 2024) Leiligheten i 2. etasje i vestdelen har vinduer med 2 og 3-lags glass i hovedsak datert 2008-2010. 2 stk vinduer i leiligheten er med 2-lags glass datert 1965 og 1986. I 3. etasje er det vinduer med 2+1 lags glass av eldre dato. I kjeller er det vinduer med 2-lags glass og koblet glass av eldre dato. Eier opplyser at det er foretatt vedlikehold/maling av enkelte vinduer i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene fra byggeår og frem til 1988 er generelt slitte. Det bemerkes sprekk i kjøkkenvindu i hovedleilighet samt i gang og på loft i hovedleilighet. Med tanke på alder må det på vinduene opp til 1988 kunne påregnes punkteringer og punkteringer ble påvist på enkelte vinduer. Ved enkelte av de nyeste vinduene var det i 2024 gjenstående arbeider med vindtetting og utvendig belistning men det meste av dette er utbedret. Vindtettingen rundt vinduene var ikke synlig for kontroll. Noen vinduer tar i karm og da spesielt i kjeller. Det er montert omramming rundt tre vinduer i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer må justeres.

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold av de eldste vinduene. Montere vindtetting under vinduer der dette mangler.

Tilstandsrapport



Mangler vindtetting under vinduet.



TG 2 Dører

Hovedleiligheten har hovedinngangsdør i tre og er av eldre dato. Terrassedør med 2-lags glass datert 1999. Hovedinngangsdører til leiligheter er tredører av eldre dato med 2-lags glass. Terrassedør i leilighet 1. etasje midtre del har terrassedør med 2-lags glass av eldre dato. Ene terrassedør i leilighet vest 2. etasje har terrassedør med 2-lags glass datert 2004. Terrassedør i leilighet vest 1. etasje har terrassedør med 3-lags glass datert 1981(Innsatt i 2024). I kjeller er det ytterdører og porter av varierende alder. Balkongdør på loft i hovedleilighet er med 2-lags glass og er av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Dørene er slitte og enkelte tar i terskel ved åpning, dette gjelder også 2-fløyet hovedinngangsdør i kjeller. Det bemerkes at terrassedøren fra 2004 samt balkongdør på loft i hovedleilighet mangler dørlås og har uoriginale dørhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold/utskiftinger og justering av dørene samt montere dørlås på dører der dette mangler.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører - 2

Det er enkelte ytterdører av nyere dato. Det kan nevnes 3 terrassedører i hovedleiligheten samt en 2-fløyet terrassedør i 2. etasje i leilighet vest og en kjellerdør. Dørene fremstår med normale slitasjer. Glass i terrassedøren fra stue i leilighet vest 2. etasje er skiftet i 2025 etter skade forårsaket av vind.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert balkong mot øst med tilkomst fra soverom på loft i hovedleiligheten samt terrasser med tilkomst fra gang og soverom i 2. etasje. Det er tilhørende terrasser mot sør og mot vest fra øvrige leiligheter. Terrassene er oppført i tre og har tette gulv med varierende tekking av papp, presenning og glassfiber. Det opplyses at tekking over terrasse tilhørende leilighet mot vest i 1. etasje ble utskiftet i 2023 etter lekkasje ned til underliggende lagerrom. Deler av terrassene og balkongen ligger i hovedsak over boligrom og lagerrom, og er en risikokonstruksjon hvor det er en forutsetning at lufting er ivarettatt og tekkingen er tett. Det opplyses at tekking av veranda på midtre del ble utskiftet i 2013. Det ble i 2024 oppført et takoverbygg over terrasse vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

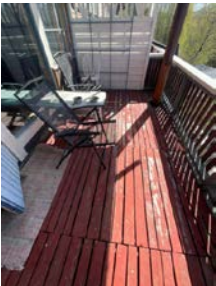
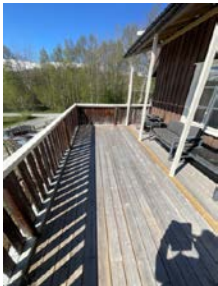
Rekkverk er lavere enn dagens krav som er 100 cm. Terrassene og rekkverk er generelt slitte og har behov for overflatebehandling. Det er synlig tettesjikt over tilbygget kjeller. Tekkingen fremstår med slitasje. Terrassene er delvis oppført som en lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av tekking/konstruksjon. Med tanke på alder har tettesjikt under midtre terrasser er det usikker tetting på disse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav til heving av rekkverk opp til dagens forskriftskrav. Utskiftinger og vedlikehold av terrasser må påregnes. I forbindelse med vedlikehold anbefales en kontroll av tettesjikt og lufting av konstruksjon der dette er mulig. Eier opplyser at det vil bli foretatt overflatebehandling av enkelte terrassegulv og rekkverk før salg.



TG 3 Terrasse hovedleilighet

Det er etablert en terrasse med tilkomst fra stue i hovedleilighet samt fra terreng via trapp. Terrassen er belagt med granittstein. Det opplyses at det er etablert metallplater under granittstein. Fremste del av terrassen er oppført over steinmur og har skiferheller som gulv.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

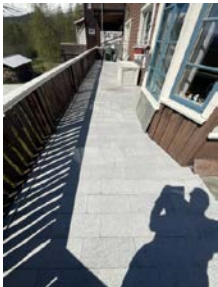
Tekkingen er utett og det registreres fukt i tak og i takbjelke i underliggende bad. Det bemerkes at rekkverk er lavere enn dagens krav. Det registreres vedlikeholdsbehov for del av terrasse med skifergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas oppgradering og utbedring av lekkasjer. Underliggende konstruksjon må kontrolleres og tørkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 1 Utvendige trapper

Det er etablert en steintrapp ved hovedinngangen. Trappen fremstår i god stand.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper - 2

Det er etablert en utvendig tretrapp opp til leilighet i 2. etasje i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at trappen er bratt og har korte inntrinn og da spesielt i forbindelse med sving i toppen av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales annen utforming av trappen.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat, furugulv, fliser og belegg. Veggene har malt tapet, malt og umalt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt og umalt trepanel og himlingsplater. Innvendige overflater er oppgradert over tid og sist noen oppgraderinger av leiligheter i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert større skader på innvendige overflater. Det bemerkes at enkelte overflater er av eldre dato og naturlig nok har slitasjer. Det ble stedvis ble registrert muselort i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes enkelte oppgraderinger/ferdgstilling/maling av overflater. Det anbefales nærmere undersøkelser og tiltak i forbindelse med at det enkelte steder ble registrert muselort.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og er fra henholdsvis 1927 i eldste del og fra 1965 i tilbygg. Det opplyses at det er etablert gipsplater som er opphengt i lydbøyler i etasjeskillet mellom leilighetene.

Vurdering av avvik:

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



Tilstandsrapport

Det registreres stedvis skjevheter i etasjeskillet og opp mot 50mm gjennom rommet i gang i leilighet i 2. etasje i eldste del av bygningen. Skjevheter må til en viss grad kunne påregnes i eldre boliger da det ikke var samme krav til dimensjonering og planhet. Det er oppsatt stolper i underliggende leilighet som ekstra understøtting. Det bemerkes også stedvis knirk i gulv. I kjeller registreres det ujevnheter i tak samt noen manglende himlingsplater. Det forutsettes at etasjeskillet er riktig oppbygget med tanke på brannskille mellom leiligheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det anbefales observasjoner med tanke på eventuelle endringer av skjevheter samt fremskaffe eventuell dokumentasjon på at brannkrav er ivaretatt. Dersom oppretting skal foretas og eventuell oppgradering av brannskille vil dette ha en ganske høy kostnad og det anbefales i så tilfelle å innhente en pris fra utførende. Såfremt brannskille er i henhold til krav vurderes det å ikke være behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Eier opplyser at det ikke er foretatt radonmåling i hans eie.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område med, moderat til lav forekomst i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har to teglstenspiper i eldste delen. Det opplyses at det ble innlagt stålrør i begge pipene i ca 2016. Det er tilkoblet vedovner i stue i utleieleilighetene samt vedovn i kjeller og 2 vedovner i 1. etasje i hovedleilighet. Det er skiftet pipetopp fra hanebjelkeloft og opp på teglstenspipen mot øst i ca 2016. Sotluker er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Det registreres riss i pusslaget på pipe i leilighet i 1. etasje i eldste del av bygningen. På loft i hovedleiligheten er vedovn frakoblet og røykrørstilkobling er kun tettet med isolasjon. Det er noe kort plate på gulv under vedovner i 1. etasje i hovedleilighet. Kravet til lengde er minimum 30 cm foran vedinnlegg. Vedovner er i hovedsak av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull etter tidligere tilkoblet vedovn må tettes forsvarlig, eventuelt at vedovn tilkobles. Påse at plater på gulv under vedinnlegg er tilstrekkelig lange. Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted -tilbygget del

Det er etablert elemnetpipe med teglstenstopp i tilbygget del. Det er tilkoblet vedovn i stue i 1. etasje samt i gang i 2. etasje. Sotluke er etablert i 1. etasje.

Årstall: 1965 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er vanskelig tilkomst til sotluke.

Sotluke har noe vanskelig tilkomst bak vedovn. Hull etter tidligere tilkoblet vedovn i soverom er kun tettet med isolasjon. Vedovn i gang i 2. etasje i leilighet vest har kort avstand til brennbart materiale. Det bemerkes også manglende pipetopp samt generelt slitt skorstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hull etter tidligere røykrør må tettes forsvarlig. Det må foretas tiltak slik at avstand mellom vedovn og brennbart materiale tilfredstiller krav. Det anbefales etablering av pipetopp. Det anbefales at det lokale feievesenet kontaktes for kontroll og avvik utbedres deretter.

Tilstandsrapport



Kort avstand vedovn/brennbart materiale.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Skifermurer og betongmur mot terreng.

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses at det tidvis kan være fuktinntrengning i bod under kjøkken for hovedleilighet. På befaringsdagen ble det også registrert fukt i nedre del av betongvegg og på gulv i lagerrom mot vest.

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.

Dersom fuktinntrekk skal unngås må det foretas tiltak med utvendig fuktsikring/drenering. Det er delvis fjell opp i kjellerplan, noe som kan vanskeliggjøre drenering.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

I trapp mellom 1. og 2. etasje i hovedleiligheten bemerkes lavt rekkverk og åpninger over 10cm i rekkverk. Det mangler håndløper på vegg. Det mangler håndløper på vegg på ene side i de 3 andre trappene. Trappen opp til loft i leilighet vest er bratt og har korte inntrinn og er ikke i henhold til krav som internt trapp mellom etasjer med boligrom. Det er åpninger over 10 cm i rekkverk på trapp til loft i hovedleiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til heving av rekkverk og redusering av åpninger men anbefales. Det må monteres håndløper i trappeløp på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje i hovedleiligheten. Med tanke på bredde i trappeløp er det usikkert om håndløper kan monteres i trapp opp til 2. etasje i leilighet vest og i trapp opp til loft i hovedleilighet. Det anbefales annen utforming/løsning på trapp opp til loft i leilighet vest, hvor det også bemerkes lav overhøyde.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte og umalte fyllingsdører i hovedsak av eldre dato. Dører i leilighet vest 2. og 3. etasje har furufyllingsdører av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering for å fungere friksjonsfritt. Det bemerkes også slarke i enkelte dørhåndtak. Ut over dette fremstår dørene med normal funksjon og i normalt god stand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser samt panel på yttervegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Det registreres fukt i tak på grunn av lekkasje fra overliggende terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes nærmere undersøkelser og utbedringer. Estimert kostnad gjelder kun nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har panelovn som varmekilde. Det ble målt tilstrekkelig fall mot sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis kalkutslag i flisfuger. Det ble ved befaring i 2024 indikert fukt i gulv. Med bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt i 2025, slik at fukten i 2024 kan skyldes kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på tidligere registrert fukt.



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble i 2024 registrert fukt i gulv. Det er ukjent utførelse av membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Observasjoner anbefales.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant, utslagsvask, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tegn til avrenning fra blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på tetthet i rørkoblinger.



KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte samt tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Murvegger)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av fuktindikator ble det indikert fukt i gulv ved befarig i 2024. Det ble i 2025 ikke indikert fukt, noe som kan tyde på tidvis kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales observasjoner med tanke på eventuell negativ utvikling av fukt i gulv. Det anbefales at det til en hver tid er litt varme i rommet.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt panel. Taket har panel.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Det er ikke vanntett veggoverflate i våtsone rundt servant. Det bemerkes også misfarging i flisfuger i dusjsone samt malingsslitasje på panel ved servant. Membran bak veggfliser har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at det etableres vanntett veggoverflate ved servant. På grunn av alder på veggoverflater bør en oppgradering planlegges.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra gulv ved dør er målt til 30mm. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

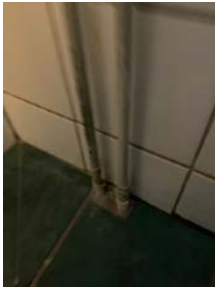
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran. Det bemerkes at det ikke er etablert tetting/membran minimum 25mm opp ved rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj med halvvegger.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Det registreres kondensering på toalettsisterne og nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Foreta nærmere undersøkelser vedrørende kondens på wc sisterne.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Rommet har naturlig ventilasjon ved ventil i yttervegg. Det er viktig at ventil til en hver tid er åpen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET VESTRE

TG 9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Hulltaking mot diusjsone var ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredning.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

Generell		
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført av eier.		
Årstall:	1996	Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Årstall:	1996	Kilde: Eier
----------	------	-------------

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres svertesopp/ misfarging i flisfuger i dusjsone. Ut over dette ble det ikke registrert synlige skader på vegger eller i tak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaske bort svertesopp og bedre ventilasjonen i rommet.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt (2015) og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 45mm fall mot sluk fra gulv ved dør.

Årstall:	2015	Kilde: Eier
----------	------	-------------

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det registreres spekk i en gulvflis samt bom i enkelte fliser. Det bemerkes også misfarging i flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av bom da det ikke ble registrert løse fliser på befaringsdagen. Eventuelt fornying av silikonfuger.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran fra 2015 med ukjent utførelse. Sluket opplyses å være fra ca 1996.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installering av tett dusjkabinett anbefales.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og åpen dusj. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder.

Årstall:	1996	Kilde: Eier
----------	------	-------------



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



1.ETASJE > BAD LEILIGHET MIDTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Det bemerkes at veggen er en tømmervegg og det er derfor ikke forsvarlig kontrollert med tanke på fukt. Ved overflatesøk på badet ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen.

Årstall: 1996 Kilde: Eier



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble oppgradert i ca 1999 av eier.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og taket har malt panel.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis misfarging i flisfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membran og fliser er ca 24 år og en oppgradering av rommet anbefales.



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt ca 12mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Dette er mindre enn kravet på minimum 25mm mellom topp slukrist og høyeste punkt synlig membran ved dørterskel. Ved en eventuell lekkasje fra servant er det en mulighet for at lekkasjevann kan avrenne tilstøtende rom og føre til skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Som et midlertidig forebyggende tiltak må det påses at silikonfuge ved dørterskel til en hver tid er inntakt. Ved oppgradering av rommet må det etableres tilstrekkelig vannsikring ved dørterskel.



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluket er et soilsluk av eldre dato med ukjent tetting rundt sluket. Eldre soilsluk har ikke orginal klemtring, med fare for fukt i konstruksjonen. Det bemerkes også at tetting rundt røroppstikk er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr fremstår med normal funksjon men det bemerkes alder. Det bemerkes en liten skade i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedring.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med tilluftspalte i dørblad.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2.ETASJE > BAD HOVEDLEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 2013
Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater fra 2013. Taket har malt panel av eldre dato.

Årstall: 2013
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik. Det bemerkes noen sprekker i våtromsplater over dør og ved innfesting for vannrør i samme område.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Tilstandsrapport

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er samme høyde mellom gulv ved dørterskel og topp slukrist. Ca 10mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til midten av rommet.

Årstall: 2013
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt Ca 10mm motfall fra gulv ved dørterskel og frem til midten av rommet. Lokalt fall mot sluk i dusjsone. Ved en eventuell lekkasje fra servant og vaskemaskin kan lekkasjevann avrenne tilstøtende rom. Det er etablert terskel ved dør, men det er ikke etablert membran bak list her. Det bemerkes også at silikonfuge i overgangen gulv/vegg har mistet vedheft. TG 3 er satt på grunn av stedvis motfall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etablering av fuktsikring ved dørterskel for at vannsikkerheten skal være ivarettatt. Estimert kostnad gjelder lokal utbedring ved dørterskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er ikke synlig bruk av membran/slukmansjett, eller fremlagt dokumentasjon på membran. Det opplyses at eier selv har utført arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon på utførelse av membran.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Bereder er også etablert i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innfesting av ene dusjdør mot gulvskinne fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedre innfesting av dusjdør.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE MIDTRE DEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er bygget av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser på vegger i dusjsone, ellers baderomsplater. Taket har malt panel.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert ned mot gulv med silikonfuge. Det er synlig spikring og ukjent oppbygging av tettesjikt i overgangen gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påses at silikonfuge i overgangen gulv/vegg til en hver tid er inntakt. Dersom det ikke er etablert bakenforliggende tettesjikt i overgangen gulv /vegg er det en fare for at skader kan oppstå ved en eventuell lekkasje fra utstyr i rommet.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det ble målt ca 30mm fall fra gulv ved dør og frem til topp slukrist. Fall mot sluk fra nærmeste servant. Flatt og fall fra sluk i området ved bereder og vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall mot sluk fra området ved bereder. Ukjent om det er etablert membran opp bak veggplater.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
Det må påses at silikonfuge i overgangen gulv/vegg til en hver tid er inntakt.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Membran/mansjett er ikke synlig i sluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt fremskaffe dokumentasjon på utførelse.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin. Utstyr/innredning i rommet fremstår uten skader

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering uten tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



2.ETASJE > BAD 2. ETASJE VESTRE DEL

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013 Kilde: Eier



KJØKKEN



Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN HOVEDLEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hovedleiligheten har innredning med glatte fronter fra ca 2010 og innredningen med profilerte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av heltre og stein samt metallbeslag ved oppvaskkum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldste del av innredningen har bruksslitasje samt at muselort ble registrert i kjøkkenbenk. En skapdør på nyeste del av innredningen har behov for justering. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justering av skapdører hvor behov. Eier opplyser at det er foretatt tetting med stålull og skum i kjøkkenbenk i forhold til registrert muselort.



1.ETASJE > KJØKKEN HOVEDLEILIGHET

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fremstår med normal funksjon, men det bemerkes alder samt noen bulker i hette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren virker i dag.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET VESTRE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leilighet vestre 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det opplyses at innredningen er kjøpt brukt og innsatt i ca 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis noe overflateslitasje samt merker etter tidligere innfesting av dørhåndtak. Det bemerkes tegn til svelling i skjøt i benkeplate. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at skjøt i benkeplate tettes med silikon slik at fuktinntrekk unngås.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET VESTRE

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fremstår med normal funksjon. TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren fungerer i dag.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN MIDTRE LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i midtre leilighet 1. etasje har innredning med glatte fronter i tre. Benkeplaten er av heltre. Det er opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres noe overflateslitasje på innredningen. Del av innredningen mot stue fremstår i god stand. Det bemerkes at avløp fra vaskemaskin går til utslagsvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere annet avløp fra vaskemaskin.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN MIDTRE LEILIGHET

TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 1999 Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet midtre del 2. etasje har innredning med glatte fronter og profilerte fronter av varierende alder, hvor sist oppusset og skiftet noen skap i 2023. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende metallbeslag ved oppvaskum/utslagsvask. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Innredningen fremstår med normal slitasje og funksjon.



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren fremstår med normal funksjon. TG 2 settes på grunn av alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak da ventilatoren fungerer i dag.



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE VEST

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet i 2. etasje vest har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Ut over noen mindre overflateskader/slitasje fremstår innredningen med normal funksjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



2.ETASJE > KJØKKEN 2. ETASJE VEST

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det registreres svak funksjon på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt panel og malte plater på vegger. Av utstyr er det wc og r r pplegg av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for   kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Toalettrommet er ikke ventilert. Det bemerkes også at toalettlokk er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av toalettlokk og etablere ventilering fra rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2.ETASJE > TOALETTROM 2. ETASJE MIDTRE DEL

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet av eldre dato har flislagt gulv og malt trepanel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Rommet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for   kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Det bemerkes at rommet med r r pplegg og utstyr er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales etablering av elektrisk avtrekksvifte og tilluftspalte ved dørterskel.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > TOALETTROM 2. ETASJE VEST

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har flislagt gulv og malt panel på vegger. Av utstyr er det wc og servant. Servant er av eldre dato. Rommet har naturlig avtrekk.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er kun naturlig avtrekk. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert fukt på befaringsdagen. Utstyr i rommet fremstår med normal funksjon. Servanten er av eldre dato men har normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og galvanisert rør og er i hovedsak av eldre dato. Hovedstoppekr n er etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Med tanke på alder på innvendige vannledninger må det kunne påregnes utskiftinger og vedlikehold. Det bemerkes at det ikke er etablert stoppekr n i hver enkelt leilighet. Hovedstoppekr n er etablert i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med tanke på alder og mengden med rør må det kunne påregnes mer og mindre løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern og delvis av eldre dato. Det opplyses at det er foretatt noen utskiftinger i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken men omfanget av dette er ukjent. Kloakk er luftet over tak. Det er delvis plastsluk og delvis soilsluk.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige avløpsrør. Avløp fremsto med normal funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftinger i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom og kjøkken.



Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon delvis med åpningsvinduer med ventiler og delvis med ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Det er etablert flere varmtvannsberedere i bygningen. I kjeller er det en bereder på 287 L datert 2011. Ellers er det en bereder i leilighet midt 2. etasje på 200L datert 2005. I 2. etasje i leilighet vest er det etablert en bereder på 200 L av ukjent men nyere dato. Berederne fremstår i god stand. Det er ikke opplyst om avvik. Det anbefales etablering av fast strømtilkobling for beredere der dette ikke er etablert.



TG 2 Varmtvannstank - 2

Det er etablert en varmtvannstank i kjeller på ca 120L . Tanken er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

Det er etablert flere sikringsskap med automatsikringer i boligen. Eier opplyser at alle sikringsskapene er utskiftet i tidsrommet 2000-2013. Henviser ellers til utarbeidet rapport fra el.kontroll i 2023 hvor mangler er utbedret i september 2024.

- 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)?
Ja

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei

Generell kommentar

Nyvold Installasjon har foretatt kontroll av det elektriske anlegget 16.01-18-01 2024 og mangler utbedret 19.09.2024. Henviser til Nyvold Installasjon for nærmere opplysninger.



Tilstandsrapport

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 røykvarslere i alle leilighetene. Brannslukningsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter/etasjer. Det må påregnes etablering av brannslukningsapparat i alle etasjer i alle leilighetene.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Brannslukningsapparat ble ikke påvist i alle leiligheter.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Påviste brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eier opplyser at bygningen står på fjell.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen. Det ble ikke registrert tegn til utvendig fuktsikring ved grunnmur ved hoveddelen. Det registreres grunnmursplast ved tilbygg til kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktinntrekk i bod under kjøkken i hovedleiligheten samt i lagerrom mot vest. Kapilært fuktopptrekk fra grunnen må påregnes i eldste del samt i tilbygg fra 1965, da det ikke ble benyttet plast under gulvstøp ved byggeåret. Grunnmursplast ved tilbygg til kjeller er ikke klemt med topplst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak med dreneringen ved lagerrom mot vest. Vurderes å ikke være behov for tiltak ved eldste del av bygningen slik det fremstår på befaringsdagen. Det er viktig at kjelleren er tilstrekkelig ventileret.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldste deler av boligen har natursteinsmur som er opp mot 1m tykke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert vesentlige avvik i forbindelse med grunnmuren. TG 2 er satt med grunnlag i alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak slik grunnmur fremstår på befaringsdagen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter - lagerrom mot vest

Bygningen har betonggrunnmur ved lagerrom mot vest. Muren er utvendig kledd med selvlagde betongheller.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres stedvis skjevheter i betonghellene og slitasje i betongfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold av muren må påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Bygningen ligger ikke i flom eller rasutsatt område. Det er i hovedsak etablert terrengfall fra grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og opplyses å være fra 2013. Bygningen har privat renseanlegg type biovac med stor nedgravd tank fra 2013. Det opplyses at rensed vann går i bekk. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder og fra før 1995. Eiendommen er tilknyttet Svorunda vassverk. Det foreligger godkjent utslippstillatelse for renseanlegget. TG 2 er satt på grunn av utvendige vannledninger av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige vannledninger er fra før 1995 og har passert over halvparten av forventet brukstid. Det er ikke opplyst om unormal funksjon på utvendig vann eller avløp.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Det er en nedgravd oljetank av ukjent type ved øvre side av RV 70.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses at tanken er tømt for diesel/bensin og fylt med antirustvæske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser med kommunen og eventuelt fjerning av tanken ved pålegg.

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

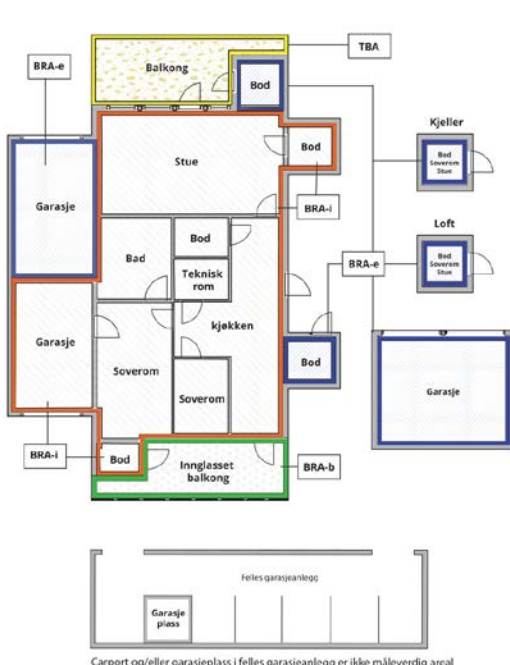
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		270		270		13	283
1.Etasje	232			232	92		232
2.Etasje	227			227	58		227
Loftetasje	100			100	5	41	141
SUM	559	270			155	54	883
SUM BRA	829						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gang, Gang 2, Vaskekjeller/bod, Snekkerbod, Lagerrom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Lagerrom 2, Bod 4, Lagerrom 3, Lagerrom 4, Bad, Toalettrom	
1.Etasje	Gang, Kjøkken hovedleilighet, Bod, Trapperom, Spisestue, Stue, Vindfang, Stue/kjøkken leilighet vestre, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Bad leilighet vestre, Vindfang 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Stue/kjøkken midtre leilighet, Bad leilighet midtre, Stue 2, Gang 3, Trapperom 2, Gang 4		
2.Etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor, Bad hovedleilighet, Gang 3, Toalettrom 2. etasje midtre del, Kjøkken 2. etasje midtre del, Soverom 4, Soverom 5, Stue, Bad 2. etasje midtre del, Gang 4, Kjøkken 2. etasje vest, Stue 2, Bad 2. etasje vestre del, Soverom 6, Toalettrom 2. etasje vest, Gang 5		
Loftetasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Soverom 3, Bod, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6		

Kommentar

Tykkelse på grunnmur er medtatt i arealet for kjeller inn mot bod, snekkerbod, gang og bad. Dette utgjør et areal på ca 18 m² som ikke kan benyttes. Deler av areal i kjeller og på loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygningen har stort areal og uten mulighet for måling av veggtykkelser mellom avdelinger. Tykkelsen på grunnmur i kjeller kan variere og fører til unøyaktigheter. Lagerrom i kjeller har en utforming som gjør at avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke detaljerte plantegninger av hver etasje. Rombenevnelser i rapporten er i henhold til dagens bruk.

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Med tanke på at bygningen har flere boenheter anbefales innhenting av dokumentasjon som viser at branncelleinndelingen er i henhold til krav.

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er foretatt kontroll av elektrisk arbeid samt noe vedlikeholdsarbeid.

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftseatsje.

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)
Boligbygg med flere boenheter	559	270

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tor Gunnar Uv	Takstingeniør
	Leif Jære	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	193	37		0	3439.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sunndalsvegen 1082

Hjemmelshaver
Jære Leif

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
40 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2024		Gjennomgått	4	Nei
Ordrebekreftelse	30.11.2023		Gjennomgått	1	Nei
Kommunal informasjon	28.11.2023		Gjennomgått	65	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

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 befaringsstidspunktet. 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/JR4964>

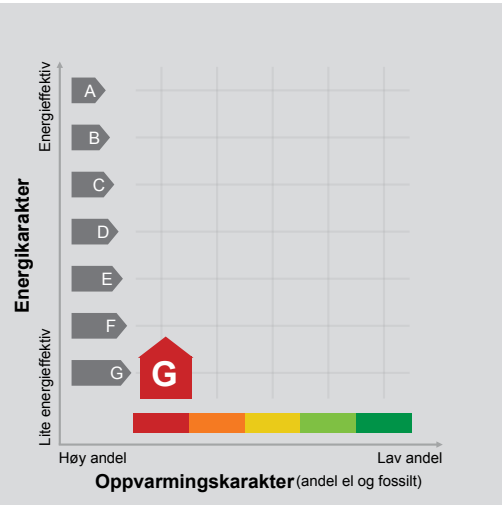
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sunnalsvegen 1083
Postnummer	7340
Sted	OPPDAL
Kommunenavn	Oppdal
Gårdsnummer	193
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183766473
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128212
Dato	30.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér 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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggear	1927
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	829
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

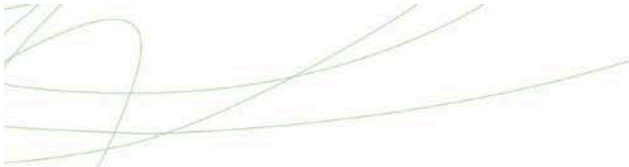
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

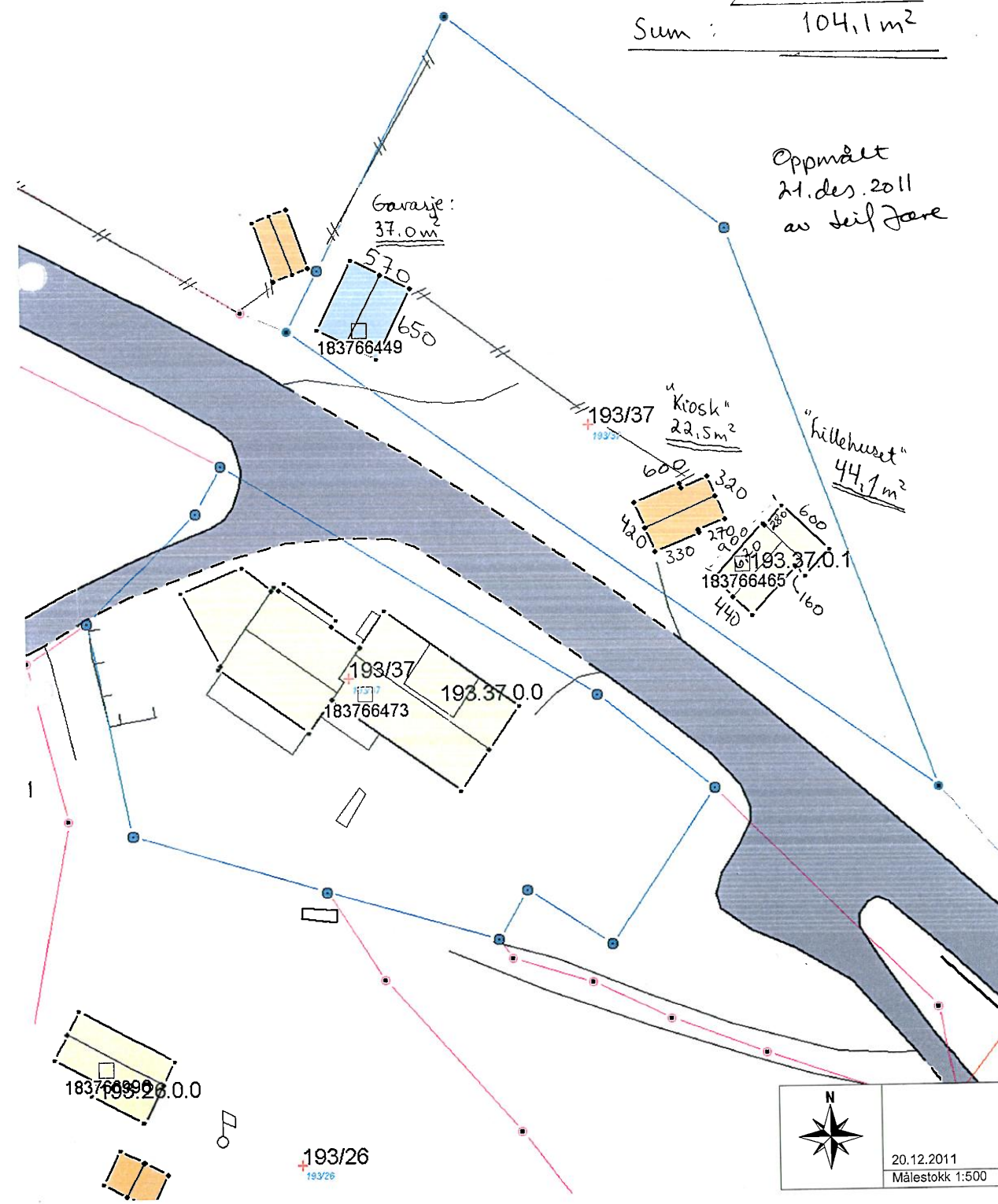
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

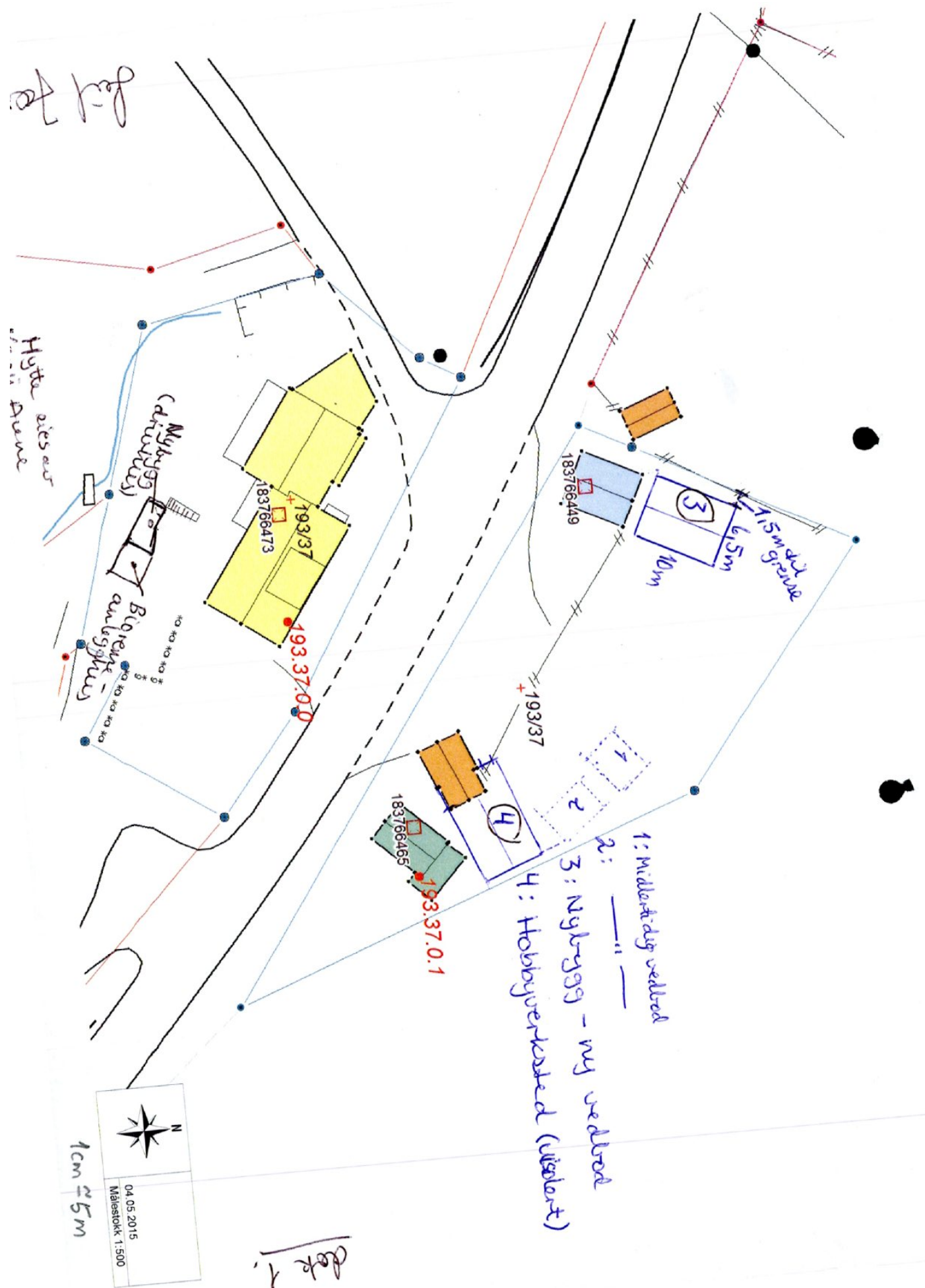
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

D 1

Areal bebyggelse :
Garasje : 37,5 m²
"Kiosk" : 22,5 m²
"Hillehuset" : 44,1 m²
Sum : 104,1 m²

Oppmålt
21. des. 2011
av Seif Jøse

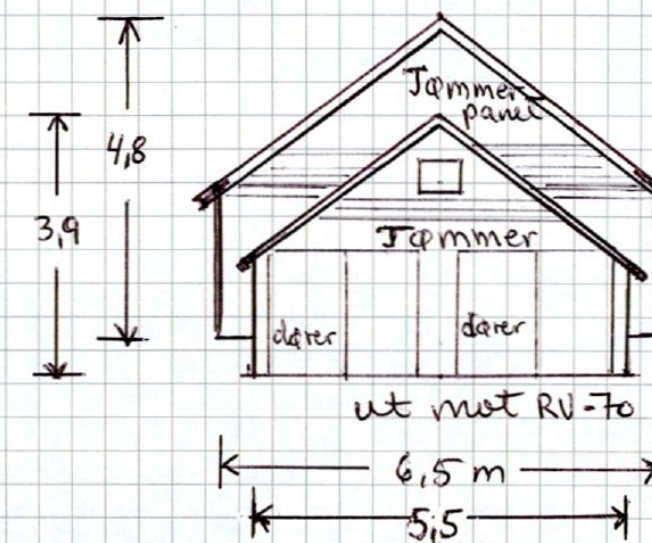




Nybygg: Vedbod (merket nr. 3)

Dok. 2

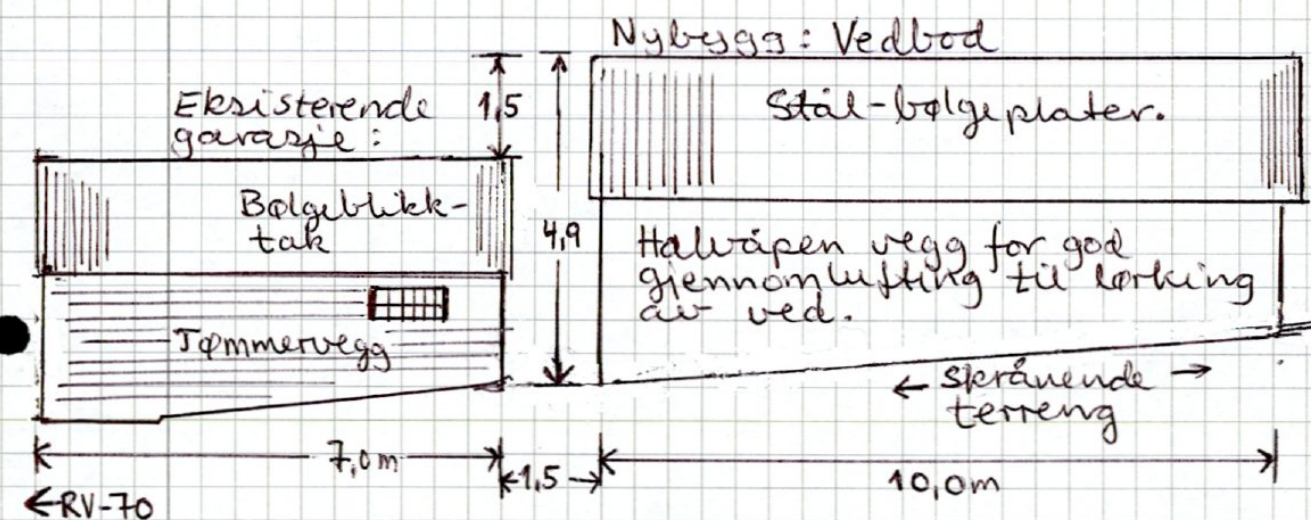
Farade mot sør/sørvest (mot RV-70)



Målestokk :
1:100

Nybygg bak
eksisterende
garasje (foran)

Farade mot øst/sørøst :



Begge bygga vil få
samme tak-og veggfarge:

Tak : sort

Vegg: mørke brun, som
hovedbygninga.

Tegnet av
Seil Jøse, 3.5.2015

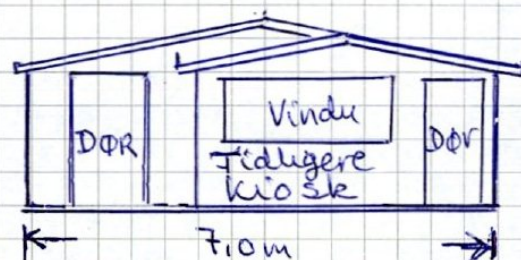
dek 3

Nybygg, hobbyverkssted, merket nr. 4

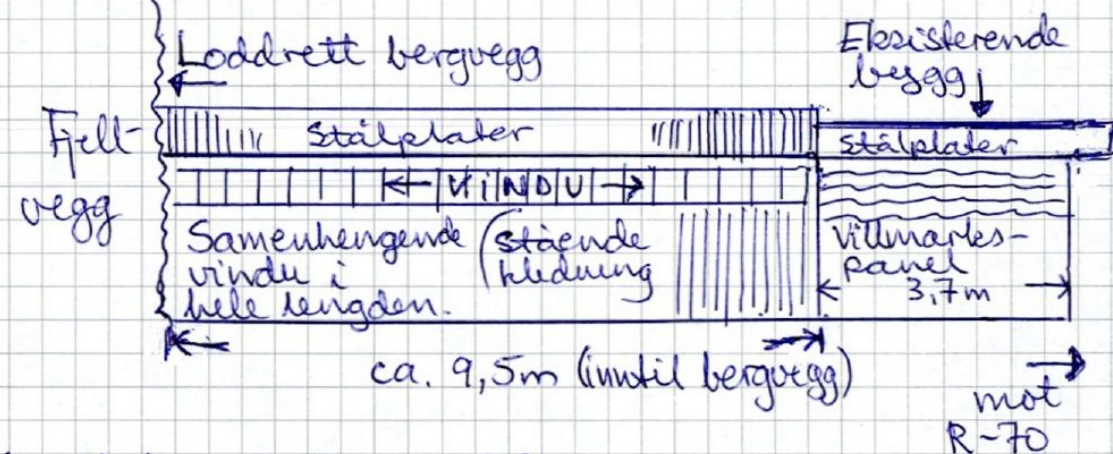
Fasade mot sør/sørvest (mot R-70)

Målestokk:

1 : 100



Fasade mot vest/nordvest:

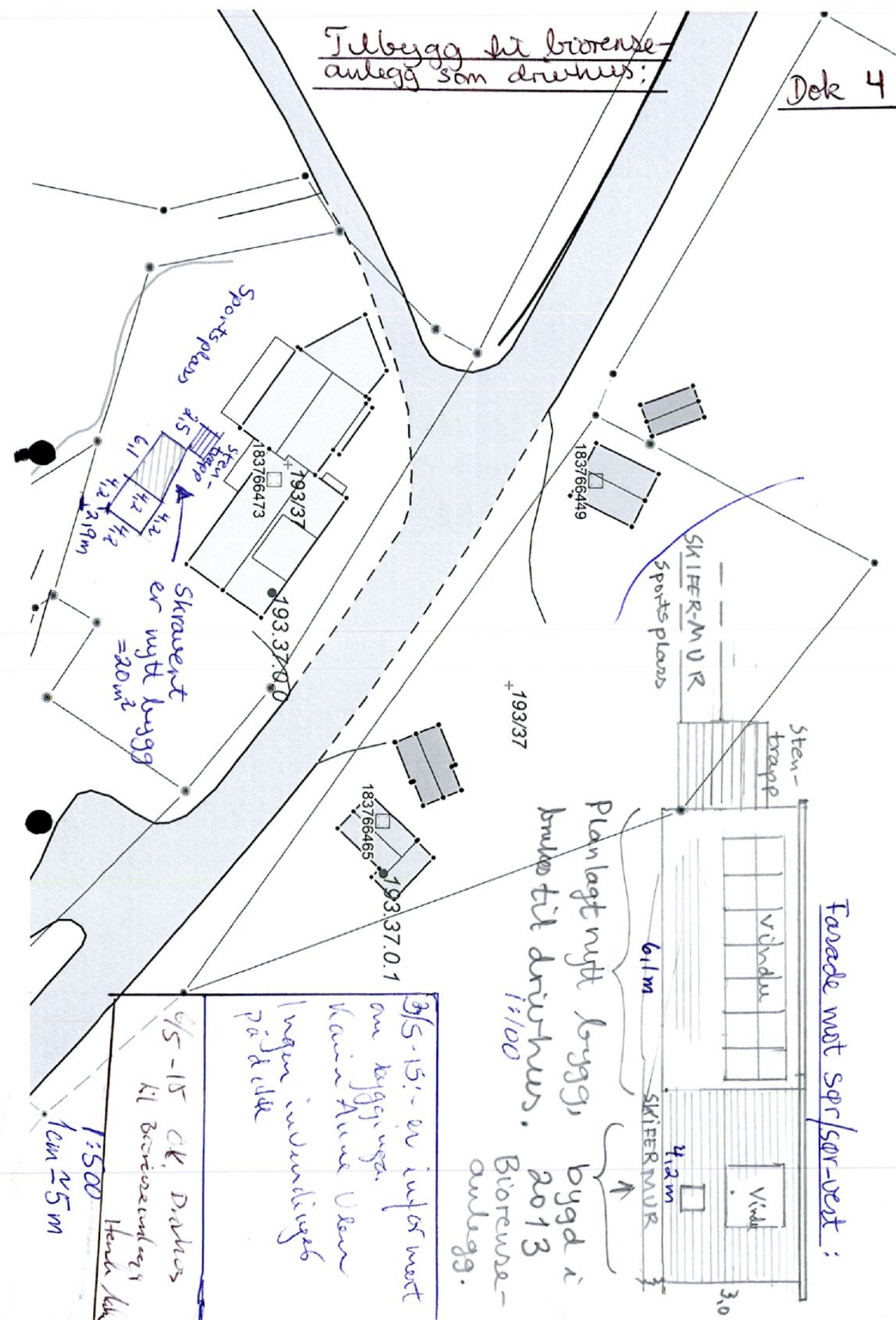


Kioskbygget består av to bygg, sammenbygd. Bakre bygg er smalere og litt lavere enn det nærmest R-70. Bakre bygg vil nå bli innbygd (og revet) i det nye bygget.

Tegnet av
Jøil Jøe
3. mai - 2015

Tilbygg til biorenses-
anlegg som drivhus;

Dek 4



Fasade mot sør/sørvest:

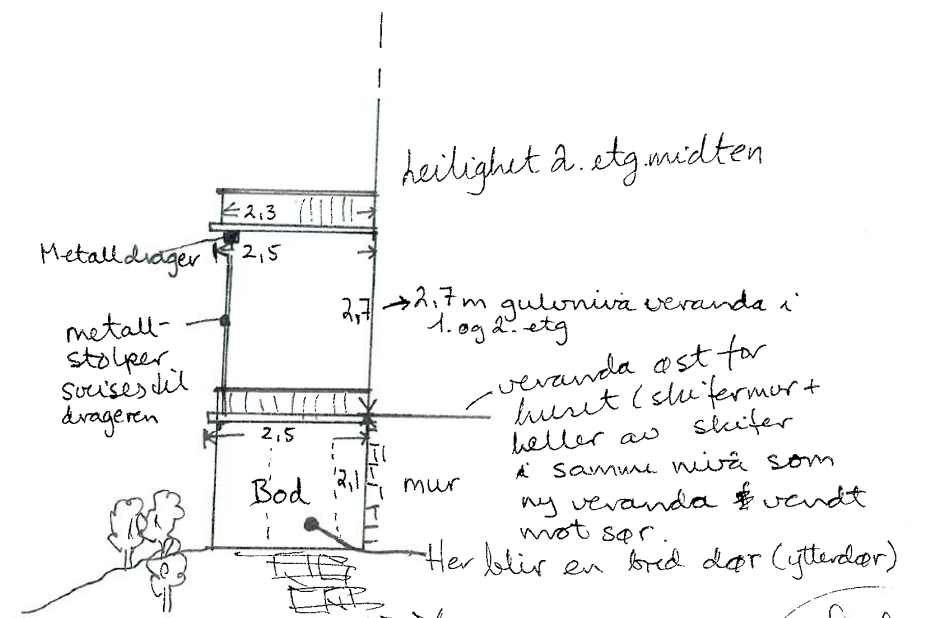


Planlagt nytt bygg, bygd i bruk til drivhus. 1:100 Biorenses-anlegg.

3/5-15: av i utført mot an bygging. Kari Anne Olsen Ingen innvendig på dette

4/5-15 OK. Dato 3. mai 2015

Hand-drawn architectural sketch of a house with a veranda. The sketch shows a cross-section of a two-story building. The ground floor (1. etg) has a veranda on the left and a room (Bod) on the right. The second floor (2. etg) has a veranda on the left and a room (Leilighet vestre) on the right. The veranda is labeled 'Veranda mot sør i 1. etg. og 2. etg sett østfra'. The ground floor room has a window labeled 'Bod 4 slike vindu i boden her.' and a door labeled 'Dør'. The second floor room has a window labeled 'Leilighet vestre i 2. etg.' and a door labeled 'Leilighet vestre 1. etg.'. The veranda is labeled 'Veranda' and '2. etg'. The ground floor is labeled '1. etg'. The sketch includes dimensions: '2,0 m' for the veranda width, '2,8 m' for the veranda depth, '2,5 m' for the ground floor height, and '2,0 m' for the second floor height. The sketch also includes a north arrow pointing up and a note 'Busveien' with an arrow pointing left. The sketch is titled 'Husplan' and 'Husplan'.

[illegible]

Alle mål er utvendige.
Målestokk:

1300

 $1 \text{ cm} \approx 200 \text{ cm}$

Original of
letter of
Feb. 28, 15. 11. 11

1 cm $\approx$ 200 cm
 Opmålt af tegnet og
 def. jare, 15.11.11
 S $\swarrow$
 Grundareal:
 Huset (uden boden)
 $165 + 97 = 262 \text{ m}^2$
 Bod under 1 = 28 m^2
 Bod under 2 = 14 m^2
 Bod under 3 = 28 m^2
 Bod 4 = 3 m^2
 Grundareal = 364 m^2
 + areal uden om R-70 = $104 \text{ m}^2 =$ totalt 468 m^2

Her ble for ca. 6- 193/37

Får siden satt opp to vegger i betong som beskyttelse da det var ganske bratt skråning inn mot muren på huset + problem med vann fra R-70 som rant inn i kjeller dør.

Veggen i boden blir av glass m. ytterdør - dobbelbrokke

På er veggen mot sør løst-hengende sponplater.



E 3

Aalbrusbya mot vest

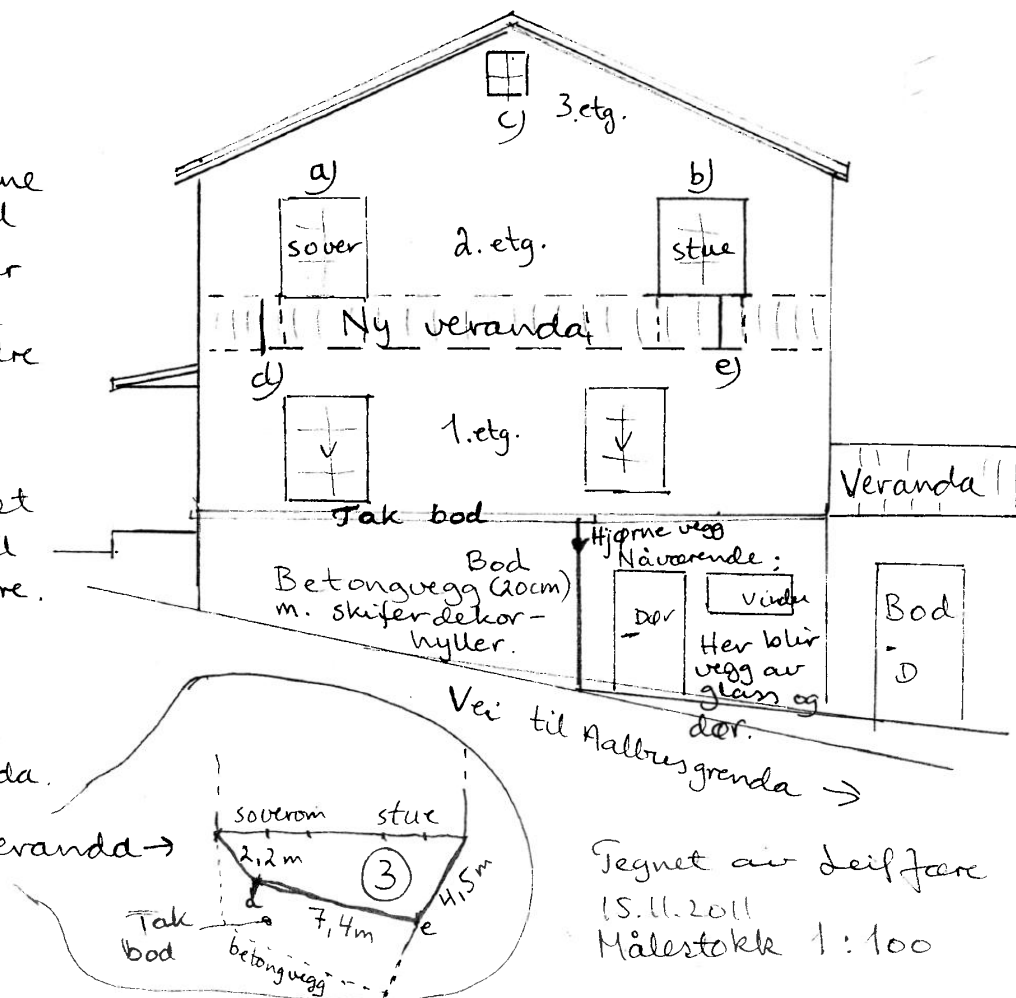
a) og b)

Disse vinduene skiftes ut til terrassedører den ene fra stue og andre fra soverom.

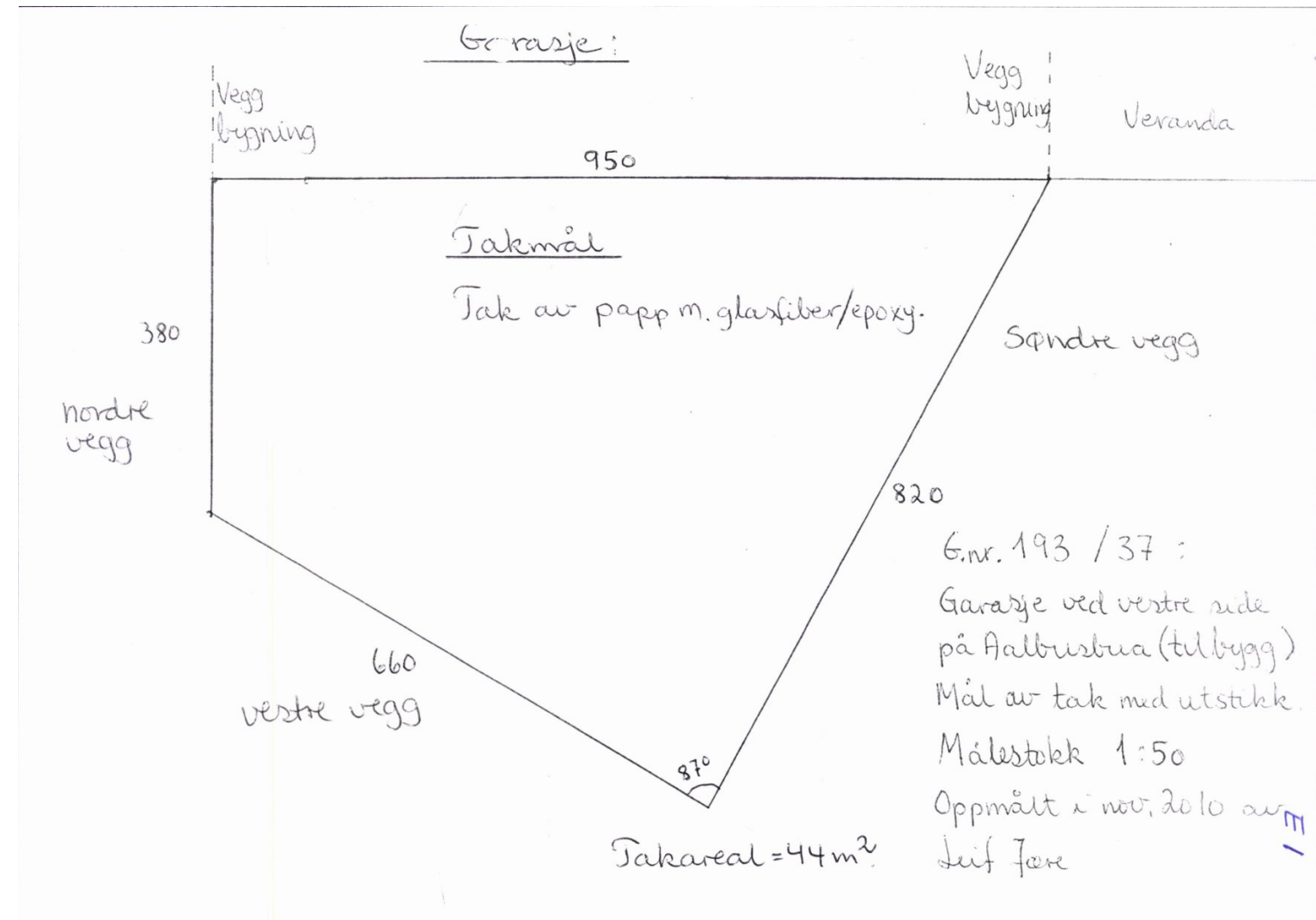
c) Dette vinduet byttes ut til et noe større. (soverom)

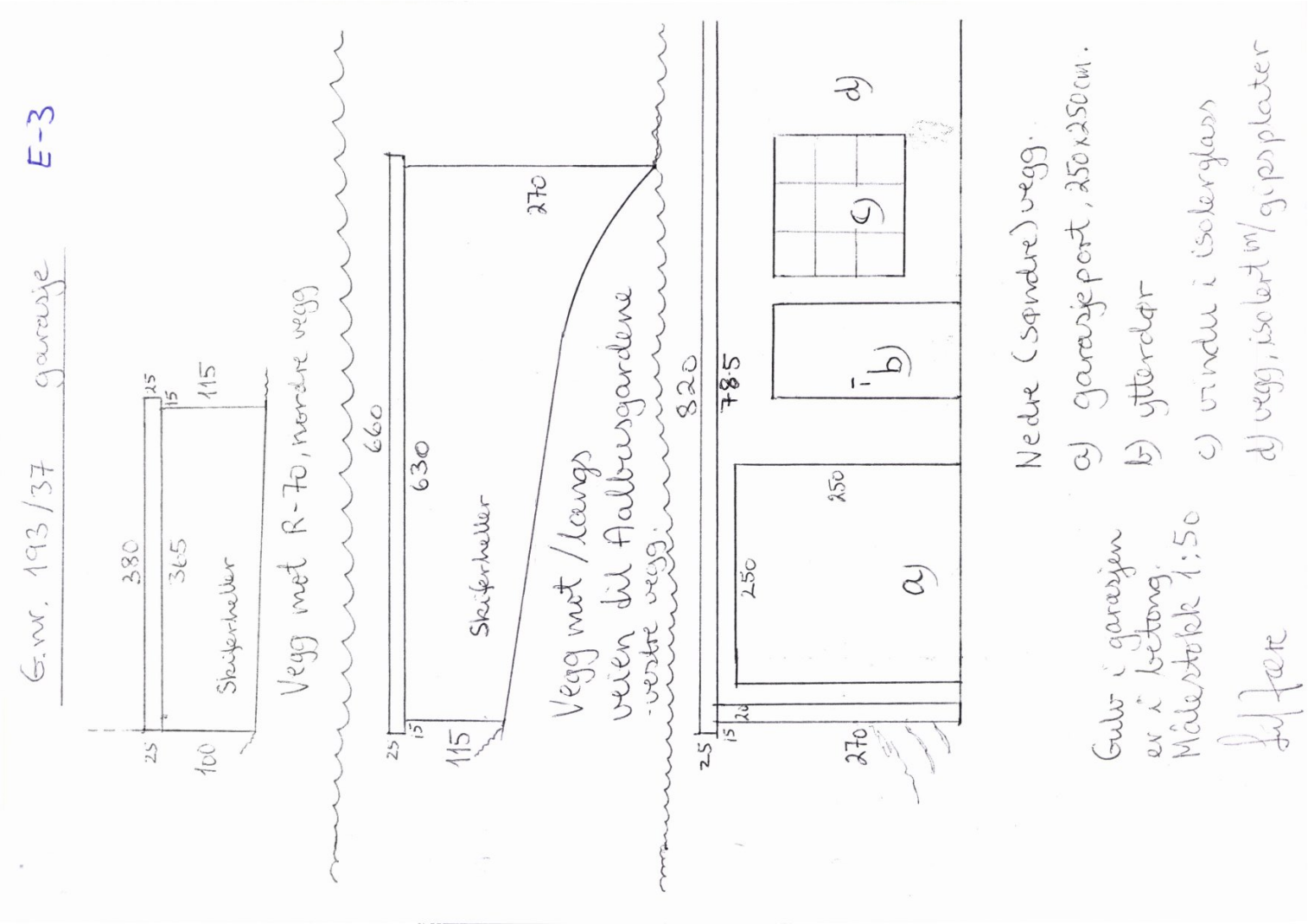
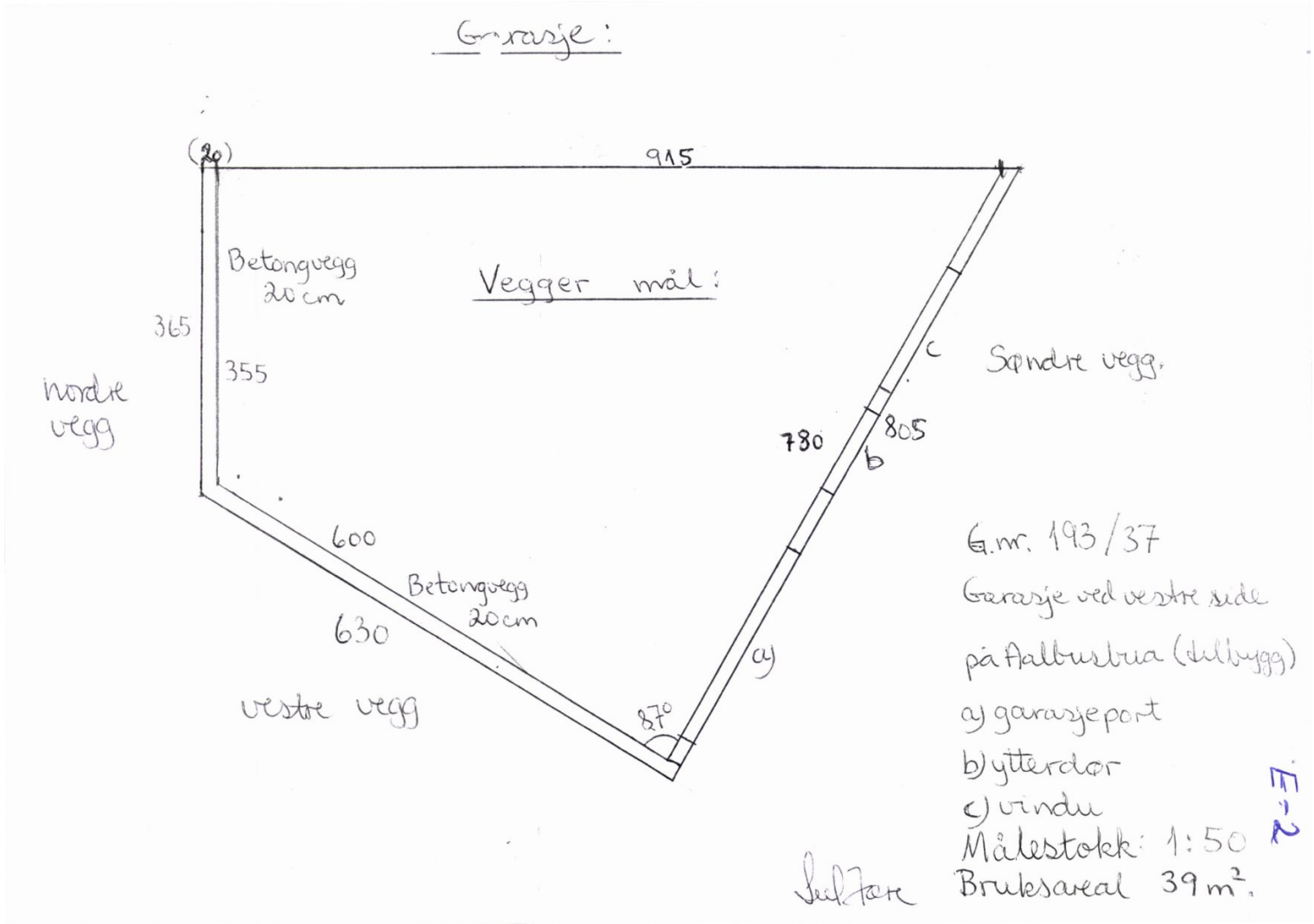
d) og e) ytterhjørnene på ny veranda.

Mål på ny veranda →



Tegnet av Leif Jøe
15.11.2011
Målestokk 1:100



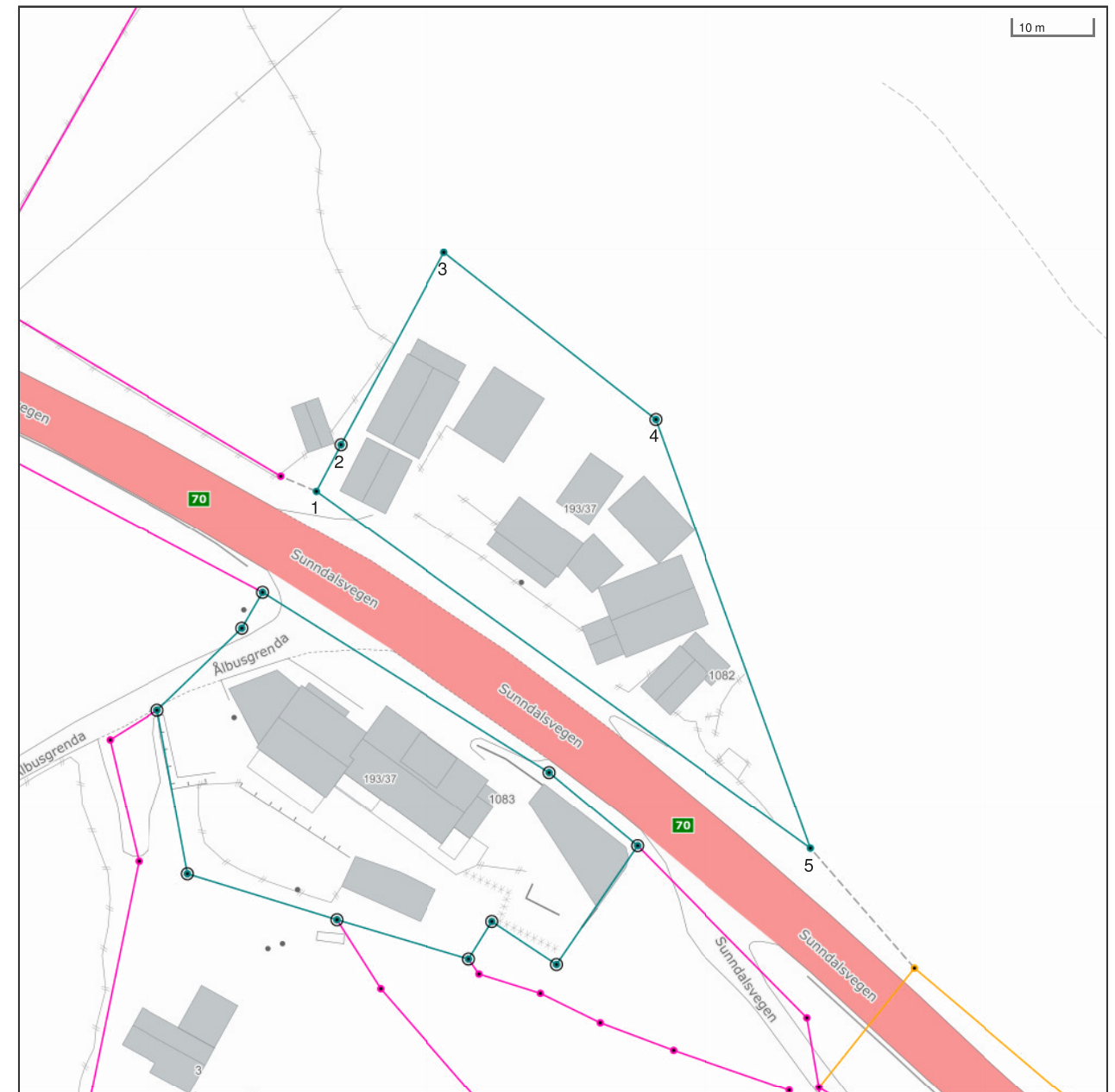




Eiendomskart for eiendom 5021 - 193/37//

Teig 1 av 2

Utskriftsdato: 28.11.2023



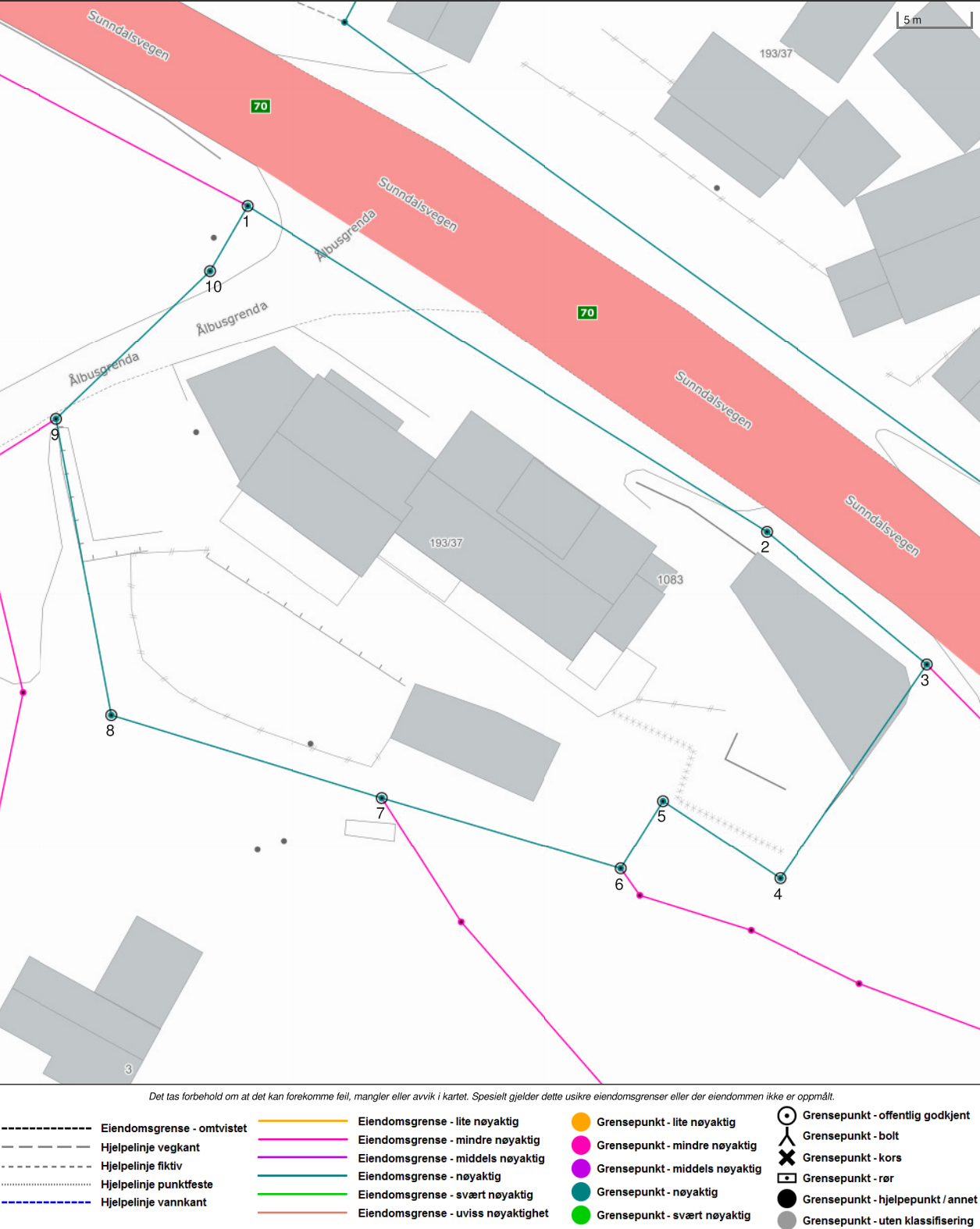
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fikтив	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal			1 822,50 m²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6942278,65	Øst	525841,22
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6942287,94	525811,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	77,02			
2	6942293,83	525814,97	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,64			
3	6942318,15	525827,83	14 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	27,51			
4	6942297,32	525854,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,03			
5	6942243,34	525874,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	57,55			

Teig 2 av 2 (hovedteig)



Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal	1 616,90 m²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6942254,49	Øst	525817,39

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6942275,08	525805,22	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,22	
2	6942252,67	525841,62	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	42,75	
3	6942243,48	525852,86	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,52	
4	6942228,49	525842,74	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,09	
5	6942233,82	525834,54	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,78	
6	6942229,09	525831,64	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,55	
7	6942233,89	525814,92	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,40	
8	6942239,51	525796,02	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,72	
9	6942260,14	525792,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,01	
10	6942270,54	525802,64	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,86	

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Oppdal

Målebrev over—

Gnr
193

Bnr
37

Festenr/Seksjonsnr

Bruksnavn eller adresse
Ribuabu

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—
Dato
02.05.1986holdt—

J nr
60/85

Målebrev nr
6/87

Dagbokstempel

Dnr. 00169
Tgl. 14.01.87

Kort- og delingsforretning for en parsell av gnr. 19 ,
bnr. 15.

Forretningen ble rekvirert av—

Ingeborg Ottvad, Solveig Akedal og Ruth Aune

Bestyrer ved forretningen var—

Odd Tjemsland

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Oppdal

den

5/1

 - 1987

Odd Hårestad

Odd Tjemsland

Dagbokstempel ved tinglysing

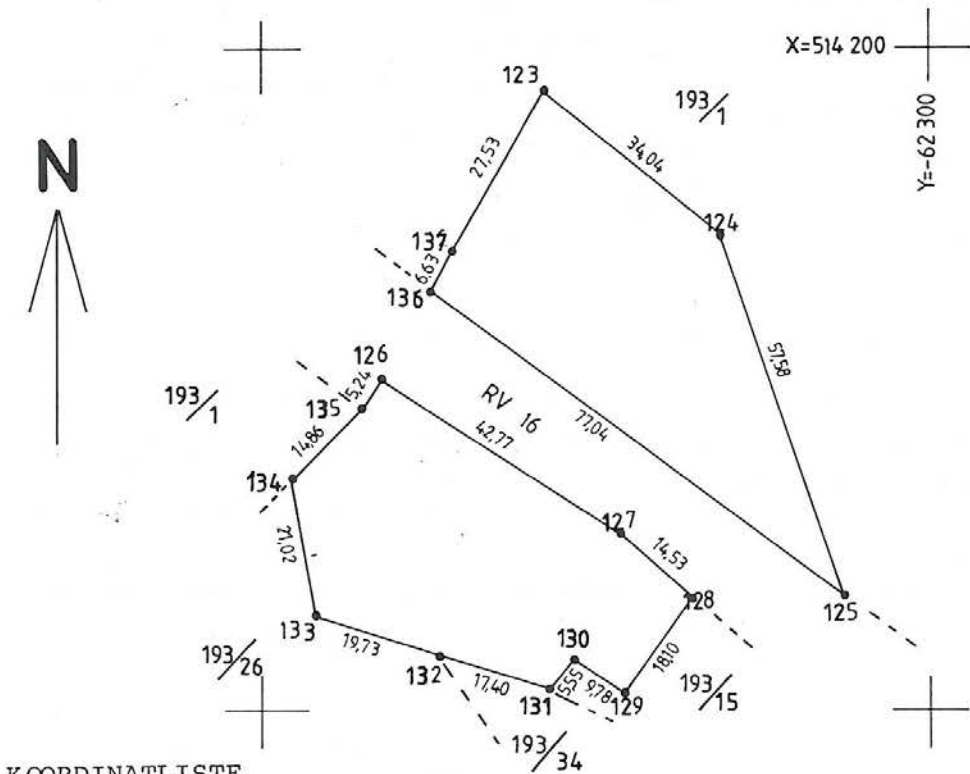
Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Org. sendt. P. Hoff. 2-87. O.B.

K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVKART		
193					
Representasjonspunkt			Jnr 60/85		
X 514 130	Y 62 370	Z			
Koordinatsystem NGO 62 AKSE III		Målestokk 1:1000	Målebrev nr		
Kartblad CD - 108 - 5 - 3		Areal	1823,7 m ² + 1618,6 m ² = 3442,3 m ²		

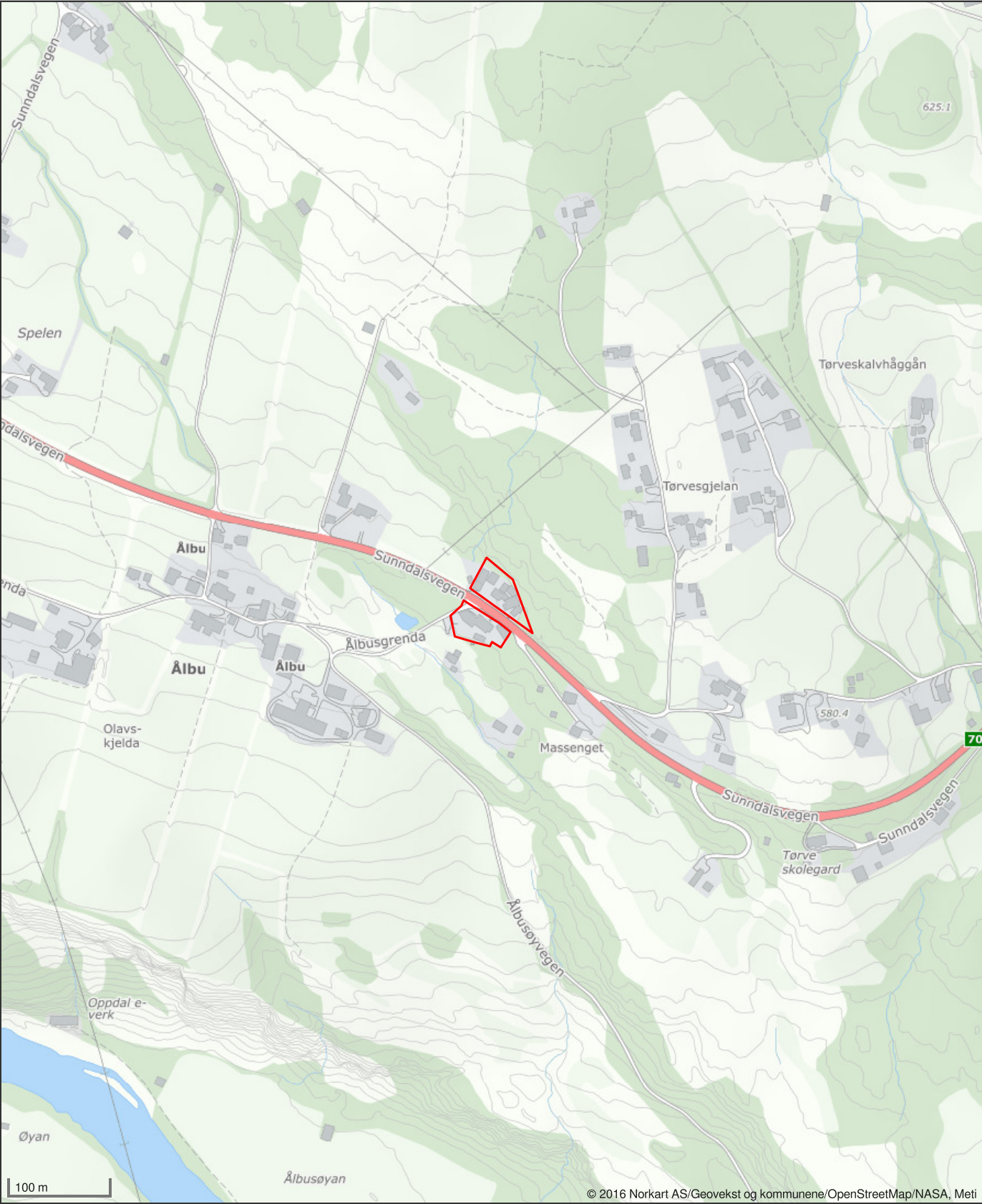


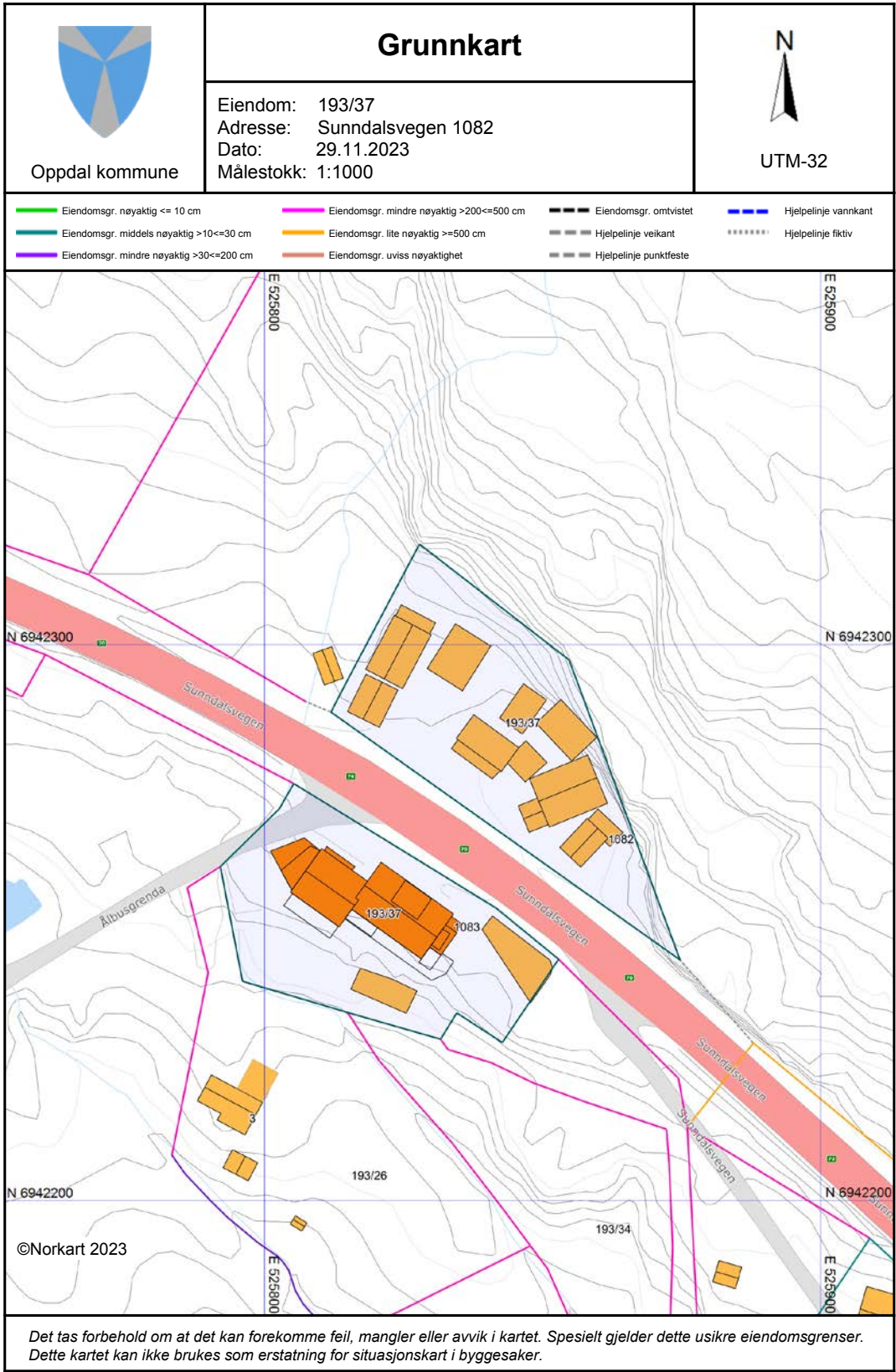
KOORDINATLISTE

PUNKT	X	Y	MERKING
136	514 163,62	-62 374,60	Ikke merket
137	169,43	371,38	Gr.merke i jord
123	193,41	357,87	Grensestein
124	171,86	331,52	Gr.merke i fjell
125	117,34	313,00	Gr.merke vegvesen
126	150,94	381,63	Gr.merke i jord
127	127,55	345,83	Gr.merke i jord
128	118,06	334,83	Gr.merke i jord
129	103,34	345,36	Gr.merke i jord
130	108,89	353,41	Gr.merke i jord
131	104,24	256,44	Gr.merke i jord
132	109,48	373,03	Gr.merke i jord
133	115,61	391,78	Gr.merke i jord
134	136,35	395,23	Gr.merke i stein
135	146,46	384,34	Gr.merke i jord

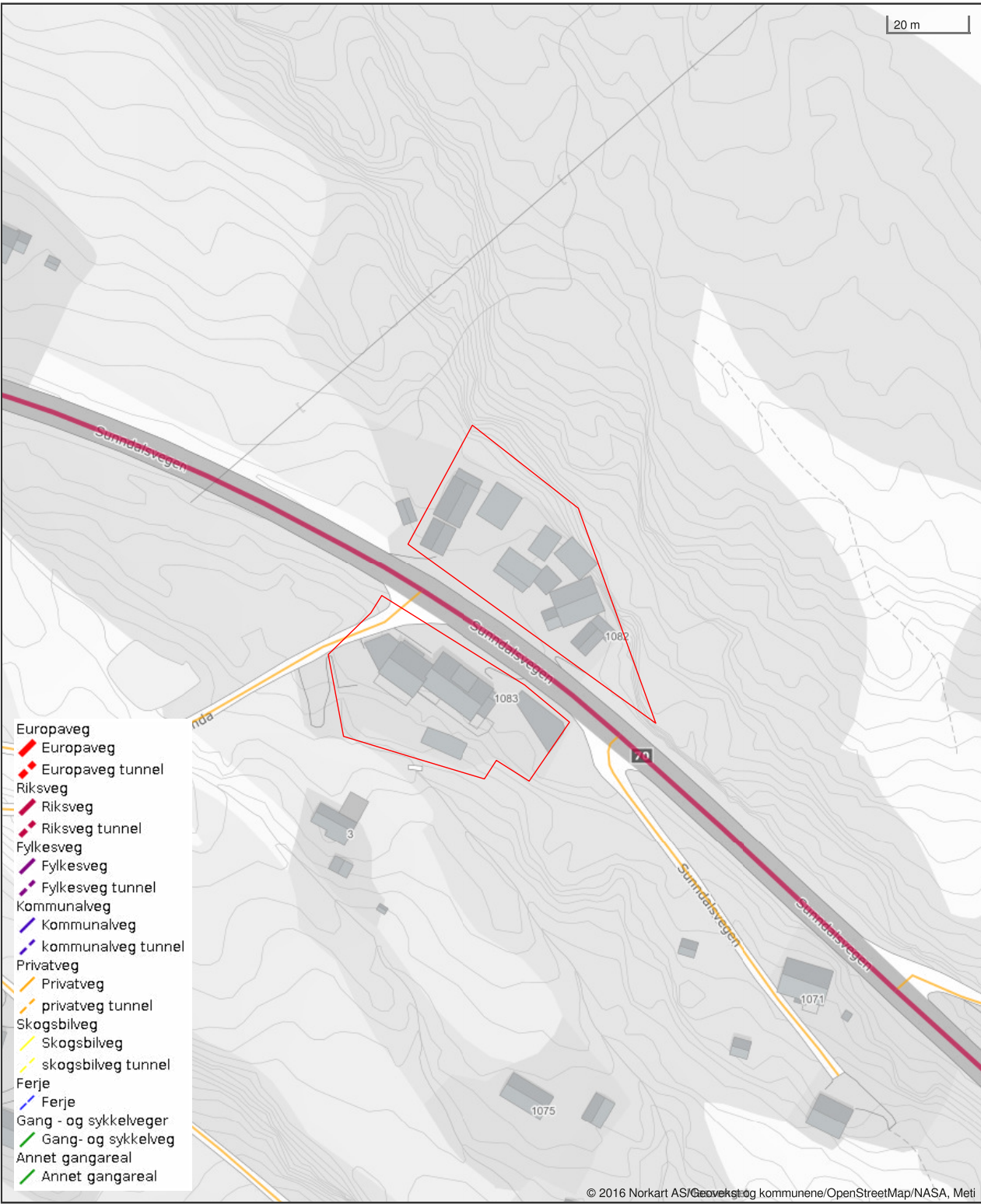
K-58/5838 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-82

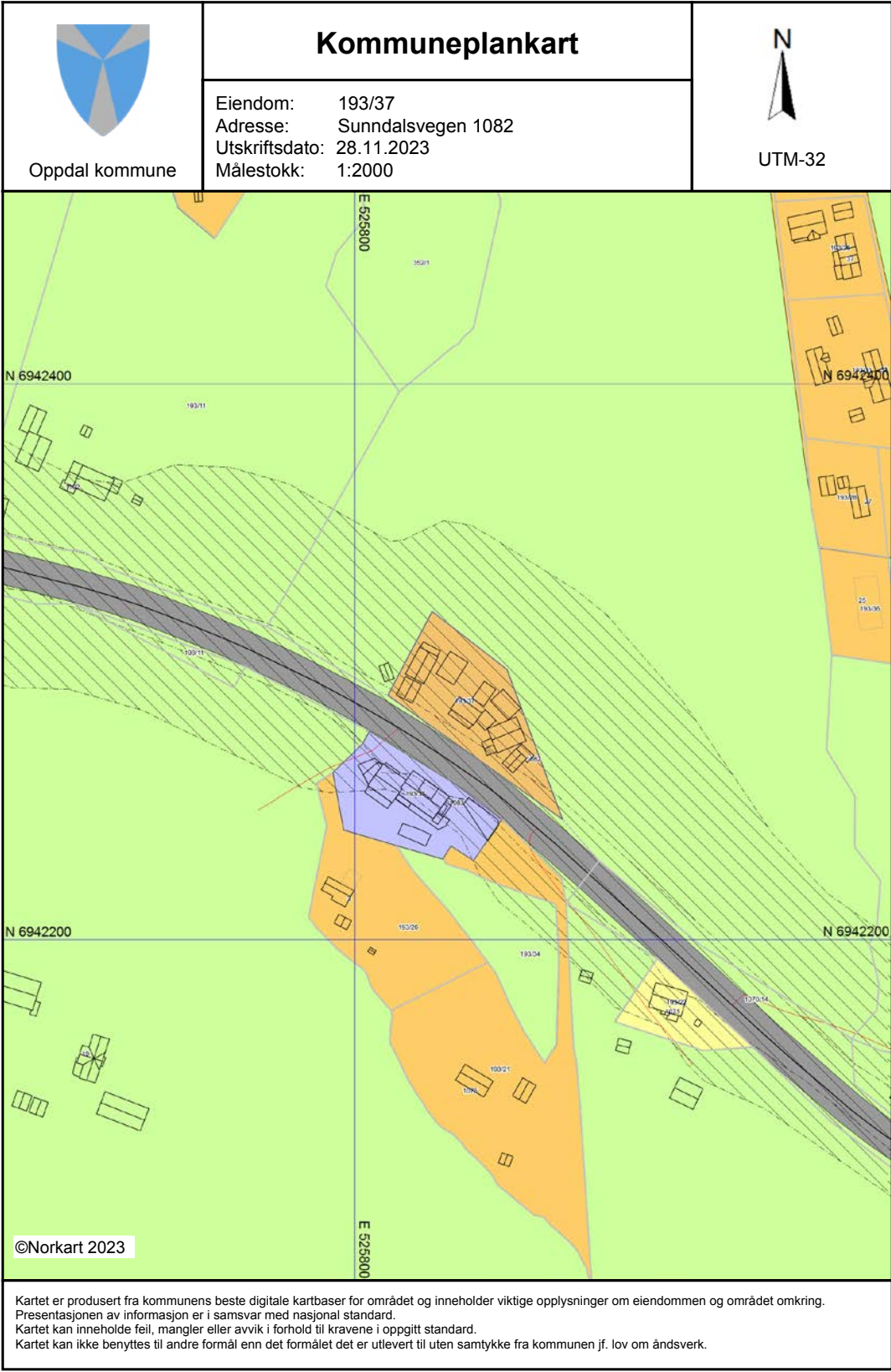
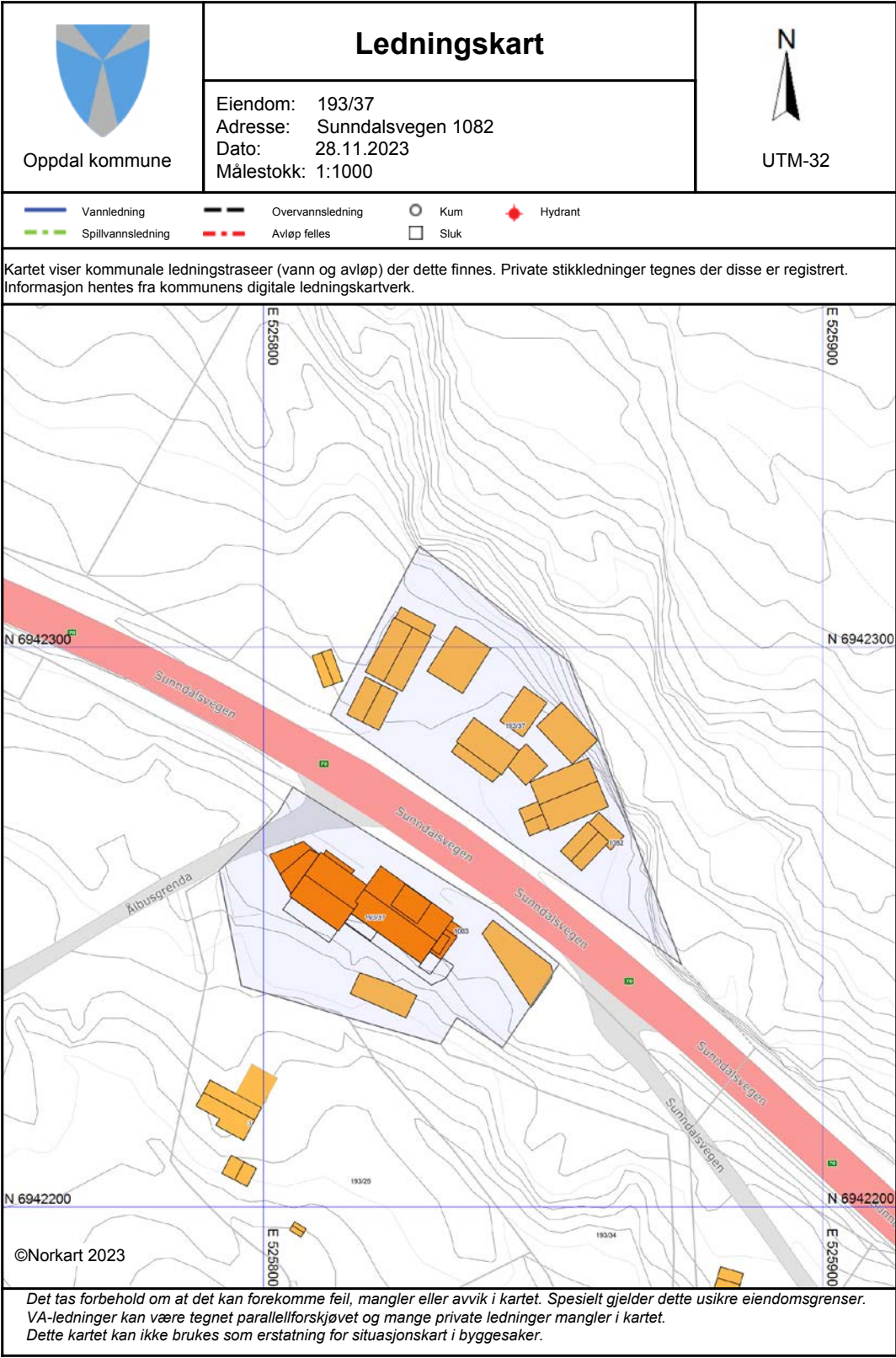
Oversiktskart for eiendom 5021 - 193/37//





Vegstatuskart for eiendom 5021 - 193/37//





Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Veg - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Adkomstveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - nåværende



OPPDAL KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Oppdal – det gode liv i ei attraktiv fjellbygd

PlanID 2018008

Førstegangs behandling i kommunestyret 13.12.2018.
Høring og offentlig ettersyn i perioden 1.1.2019 til 15.2.2019
Sluttbehandling kommunestyret 20.06.2019

Oppdragsnavn: Kommuneplanens arealdel, Bestemmelser
Oppdragsgiver: Oppdal kommune v/ rådmann

Revisjon	01
Dato utarbeidet	19.12.2018
Utarbeidet av	Plankontoret v/Ragnhild Grefstad og Norunn Elise Fossum
Kontrollert av	Rådmannens arbeidsgruppe Oppdal kommune: Dagfinn Skjølsvold, Jan Kåre Husa, Ane Hoel, Gro Aalbu, Marte Kleveland Dørum, Vigdis Thun, Thorleif Jacobsen, Arild Hoel

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
001	19.12.18	Oppretting etter vedtak i forbindelse med førstegangsbehandling i kommunestyret den 13.12.18 sak PS 18/128
002	05.08.2019	Oppretting etter vedtak i sluttbehandling i kommunestyret den 20.06.2019 sak 19/63
003		

Forord

Plan- og bygningsloven (pbl) av 2008 (LOV 2008-06-27 nr 71) er lagt til grunn ved framstilling av denne arealdelen. Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.

Formål som er i bruk i denne arealdelen framgår av overskriftene og følger av pbl:
§ 11-7 nr. 1 Bebyggelse og anlegg
§ 11-7 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
§ 11-7 nr. 3 Grønnstruktur
§ 11-7 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsliv (samt reindrift)
§ 11-7 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Hvert formål har sin farge, og fargen vises i tegnforklaringen på arealplankartet. Arealformålet kan enten vises som nåværende (lysere nyanse) eller framtidige (mørkere/skarpere nyanse).

Bruk av hensynssoner følger av pbl § 11-8. Hensynssoner legges oppå arealformålene og er uavhengig av formålet. En hensynssone sier noe om hvilke hensyn som må tas når det området den dekker tas i bruk og eventuelt utvikles videre.

Til hvert av arealformålene og hensynssonene kan og skal det gis bestemmelser og retningslinjer. De juridisk bindende bestemmelsene vises med tall og vanlig skrift i grønn boks. Bestemmelser angir juridisk bindende vilkår som skal følges og som må søkes dispensasjon fra hvis de ikke følges. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges der dette er aktuelt. Fravik fra både bestemmelser og retningslinjer skal angis og begrunnes.

Bestemmelser og retningslinjer er utarbeidet for å styre utviklingen i kommunen i ønsket retning slik som den framgår av samfunnsdelen og andre viktige føringer.

Innhold

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer 6

1.1 Forholdet til eksisterende planer 6

1.2 Plankrav 6

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler 7

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur 7

1.4.1 Vannforsyning og avløp 7

1.4.2 Veg..... 8

1.5 Rekkefølgekrav 8

1.6 Krav til bygninger, funksjonskrav, universell utforming og parkering 9

1.6.1 Byggegrenser 9

1.6.2 Funksjonskrav til håndtering av avfall 9

1.6.3 Funksjonskrav til uterom for bolig 10

1.6.4 Parkering 11

1.7 Krav til miljøkvalitet..... 11

1.8 Miljøoppfølging 11

2. Bestemmelser til arealformål..... 12

2.1 Bebyggelse og anlegg 12

2.1.1 Boligbebyggelse..... 12

2.1.2 Fritidsbebyggelse..... 13

2.1.3 Forretning 14

2.1.4 Råstoffutvinning 14

2.1.5 Næringsbebyggelse 14

2.1.6 Idrettsanlegg..... 15

2.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg 15

2.1.8 Kombinerte formål 16

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur 16

2.2.1 Bane (nærmere angitte baneformål) 16

2.3 Grønnstruktur..... 16

2.4.1 LNFR-områder 17

2.4.1 LNFR..... 17

2.4.2 LNF..... 17

2.4.3 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv 18

..... 18

2.4.4 LNF-områder for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse mv. 19

..... 19

2.4.5 LNFR-områder for spredt fritidsbebyggelse ved Orkelsjøen 20

3. Hensynssoner 22

3.1 Faresoner 25

3.1.1 Ras og skredfare 25

3.1.2 Flomfare 25

3.1.3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler) 25

3.2 Sikringssoner..... 26

3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann 26

3.3 Gjennomføringssone 26

3.3.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer 26

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer

(PBL § 11-9 nr. 1)

1.1 Forholdet til eksisterende planer

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 opphever og erstatter kommuneplanens arealdel 2014-2025.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel.

1.2 Plankrav

(PBL §§ 11-9 nr.1 og 11-10 nr. 1)

For alle områder for bebyggelse og anlegg er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje.

Unntatt fra plankravet er tiltak etter pbl § 20-4 a, b, c, og e, og § 20-5 på allerede utbygde bolig- og fritidseiendommer, samt tiltak som kun omfatter riving.

I LNF-områder der spredt utbygging kan tillates er det krav til reguleringsplan før tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 kan skje, der det oppføres en gruppebebyggelse med 2 eller flere boliger eller fritidsboliger.

Ved fortetting er forutsetningen at ny bebyggelse innpasses i bestående struktur og at den nye bebyggelsen underordner seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, -volum og grad av utnytting, samt eksisterende infrastruktur.

Klima og energi
Konsekvenser for klima og energi skal synliggjøres og vurderes i alle saker og være tema ved oppstart og gjennomføring av alt planarbeid.

Folkehelse
Tiltak som beskytter mot risikofaktorer, motvirker sosiale helseforskjeller og som har en positiv virkning på folkehelsen skal vektlegges. I de tilfeller det ikke er mulig å unngå negative virkninger skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3 Innholdet i utbyggingsavtaler

(PBL § 11-9 nr.2 jf. § 17-2 og § 17-3)

Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre reguleringsplaner i Oppdal kommune. Kommunestyret har vedtatt retningslinjer for bruk av utbyggingsavtaler.

Med hjemmel i pbl. §§ 17-2 og 17-3 kan utbyggingsavtaler brukes der det er nødvendig å sikre at utbygging skjer i samsvar med intensjonen i kommuneplanens arealdel og/eller reguleringsplaner. Utbyggingsavtalene definerer ansvarsforhold og kostnadsfordeling mellom partene. Berørte grupper og interesser skal sikres medvirkning.

1.4 Krav til nærmere angitte løsninger på teknisk infrastruktur

(PBL § 11-9 nr.3)

1.4.1 Vannforsyning og avløp

Kommunens VA-norm skal legges til grunn ved utbygging.

Ved all utbygging kreves plan for håndtering av vann, avløp og overvann hvor det fremgår hvordan vannforsyning, sanitært avløp og overvann skal løses. Gjeldene klimapåslag (fra NVE) legges til grunn.

I nye reguleringsplanområder er det, dersom det skal legges inn vann, krav om felles sanitært avløpsanlegg ved 5 eller flere enheter. Ved fortetting av planområder skal muligheten for felles avløpsanlegg vurderes, samt at eksisterende enheter skal gis muligheter til påkobling.

Vann-/avløps- og overvannsplan
Det skal i hvert enkelt tilfelle vurderes om overvann skal håndteres lokalt og/eller kobles til eksisterende vannveger. Det vurderes i tillegg om det skal foretas en flomanalyse som dokumenterer hvorvidt eksisterende vannveger har tilstrekkelig kapasitet.

1.4.2 Veg

Nye hovedadkomstveger i områder som skal reguleres til bebyggelse og anlegg skal ikke være brattere enn 10 %, med unntak av områder for fritidsbebyggelse hvor det tillates maksimal stigning på 12,5 %.

Alle nye veger skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller Statens vegvesen håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100). Det skal sikres snuplasser for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil og eventuelt slamtømmebil.

Avkjørsler til bolig- og fritidsboliger fra kommunale veger skal være maksimum 6 m bred målt 1 m fra vegskulder.

Avkjørsler
Avkjørsel fra kommunal veg skal ha en teknisk utførelse som tilfredsstiller gjeldende «Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», og må godkjennes av kommunen. Dersom nye veger ønskes overtatt av Oppdal kommune, må søknad med tekniske vegplaner sendes kommunen. Vegene må tilfredsstille gjeldende håndbok «Veg- og gateutforming» (håndbok N100).

1.5 Rekkefølgekrav
(11-9 nr 4)

I områder avsatt til utbyggingsformål kan brukstillatelse for bebyggelse ikke gis før brukstillatelse for infrastruktur er gitt.

Med infrastruktur menes elektrisitetsforsyning, vann, avløp og renseanlegg, kommunikasjon og veganlegg. Veganlegg bør omfatte gang- og sykkelveg.

1.6 Krav til bygninger, funksjonskrav, universell utforming og parkering
(PBL § 11-9 nr. 5)

1.6.1 Byggegrenser

Vassdrag:
Tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav a er ikke tillatt nærmere strandlinjen enn:
- 20 m fra bekker vist med linje/en strek i kartbase N50 (kartdata som tilsvarer papirkartserien Norge 1: 50 000).
- 50 m fra vassdrag og innsjøer vist med flate i kartbase N50 (kartdata som tilsvarer papirkartserien Norge 1: 50 000).
I regulerte vann måles avstand fra høyeste regulerte vannstand (HRV).

Vann og avløpsledninger:
Byggeavstand fra offentlige og private hovedledninger for vann og avløp skal være minimum 4 m.

Strømførende jordkabel:
Bebyggelse for personopphold; Byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer, skal være minimum 6 m fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

1.6.2 Funksjonskrav til håndtering av avfall
Ved regulering av områder for bebyggelse og anlegg skal det sikres areal for oppsamlingsutstyr for avfall som tilfredsstiller krav til plassering i henhold til avfallsforskrifter, vedtatt av Oppdal kommune.

1.6.3 Funksjonskrav til uterom for bolig

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, ikke ha støynivå som overstiger anbefalingene i T1442/16 og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

Det skal avsettes egnet uterom på egen grunn, etter følgende krav:
I områder for boligbebyggelse, sentrumsformål eller kombinerte formål: minimum 30 m² pr boenhet. Minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

For utbygging under 400 m² eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.

Der det er stilt krav om lekeplass i reguleringsplan skal denne opparbeides og ferdigstilles før ferdigattest for bolig gis.

Lekeplasser og friområder
Rundskriv T-2/08 og rikspolitiske retningslinjer punkt 5 skal legges til grunn for dimensjonering av lekeplasser og friområder. Areal smalere enn 10 m, brattere enn 1:3 samt areal med støynivå høyere enn 55 db medregnes ikke.

Ved utbygging av 5 eller flere boenheter bør det innen en gangavstand på 50 m opparbeides en nærlekeplass med en størrelse på minimum 200 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles om en nærlekeplass. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år.

For hver 25 boenhet bør det reguleres inn areal på min 1 daa til fellesareal eller friområde. Arealet skal tilrettelegges for barn og unge i alder 6-15 år og for ulik lek hele året.

Ved fortetting av eksisterende byggeområder skal behovet for lekeplasser for hele området totalt sett vurderes og vektlegges.

Friområder og lekeplasser skal være solvendte og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning, samt ikke ligge i nærheten av høyspent. Lekearealer skal ha trygg adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelveg, fortau eller veg som er lite belastet av motorisert trafikk.

1.6.4 Parkering

Parkeringsbehovet skal enten dekkes gjennom fellesløsninger eller på egen tomt. Følgende norm legges til grunn:

Kategori	Grunnlag per	Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet	Min 1	Min 2
Kontor, tjenesteyting	100 m² BRA	Min 1 / Maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m² BRA	Min 2 / Maks 4	Min 0,7
Industri og lager	100 m² BRA	Min 0,3 / Maks 0,8	Min 0,2
Fritidsbebyggelse	Boenhet	Min 1	Min 1

Ved fellesløsninger skal behovet for antall parkeringsplasser vurderes særskilt.

For publikumsrettede virksomheter skal minimum 10 % av parkeringsplassene reserveres for mennesker med nedsatt funksjonsevne. For publikumsrettede virksomheter skal det tilrettelegges for sykkelparkering under tak nær inngang.

I heisnære områder kan areal omdisponeres til infrastrukturtiltak dersom alternativer ikke finnes. Det forutsettes at det enten dyrkes opp tilsvarende arealer, subsidiært betaler utbygger inn til et fond beløp tilsvarende kostnad til nydyrking. Det presiseres at dette kun gjelder infrastruktur. Det gjelder ikke for omregulering til fritidsutbygging.

1.7 Krav til miljøkvalitet
(PBL §11-9 nr. 6)

Alle planforslag som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdrag og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal ikke tillates.

Dersom reguleringsplan berører et lukka vassdrag, skal det vurderes om vassdraget skal gjenåpnes. Ved sanering og nyanlegg for overvann bør det dimensjoneres med sikkerhetsmargin i forhold til klimaendringer.

1.8 Miljøoppfølging
(PBL §11-9 nr. 8)

Ved utbygging av nye områder bør bærekraftige løsninger etterstrebes.

Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner bør kommunen stimulere til bære kraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bolig- og fritidsboligområder med fellesløsninger.

2. Bestemmelser til arealformål

(PBL § 11-10)

2.1 Bebyggelse og anlegg

(PBL § 11-7 nr. 1 og § 11-10)

Ved utbygging av planområder skal overskytende matjord benyttes til landbruksformål i nærområdet.
Ved utbygging av dyrkamark i Vangslia skal tilsvarende arealer nydyrkes. Nydyrkingsparsellen skal være klargjort for mottak av matjord før opparbeiding av arealene kan starte, og være ferdig oppdyrket senest tre år etter opparbeiding av arealene er påbegynt.

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares.
Området bør ha naturlige løsninger for infiltrasjon av overvann.

2.1.1 Boligbebyggelse

Eksisterende boligbebyggelse	Ny boligbebyggelse
I alle bebygde områder utenfor områdereguleringsplan Oppdal sentrum settes utnyttelsesgraden til maks 40 % BYA.	
Nåværende områder for bolig B2 og B3 ved Hevle kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg fra sentrum er etablert og støyvurderinger foreligger.	
For frittliggende boligbebyggelse innenfor områder hvor tomtedeling ikke er fastsatt i reguleringsplan, og som ligger mindre enn 2,5 km målt i luftlinje fra rundkjøring E6/Rv. 70 (Oppdal sentrum) skal minimum utnytting være 1 bolig pr. 2 daa.	
Boligbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).	
For område B3 Kullbotn må det sammen med reguleringsplan legges fram en helhetlig plan for hvordan bruken av landbrukseiendommen skal ivaretas.	
Ved utbygging av området B3 (Kullbotn) skal utnyttelse være minimum 25% og maksimum 60% BYA.	

Tomtestørrelse bør maksimalt være 1000 m².

2.1.2 Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsbebyggelse	Ny fritidsbebyggelse
Utnytting: - Maks 35% BYA - Maks mønehøyde er 7 m eller gesimshøyde maks 6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng	
Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells.	
Turdrag må beskrives og fremgå av reguleringsplan.	
Fritidsbebyggelse skal plasseres minst 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka jord (AR5).	
Områdene F1-F4 og N3 og N4 Kinnpiken - Området skal bygges ut i følgende rekkefølge: - o F1-F2 skal bebygges først - o Område F3 kan bebygges ved utbygging av N3 og N4 - o Området F4, nord for Gamle Gamle Kongeveg, skal bebygges til slutt	
Rekkefølgebestemmelser og krav til områder for fritidsbebyggelse i Stølen og Vangslia: - Planfri kryssing av ski-/alpinløype skal være etablert før det kan gis tillatelse til tiltak i byggeområde som er lokalisert mellom skiløper og nedfarter i Stølen og Vangslia	
Krav til fritidsbebyggelse i dalstasjonsområdene Stølen, Sletvold og Vangslia (F20, F21, F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27, F28 i Vangslia) - Utnytting: min 40% BRA - Gesimshøyde min 6 m - maks 14 m, mønehøyde maks 16 m - Områdene skal tilrettelegges med felles utearealer, min 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal - Maks 20 % av bakkeareal kan nyttes til parkering	
For områdene BFR18, BFR20, BFR22, BFR25 og BFR31 skal det gjennomføres naturtypekartlegging før 1. gangs behandling av reguleringsplan.	

Tomtestørrelse bør maksimalt være 750 m².
Sum av bebygd og inngjerdet areal skal maksimalt utgjøre 40 % av tomtearealet. Dette skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.
Tomtestørrelse i dalstasjonsområdene (F20,F21,F22 og F23 i Stølen, F24 Sletvold, F25, F26, F27 og F28 i Vangslia) bør maksimalt være 500 m².

2.1.3 Forretning

Eksisterende forretning	Ny forretning
Maks 70 % BYA. Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal.	

2.1.4 Råstoffutvinning

Eksisterende råstoffutvinning	Ny råstoffutvinning
I områder for grus-/massetak og steinbrudd som vist på planen, skal det foreligge vedtatt reguleringsplan før nyanlegg eller utvidelse kan iverksettes. Dette gjelder for massetak der den totale uttaksmengden blir mer enn 10 000 m³. Reguleringsplanen skal fastsette overflateareal som kan tillates utnyttet. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt. For uttak under 10 000 m³ er det ikke nødvendig med reguleringsplan, men det skal ved søknaden vedlegges plan for uttak, tilbakeføring og terrengbehandling. Ethvert uttak av naturstein krever konsesjon før drift kan starte.	

2.1.5 Næringsbebyggelse

Eksisterende næringsbebyggelse	Ny næringsbebyggelse
Maks 70 % BYA. Minimum 10 % av tomtearealet skal opparbeides som grøntareal. Forbindelse mellom N3 og N4 (Kinnpiken) skal løses med intern veg fra N4. Før det igangsettes bygge – og anleggstiltak innenfor arealformål Næringsbebyggelse øst for jernbanen, nord for Oppdal sentrum (Gorsetmoenn og Revmo), skal planovergangene ved km 431,672 og 432,325 stenges.	

2.1.6 Idrettsanlegg

Eksisterende idrettsanlegg
Bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet, med unntak av motorsport i område IA3, kan etter søknad tillates med hjemmel i kommuneplanen. I forbindelse med detaljreguleringen av området IA3 skal formålsområdet og nødvendig tilstøtende areal utredes med hensyn til konsekvenser for naturmangfold og støy av de foreslåtte tiltakene i området. Støyvurdering skal foretas iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2016. En slik vurdering av konsekvensene kan medføre at hele området må tas ut som byggeområde i kommuneplanen. Dersom det forutsettes bygd atkomstveg fram til banen, skal denne ikke gå over dyrka mark eller innmarksbeite.

Arealbruksplan for sentralskoleanlegget skal legges til grunn for videre utvikling.

2.1.7 Andre typer bebyggelse og anlegg

Eksisterende andre typer bebyggelse og anlegg	Nye andre typer bebyggelse og anlegg
Naust kan etter søknad tillates oppført med hjemmel i kommuneplanen innenfor de angitte områdene ved Skarvatnet, Ångardsvatnet, Dalsvatnet, Gjevilvatnet (Osen) og Orkelsjøen. - Sammenbygning av flere naust kan tillates dersom terrengforholdene tilsier det - Strandlinje skal ivaretas i forhold til terreng og vegetasjon - Naust skal ha saltak med takvinkel 22-34° og med gavl mot vatnet - Maksimal mønehøyde er 3 m og maksimal gesimshøyde er 2 m - Maksimalt bebygd areal pr. naust skal ikke overstige 25 m². Ved Gjevilvatnet er maksimalt bebygd areal pr naust 35 m² - Det er ikke tillatt å sette inn pipe, vinduer eller innrede naustet for varig opphold - Naust skal plasseres minimum 3 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved normal vannstand. I regulerte vann er HRV å regne som normal vannstand - Ved Ångardsvatnet tillates naust ikke etablert nærmere enn 20 m fra midtlinjen til fv. 6514 BAB 1 og BAB 2 Miljøstasjon: Det tillates oppført anlegg for avfallsmottak og renseanlegg. Før det igangsettes bygge – og anleggstiltak innenfor arealformål Andre typer bebyggelse og anlegg øst for jernbanen, nord for Oppdal sentrum (Gorsetmoenn og Revmo), skal planovergangene ved km 431,672 og 432,325 stenges.	

2.1.8 Kombinerte formål

Eksisterende kombinert formål	Nytt kombinert formål																						
For områdene B/F2 og F/FT1 må det sammen med reguleringsplan legges frem en helhetlig plan for hvordan bruken av landbrukseiendommen skal ivaretas. <table><tr><th>Område</th><th>Formål</th></tr><tr><td>F/N1 Oppdal sentrum nord</td><td>Forretning/Næring</td></tr><tr><td>F/FT5 og F/FT6 Hovden</td><td>Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål</td></tr><tr><td>B/F2 Prestgården</td><td>Bolig/Fritidsbebyggelse</td></tr><tr><td>F/FT1 Vangslia gård</td><td>Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål</td></tr><tr><td>F/FT2 og F/FT3 Oppistuløkkja Bøasætra</td><td>Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål</td></tr><tr><td>F/FT4 Furuhaugen</td><td>Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål</td></tr><tr><td>Gnr/bnr 166/56 Lønset</td><td>Bolig/Næring</td></tr><tr><td>F/FT7 Storlidalen</td><td>Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål</td></tr><tr><td>B/F3 Tågvollhaugen</td><td>Bolig/Fritidsbebyggelse</td></tr><tr><td>BKB4 Kåshaugen</td><td>Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål</td></tr></table>		Område	Formål	F/N1 Oppdal sentrum nord	Forretning/Næring	F/FT5 og F/FT6 Hovden	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	B/F2 Prestgården	Bolig/Fritidsbebyggelse	F/FT1 Vangslia gård	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	F/FT2 og F/FT3 Oppistuløkkja Bøasætra	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål	F/FT4 Furuhaugen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål	Gnr/bnr 166/56 Lønset	Bolig/Næring	F/FT7 Storlidalen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål	B/F3 Tågvollhaugen	Bolig/Fritidsbebyggelse	BKB4 Kåshaugen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål
Område	Formål																						
F/N1 Oppdal sentrum nord	Forretning/Næring																						
F/FT5 og F/FT6 Hovden	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål																						
B/F2 Prestgården	Bolig/Fritidsbebyggelse																						
F/FT1 Vangslia gård	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål																						
F/FT2 og F/FT3 Oppistuløkkja Bøasætra	Fritidsbebyggelse/Fritids- og turistformål																						
F/FT4 Furuhaugen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål																						
Gnr/bnr 166/56 Lønset	Bolig/Næring																						
F/FT7 Storlidalen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål																						
B/F3 Tågvollhaugen	Bolig/Fritidsbebyggelse																						
BKB4 Kåshaugen	Fritidsbebyggelse/ Fritids- og turistformål																						

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

(PBL § 11-7 nr. 2 og § 11-10)

2.2.1 Bane (nærmere angitte baneformål)

Områder avsatt til bane omfatter areal avsatt til jernbanetrasé med tilhørende anlegg. For område SB1 tillates det at bygningen brukes til jernbanestasjon og næring.

2.3 Grønnstruktur

(PBL § 11-7 nr. 3 og § 11-10)

Eksisterende grønnstruktur	Ny grønnstruktur
Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon, lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Frrområdene skal forvaltes med hensyn til at allmennheten skal benytte seg av dem til friluftsliv og rekreasjon.	

2.4.1 LNFR-områder

2.4.1 LNFR

(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNFR	Nytt LNFR
I LNFR-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for reindrift.	

Oppdal kommune har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNFR-områdene som en naturlig del av sitt stedlige landskaps-, og kulturmiljø, samt å sørge for at LNFR-områdene forblir attraktive oppholdssteder. Bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Oppdal kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

- Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologisk mangfold
 - Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer f.eks fylkesplaner m.m.
 - Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjon og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærområdet.
- Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedegen vegetasjon. Forbygninger skal utføres med stedegent materiale.

2.4.2 LNF

Eksisterende LNF	Nytt LNF
I LNF-områder tillates nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.	

Oppdal kommune har et ønske om å ivareta eksisterende bebyggelse i LNF-områdene som en naturlig del av sitt stedlige landskaps-, og kulturmiljø, samt å sørge for at LNF-områdene forblir attraktive oppholdssteder. Bygninger og omgivelser kan utvikles med dagsaktuell bruk.

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Oppdal kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknader om dispensasjon:

- Tiltaket skal ikke være i konflikt med vernehensyn og ikke bidra til reduksjon av biologisk mangfold
 - Tiltaket skal ikke være i konflikt med overordnede hensyn eller overordnede planer f.eks. fylkesplaner m.m.
 - Tilbygg og nybygg skal tilpasses stedlig landskap og kulturmiljø. Form, størrelse, dimensjon og materialbruk skal være tilpasset gjengs utforming i nærområdet.
- Alle planeringer og fyllinger skal ha en etterbehandling med stedegen vegetasjon. Forbygninger skal utføres med stedegent materiale.

2.4.3 LNFR-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt	Nytt LNF spredt
-------------------------	-----------------

- Spredt bolig-, fritids- eller nærings bebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom:
- Bebyggelse ikke er lokalisert i naturområder av nasjonal eller regional verdi slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen
 - Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige viltområder, jfr. Viltkart for Oppdal kommune datert 2014 og kart over slike områder hentet fra Naturbasen
 - Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige friluftsområder, jfr. kartlagte og verdsatte friluftslivsområder datert 01.09.14
 - Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
 - Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
 - Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells

Se generelle bestemmelser §1-2 for når krav om reguleringsplan trer inn. Antall enheter som kan tillates i planperioden:

Område	Boliger	Fritidsbebyggelse	Næringsbebyggelse
LS3 Nerskogen	2	0	1

2.4.4 LNF-områder for spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse mv.
(PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt	Nytt LNF spredt
-------------------------	-----------------

- Spredt bolig-, fritids- eller nærings bebyggelse kan tillates etter byggesøknad dersom:
- Bebyggelse ikke er lokalisert i naturområder av nasjonal eller regional verdi slik det går fram av kart over slike områder hentet fra Naturbasen
 - Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige viltområder, jfr. Viltkart for Oppdal kommune datert 2014 og kart over slike områder hentet fra Naturbasen
 - Bebyggelse ikke er lokalisert i svært viktige friluftsområder, jfr. kartlagte og verdsatte friluftslivsområder datert 01.09.14
 - Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 10 m fra fulldyrka og overflatedyrka mark
 - Bebyggelse er knyttet til lokalt vegnett
 - Bebyggelse ikke er lokalisert nærmere enn 20 m fra turstier vist i kartbase N50, sti og løypeplan for Oppdal, merka eller avtalefestede stier, preparerte skiløyper samt råk og rekster fra dal til fjells

For område LS4 skal avkjørsel til ny bebyggelse kobles til lokalt vegnett, dvs. Gamle Kongeveg og Løkkjvegen.

Se generelle bestemmelser §1-2 for når krav om reguleringsplan trer inn. Antall enheter som kan tillates i planperioden:

Område	Boliger	Fritidsbebyggelse	Næringsbebyggelse
LS1 Rate -Lønset	2	0	1
LS2 Ishoel-Svartøien	5	0	1
LS4 Fagerhaug	5	0	1
LS5 Båggåstranda	5	0	1
LS6 Klevgardan	5	5	1
LS7 Dalsvatnet -Lønset	5	5	1
LS8 Lønset -Svorunda	5	5	1
LS9 Svorunda-Festa	5	5	1
LS10 Morka	5	5	1
LS11 Tronda-Engan	5	5	1
LS12 Engan -Sætra	5	5	1
LS13 Fagerhaug Nord	5	5	1
LS14 Løkkjhaugen	1	1	0

2.4.5 LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse ved Orkelsjøen
(PBL §11-7 nr. 5 og § 11-11)

Eksisterende LNF spredt

Nytt LNF spredt

Innenfor område LFS1-LFS4 rundt Store Orkelsjø tillates ikke oppføring av nye enheter for fritidsbebyggelse.

For eksisterende fritidsbebyggelse på enheter definert med gnr/bnr. eller Bygg nr. (BID) i tabeller under, tillates tiltak dersom:

- Maksimalt tillatt bebygd areal pr. enhet ikke overstiger 75 m²
- Opprustning / utvidelse av bebyggelsen ikke kommer nærmere vatnet enn bygning som inngår i FKB (gjeldende Kartdatabase). Dette gjelder fritidsbebyggelse som ligger nærmere enn 50 m fra vannet.
- Bebyggelse (tilbygg eller erstatning for revet) er tilpasset den eksisterende bebyggelsen og terrenget
- Maksimal mønehøyde er 4,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng
- Bygninger har saltak med takvinkel 20 - 32 grader
- Taktekking og veggkledning er utført i materialer med ikke-reflekterende overflate

Oversikt over bygninger (BID) og eiendom (gnr. /bnr.)

LFS1 - BID				
18648881	22982788	22983350	22983377	22987696
22982761	22982826	22983369	22987253	300446617

LFS2 - BID				
22983334	22983342	22982850-1		

LFS3 - BID				
10670926-1	22982877	22983059-1	22983180	22984128
10671698	22982893	22983067	22983199	23704765
22981471	22982915	22983067	22983202	23704919
22982508	22982923	22983075	22983210	25348842
22982516	22982931	22983083	22983229	300025856
22982524	22982958	22983091	22983237	300064302
22982532	22982990	22983105	22983245	10661897/1066187-1
22982540	22983008	22983121	22983253	22982885/22982885-1
22982818	22983016	22983148	22983261	
22982834	22983024	22983156	22983296	
22982842	22983040	22983164	22983318	
22982869	22983059	22983172	22983326	

LFS3 – gnr/bnr				
356/1/7	356/1/15	356/1/23	356/1/27	356/1/29
356/1/8	356/1/22			

LFS4 – gnr/bnr				
----------------	--	--	--	--

Retningslinjer for behandling av byggesøknader for fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder

Generelle retningslinjer

- God terrengtilpassing bør tilstrebes, bebyggelse bør tilpasses terrenget, ikke omvendt. Oppdeling av bygningsvolum kan være et godt alternativ til terrenngrep og bør vurderes.
- Bebyggelsen bør gis middels til mørke jordfarger. Skarpe kontraster bør unngås, også helt kvitt.

Eksisterende fritidsbebyggelse i høggjellet

I høggjellet i områdene Tjønnglupen, Søndre Snøffelltjønn, Soløytjønn, Vetlvonen, Langtjønn og Fremre Tveråa/Sæterfjellet tillates ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse som ligger uten tilknytning til andre enheter (gruppe). I områder der bebyggelsen er samlet i grupper kan dispensasjon vurderes gitt for utvidelse med totalt bebygd areal inntil 35 m2. Uthus skal fortrinnsvis ligge under samme tak som fritidsboligen. Flytting av eksisterende bygning betraktes som om det opprettes ny enhet.

Fjellbuer som er regnet som nyere tids kulturminne i LNF(R)- områder

Fjellbuer som er betraktet som nyere tids kulturminner jf. KML § 15 skal ingen rive, flytte, påbygge, endre, forandre materialer eller farge på, eller foreta andre endringer som går lenger enn vanlig vedlikehold uten dispensasjon fra departementet samt tillatelse fra kommunen.

Eksisterende fritidsbebyggelse i Gjevilvassdalen

Tilbygg til/ombygging av eksisterende bebyggelse (mindre vesentlig utvidelse)

- Ved tilbygg til /ombygging av eksisterende bebyggelse bør ikke mønehøyde være større enn den eksisterende bebyggelse, og maks til sammen 100 m² BYA. (Veranda/terrasse mer enn 0,5 m over bakkenivå medregnes i BYA).
- Tilbygg bør i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse slik at bebyggelsen framstår som en harmonisk enhet.
- Takvinkel på eksisterende og ny del bør være så lik som mulig. Taktekking på eksisterende og ny del må være lik.
- Om hytta påbygges bør maks mønehøyde være lik som eksisterende bebyggelse. Det forutsettes minst mulig planering.
- Vindusutforming bør være mest mulig lik på gammel og ny del og plasseres slik at fasadene blir harmonisk.

Der kommunen finner å gi dispensasjon for ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:

- Bebyggelsen bør maks være 100 m² BYA
- Mønehøyde kan maksimalt være 5,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Det forutsettes minst mulig planering.
- Takvinkel bør være mellom 22 og 27 grader og taket bør tekkes med torv, tre, skifer eller annet ikke reflekterende materiale.

Tiltak i landbruket

Bruksendring

Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og tun kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten. Bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Gardsturisme

For utvikling av gardsturisme kan det vurderes dispensasjon for oppføring av nye tiltak. Nye tiltak bør knyttes til eksisterende infrastruktur og bebyggelse. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og landskapet.

Garden som ressurs

Veileder H- 2401 Garden som ressurs, angir prinsippene for hvilke tiltak som inngår i landbruksbegrepet.

3. Hensynssoner

(pbl § 11-8 a-f og § 12-6)

Hensynssone bevaring kulturmiljø

H570_1 Vang, H570_2 Kåsen, H570_3 -7 Drivstoggo gård, H570_8 Drivstua overnattingss-/serveringssted og H570_9 Drivstua jernbanestasjon

Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til lokalisering, utforming, byggeskikk og kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. For bygging som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som skal bevares, skal kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

Hensynssone reindrift

H520_1-48

Det skal utvises særskilt varsomhet i forhold til reindrifta ved vurdering av søknader om dispensasjoner fra kommuneplanen innenfor hensynssonene for reindrift.

Tilrettelegging av ferdsel skal i størst mulig grad kanaliseres utenom hensynssonene. Ved opprettelse av nye løypetraseer skal reindriftsnæringa konsulteres.

Hensynssone friluftsliv

H530_1 Verna vassdrag

For hensynssone friluftsliv langs Ålma, fra grense for grønnstrukturområder sørvest for skoleområdet og til samløpet med Driva, bør inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftslivsverdier (fiske, framkommelighet i og langs vassdraget) eller opplevelsesverdier unngås.

Hensynssonen omfatter ikke område som dekkes av reguleringsplan for sentrum, da hensynet til friluftsliv er ivaretatt i denne.

Omfatter de områdene som inngår i sone 1 Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

Hensynssone bevaring av naturmiljø

H560_1-2 Nasjonalt villrein område 1 og 2

Ved alle typer tiltak skal innenfor dette området skal retningslinjer for regional plan for villrein legges til grunn.

H560_BS1, BS4, BS10, BS11, BS12, BS13, BS14 Buffersoner

Ved alle typer tiltak skal innenfor dette området skal retningslinjer for regional plan for villrein legges til grunn.

H560_3 Verna vassdrag

Hensynssonen omfatter Driva fra Drivstua gård ned til samløpet med Skjørdøla, med sideelvene Åmotselva fra vernegrensen i Åmotsdalen, Tronda 250 m før samløpet med Driva og Vinstra fra Jernbanebrua og til samløpet med Driva.

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vassdraget og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vassdraget, bør unngås. Leveområder for truede planter- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier skal hensyntas.

Omfatter de områdene som inngår i sone 2 Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

H560_4 Verna vassdrag

Hensynssonen omfatter øvre deler av Driva med sideelver til sone H530_1 og H560_3, hele Dindøla og hele Langvella.

Det er svært viktig å bevare naturens preg av å være lite berørt av moderne menneskelig aktivitet. Alle former for omdisponering av arealer i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må søkes opprettholdt, og alle former for inngrep som reduserer vassdragets verdi bør søkes unngått.

Omfatter de områdene som inngår i sone 3Rikspolitiske retningslinjer for forvaltning av vassdragene

Båndlagte områder

(pbl § 11-8 d)

Båndlegging etter lov om naturmangfold

H720_1-12

Områder vernet etter lov om naturmangfold har egne forskrifter. Forvaltningsmyndigheten for verneområdene på Dovrefjell og i Trollheimen er lagt til hhv. Dovrefjell nasjonalparkstyre og verneområdestyret for Trollheimen. Ved behov for tillatelse til tiltak eller aktivitet som reguleres av respektive særlover, må det også søkes om dispensasjon fra verneforskriftene eller naturmangfoldloven. Kommunen er

forvaltningsmyndighet i forhold til særlovene, og søknader sendes til kommunen som oversender søknader for behandling/uttalelse hos vernemyndighet.

Det er lagt inn tre nye områder med båndlegging etter lov om naturmangfold. Dette er områdene H720_10 som er Småvollan naturreservat og H720_11 og 12 som er Gråura naturreservat.

Båndlegging etter lov om kulturminner
(pbl § 11-8 d)

H730_1 Oppdal - og H730_2 Lønset kirker
Oppdal og Lønset kirker er listeført som særlig verneverdig hos Riksantikvaren. Ved vedlikehold og utbedringer skal fasadeuttrykk og konstruksjon bevares. Fasadeelementer som vinduer, dører, kledning taktekking, samt overflatebehandling skal så langt som mulig bevares i sin opprinnelige tilstand. Ved nødvendig utskifting brukes samme type materialer som originalt. Alle tiltak skal forelegges kulturminnemyndigheten, jf. rundskriv T-3/2000 (kirkerundskrivet). All bygging nærmere kirkene enn 60 m er forbudt etter kirkeloven § 21, 5. ledd, uten tillatelse fra biskopen. Saker som angår Oppdal og Lønset kirker skal til Riksantikvaren for rådgivning før det fattes vedtak av kirkelig myndighet etter kirkeloven. Saker som angår Oppdal og Lønset kirkers omgivelser skal sendes på høring til fylkeskommunen.

H730_3-7 Middelalderkirkestedene (Lo-, Stavå-, Aalbu- og Vindal kirkested) samt huset på Vikåsen
Kulturminnet er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Alle tiltak skal avklares med Riksantikvaren.

H730_8 Kongsvold Fjeldstue
Kongsvold Fjeldstue med bygninger og utomhusanlegg skal bevares. Endringer ut over vanlig vedlikehold er ikke tillatt, uten etter tillatelse fra kulturminneforvaltningen. Bestemmelsen omfatter anlegg i landskapsverneplanen fra Klima- og miljødepartementet som er under forskriftsfredning.

H730_9 Grønnebakken smie
Grønnebakken smie er fredet gjennom forskrift av 24.8.2007 og gjelder eksteriør og interiør med fast inventar. Feil hus er markert i Askeladden, hensynssonen er lagt inn ihht denne registreringen. Hensynssonen vil bli oppdatert når kartet i Askeladden blir oppdatert.

H730_10-12 Rise, Katlberget, Hellemaling
Inngår i Regional plan for kulturminner, Sør-Trøndelag fylkeskommune.

H730_13 Vang gravfelt
Ved behandling av byggesøknader, søknader om dispensasjoner fra kommuneplan og søknader om tiltak i landbruket, skal hensynet til lokalisering, utforming og kulturmiljø vektlegges før det avgjøres om tiltaket kan gjennomføres. Regional kulturminnemyndighet skal gis anledning til å uttale seg før vedtak fattes.

En fremtidig båndleggingssone;

H730_14 Steinalderlokalitet ved Skarvatnet
Automatisk freda steinalderlokalitet med tilhørende 5m sikringssone rundt. Det er ikke tillatt med noen form for tiltak verken i båndleggingssonen (selve lokaliteten) eller i sikringssonen på 5 m rundt.

Båndlegging etter annen lov, energiloven
(pbl § 11-8 d)

H740_1-4 Gjevilvatnet, Dalsvatnet, Ångardsvatnet, Tovatnet
Båndleggingssonen gjelder regulerte vann. HRV = høyeste regulerte vannstand.
HRV Gjevilvatnet: 660,80 m.o.h.
HRV Dalsvatnet: 582,75 m.o.h.
HRV Ångardsvatnet: 582,75 m.o.h.
HRV Tovatnet: 757,00 m.o.h.

3.1 Faresoner

3.1.1 Ras og skredfare
(pbl § 11-8 a)

For områder vist som faresone ras eller skred kreves det ved søknad om tiltak og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring, dokumentasjon på at plan- og bygningsloven § 28-1 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at både faresonekartlegginger og aktsomhetskartlegginger er lagt inn som faresoner i plankartet.

3.1.2 Flomfare

For områder vist som aktsomhetsområder flom i NVE atlas kreves det ved søknad om tiltak, og før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring, dokumentasjon på at plan – og bygningslovens § 28-1 er oppfylt.

3.1.3 Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningskabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Det må ikke tilrettelegges for varig opphold under ledningene (feks lekeplasser).

3.2 Sikringssoner

3.2.1 Nedslagsfelt drikkevann

(pbl § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med tiltak som kan forurene drikkevannskilden.
Ved søknad om tiltak etter pbl § 1-6 må tiltakshaver kunne dokumentere at de omsøkte tiltaket ikke kan medføre forurensning av drikkevannskilden.
De til enhver tid gjeldende klausuleringer for drikkevannskilden gjelder.

I det øyeblikket nedslagfeltet utgår som drikkevannskilde og/eller reservevannkilde, inngår nedslagfeltet ikke i hensynssonen og bestemmelsen frafaller.

Drikkevannsinteressen skal være overordnet andre interesser innenfor hensynssonen.

3.3 Gjennomføringssone

3.3.1 Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer

(pbl § 11-8 e)

Områdene skal planlegges samlet, og det skal foreligge godkjent reguleringsplan for den enkelte sone før det kan gis tillatelse til tiltak eller deling av eiendom.

H810_1-6
Gjennomføringssone med krav om felles planlegging for flere eiendommer i Kinnpiken:
H810_1 fritidsbebyggelse F1
H810_2 fritidsbebyggelse F2
H810_3 fritidsbebyggelse F3 og næringsbebyggelse N4
H810_4 næringsbebyggelse N3
H810_5 fritidsbebyggelse F4

H810_6 område nordvest for Rp Rønningslia II

Se pkt 2.1.2

3.4 Støysoner

(pbl § 11-8 a)

Støyvurdering iht. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T 1442/2012 må foreligge før reguleringsplan sendes på høring. Sonene viser rød og gul støysone langs E6 og RV 70 samt noen sideveger samt ved Fagerhaug flyplass og skytebanen.

3.5 Infrastruktursone

(pbl § 11-8 b)

H410_1-10 krav vedrørende infrastruktur.
Hensynssone jernbanetunnel. Det tillates ikke graving, boring, sprenging eller andre typer inngrep som kan skade jernbanen.

Sunndalsvegen 1082

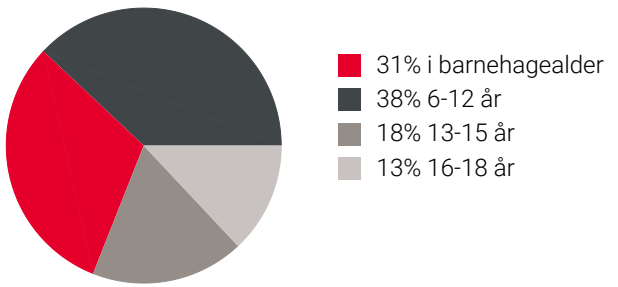
Offentlig transport

🚏 Oppdal stasjon	11 min 🚶
Linje F6, R60, R70	10.9 km
✈️ Molde Lufthavn, Årø	2 t 4 min 🚗
🚏 Ålbu	0 km
Linje 901	

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
112 elever, 7 klasser	3.8 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
243 elever, 13 klasser	10.9 km
Oppdal videregående skole	10 min 🚶
310 elever, 25 klasser	10 km

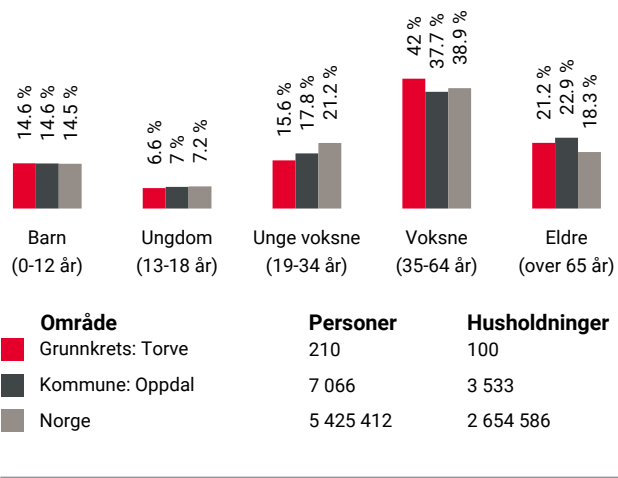
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

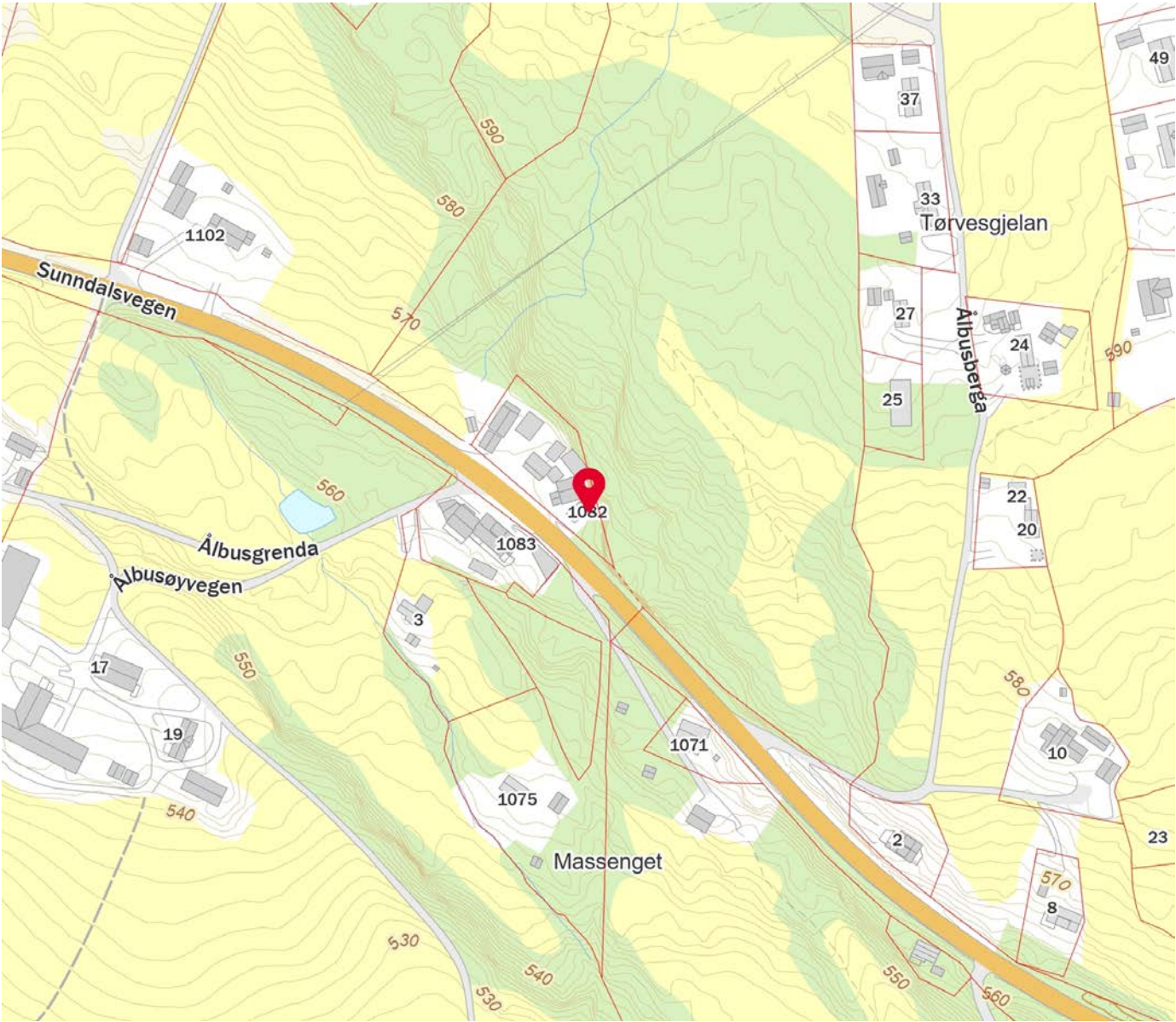
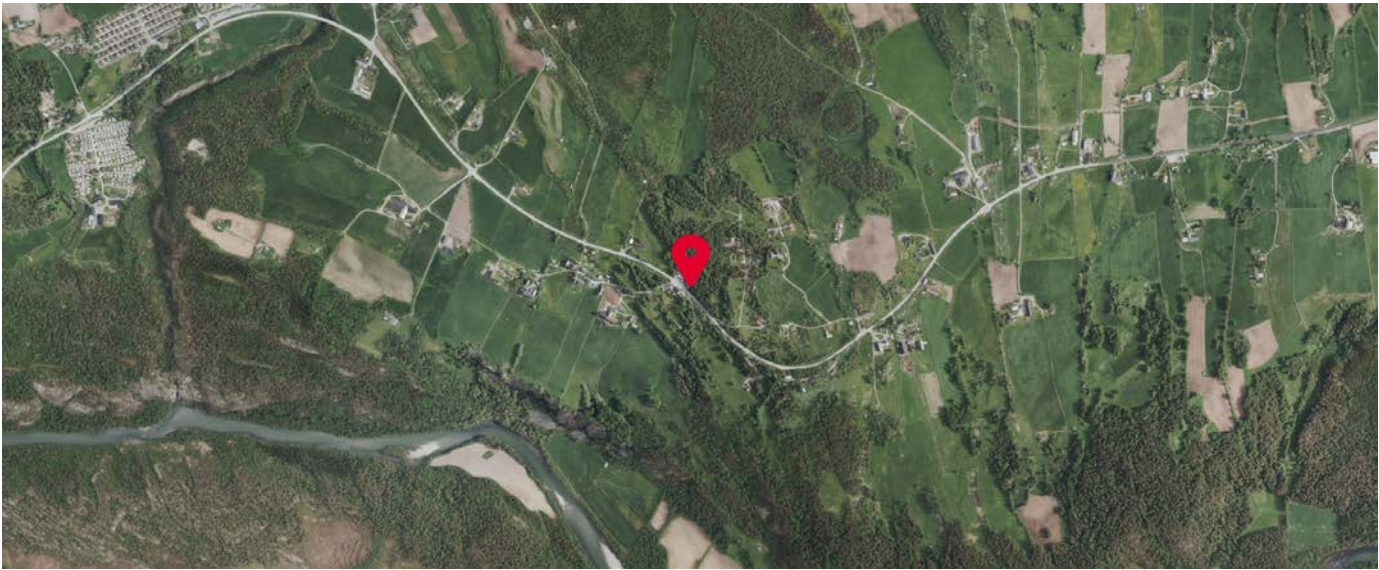
Midtbygda barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
57 barn	3.8 km
Torshaug private barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
20 barn	6 km
Bjerkehagen friluftsbarnehage (1-5 år)	11 min 🚶
17 barn	10.9 km

Dagligvare

Joker Festa	16 min 🚶
Søndagsåpent	1.3 km
Nærbutikken Lønset	9 min 🚶
PostNord	10.2 km

Sport

🏃 Midtbygda skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	4 km
⚽ Lønset	10 min 🚶
Ballspill, fotball	10.9 km
🚴 Spenset Oppdal	11 min 🚶
🚴 Oppdal Treningssenter	12 min 🚶



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Oppdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

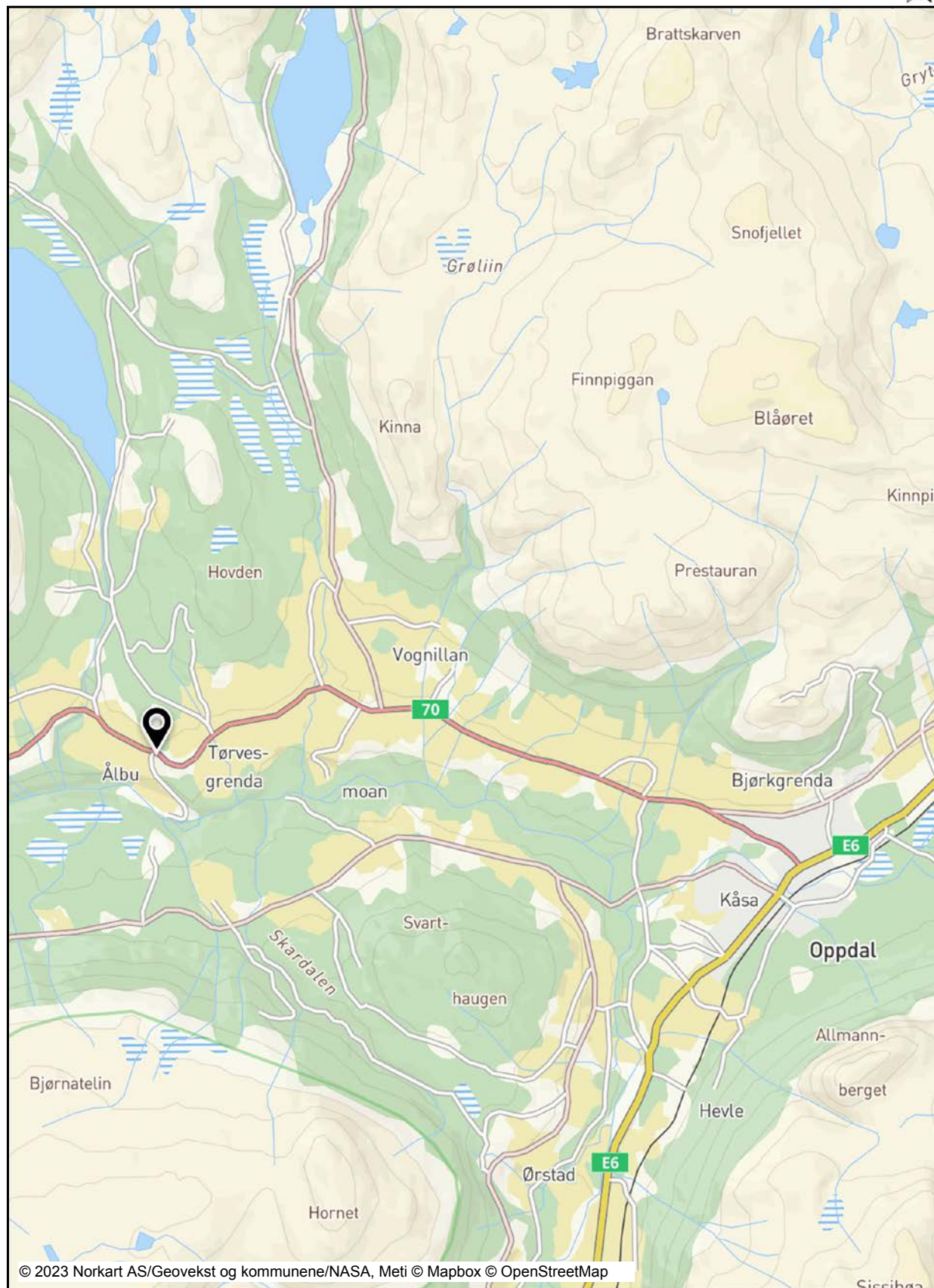


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.11.2023

Målestokk: 1:75000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

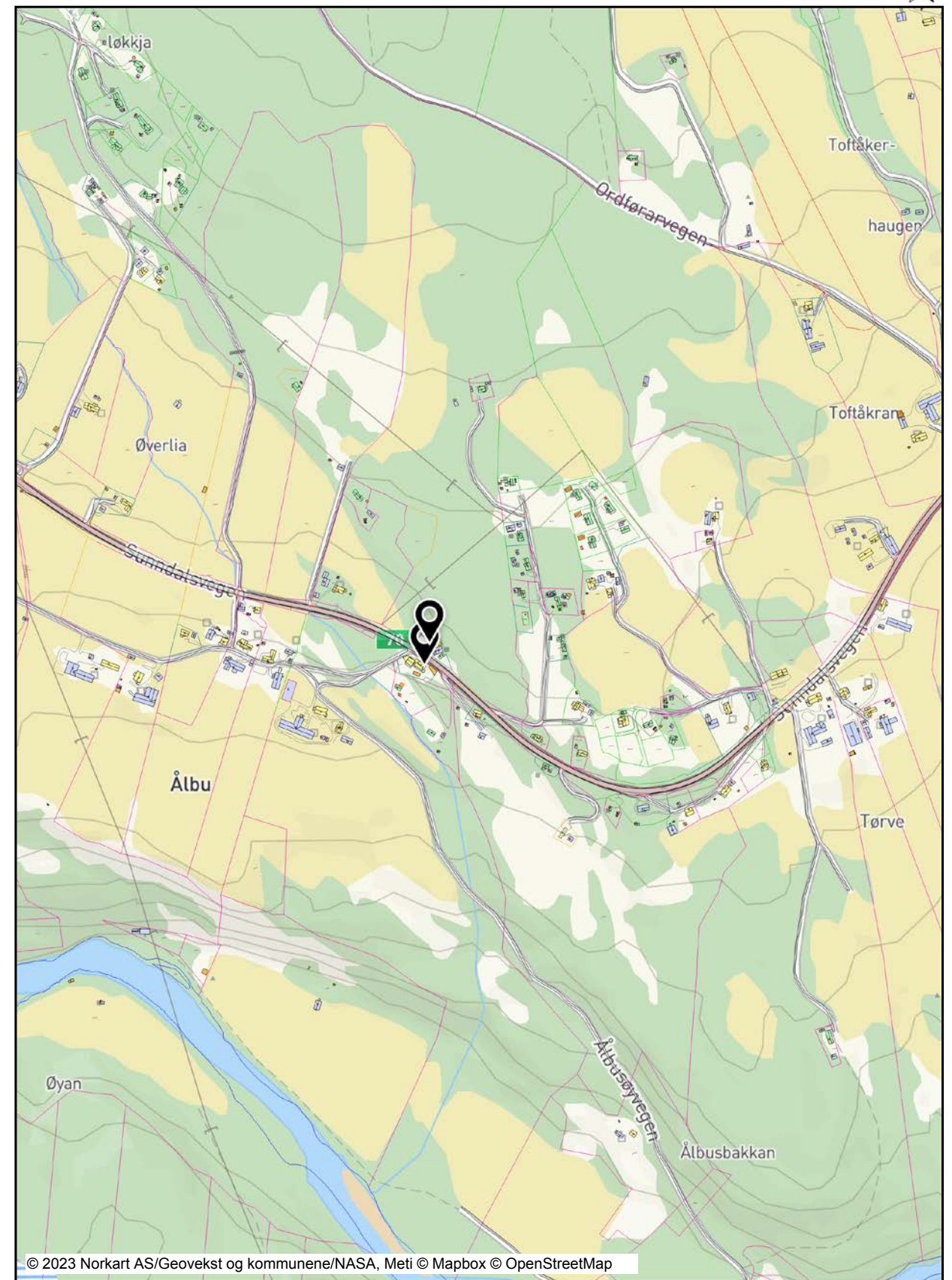


Utskrift fra Norkart AS kartklient

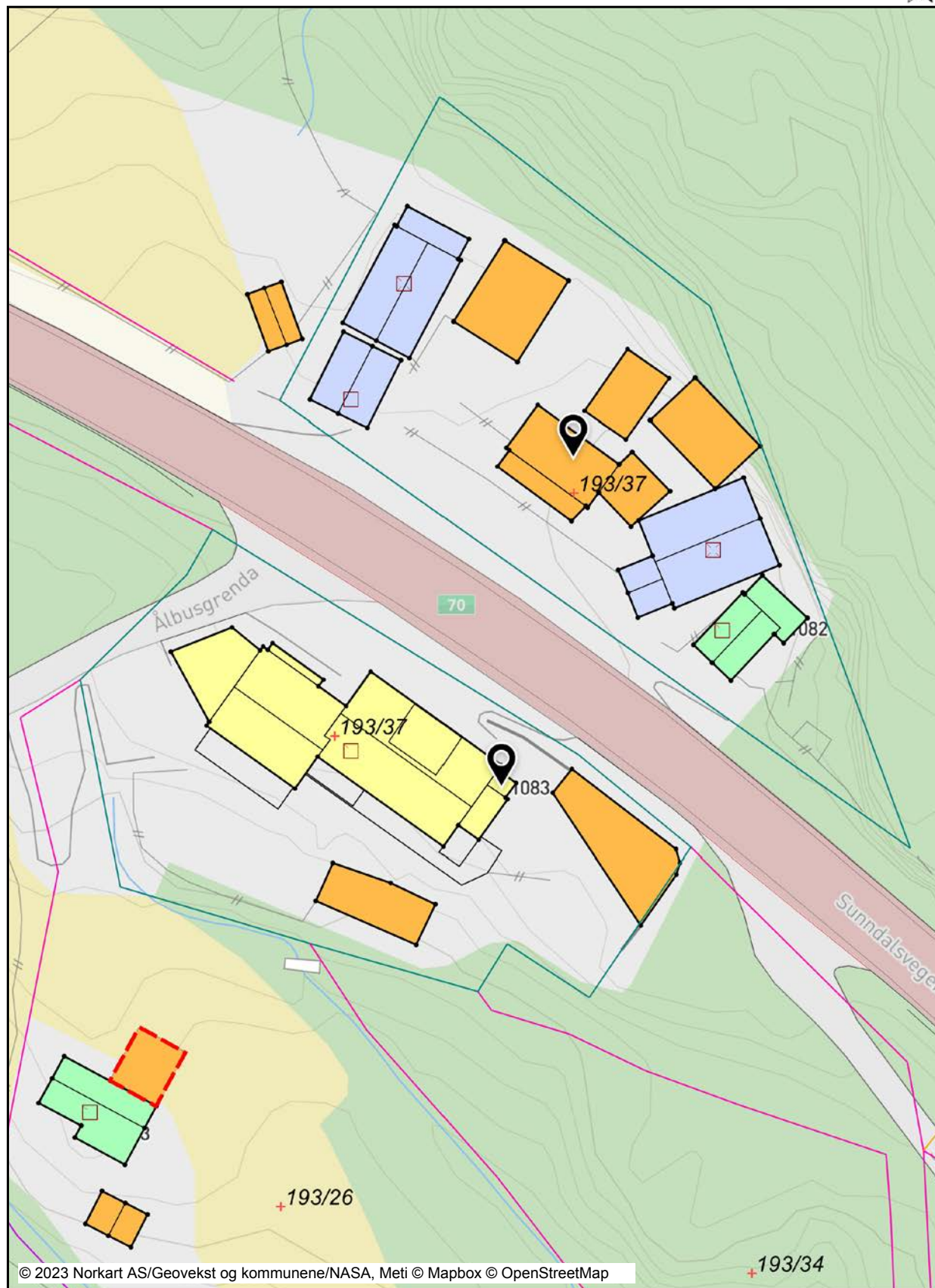
Dato: 29.11.2023

Målestokk: 1:7500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2023 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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 eka.



Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Sunndalsvegen 1082 og 1083
7340 OPPDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Oppdal
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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre