

Myrtrøbakken 2, 7340 OPPDAL

**Nyere enebolig på ett plan med
carport og dobbelgarasje
Fin beliggenhet i solrikt boområde**



aktiv.



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Jon Ivar Jamtøy

Mobil 934 26 896

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

Aktiv Eiendomsmegling Oppdal

Sunnalsvegen 6

7340 Oppdal

TLF. 72 40 40 30

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 850 000,-
Omkostn.:	Kr 97 640,-
Total ink omk.:	Kr 3 947 640,-
Selger:	Sigrid K. Mongstad Jonas M. Dørrum
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2020
BRA-i/BRA Total	94/144 m ²
Tomtstr.:	863.5 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 236, bnr. 32
Oppdragsnr.:	1703260002

VOGNILL

Nyere enebolig på ett plan med carport og dobbelgarasje

Denne eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i nytt boligfelt i grenda Vognill ca. 7 km vest for Oppdal sentrum.

Boligen har flott utsikt og lang solgang, og eiendommen ligger gunstig til med tanke på utfartsmuligheter gjennom hele året. For topturentusiastene er det bare å snøre på seg fjellskoene eller spenne på seg skiene på trappa. Preparerte skiløyper og lysløyper går like i nærheten, og det er ikke mer enn ca. 5 minutters kjøring til alpinksenteret i Vangslia.

Midtbygda oppvekstsenter med både barnehage og barneskole ligger i umiddelbar nærhet.

Eneboligen ble ferdigstilt i 2020 og inneholder hall, stue, kjøkken, bad, to soverom, toalettrom og vaskerom samt utvendig bod og carport med lagringsloft over.

I tillegg har eiendommen frittstående dobbelgarasje.

Velkommen til visning!

Med vennlig hilsen
Jon Ivar Jamtøy



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	36
Tilstandsrapport	42
Godkjente bygningstegninger	70
Ferdigattest	76
Energiattest	77
Matrikkelkart og -rapport	82
Eiendomskart	88
Veistatus- og ledningskart	91
Reguleringsplankart	93
Reguleringsbestemmelser	95
Kommuneplankart	99
Velforening - Vedtekter og årsmøtereferat	101
Nabolagsprofil og kart	108
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

Bruksareal internt (BRA-i): 94 m²

Bruksareal eksternt (BRA-e): 50 m²

BRA totalt: 144 m²

Terrasse og balkongareal (TBA): 65 m²

Bruksareal fordelt på bygning/etasje

Enebolig

1. etasje BRA-i: 94 m²

1. etasje BRA-e: 6 m²

1. etasje TBA: 65 m²

Garasje

1. etasje BRA-e: 44 m²

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapportsom ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Boligens GUA er 112 m² inkl. 12 m² ALH som gjelder kaldloft over utv.bod/carport.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er tilgjengelig lagringsplass på loftet i uteboden som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealet er derfor ikke tatt med i rombenevnelser. Opplyses som ALH.

Carporten er vurdert som åpent areal på 20m². Åpent areal er ikke måleverdig og arealet er derfor ikke tatt med som eksternt bruksareal.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kontrollerte tegninger er datert 16.05.2019.

Det er bygget større terrasse enn på byggemeldte tegninger, Endringen er ikke søknadspliktig.

Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Carportens gavlvegg er kledd med spilepanel. veggene er fremdeles delvis åpne og ikke kledd helt ned til terrenget. Endringen er ikke søknadspliktig slik carporten fremstod på befaringstidspunktet, men ytterligere tetting av vegg eller åpning vil utløse søknadsplikt.

Ferdigattest datert 05.05.2020.

Det er i oversendt meglerpakke ikke fremlagt byggemeldte tegninger for garasje da garasjen ikke er et søknadspliktig tiltak.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 863,5 m² iht. matrikkelkart og -rapport mottatt fra kommunen.

Tomtearealet er flatt/lett hellende mot sør og opparbeidet med plen og terrasser samt gruset gårdsplass.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes. Eiendommens grenselinjer er i eiendomskart mottatt fra kommunen angitt som lysegrønne; middels til høy nøyaktighet (avvik på inntil 10 cm).

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet i nytt boligfelt i grenda Vognill ca. 7 km vest for Oppdal sentrum. Boligen har flott utsikt og lang solgang, og eiendommen ligger gunstig til med tanke på utfartsmuligheter gjennom hele året. For toppturentusiasten er det bare å snøre på seg fjellskoene eller spenne på seg skiene på trappa. Preparerte skiløyper og lysløyper går like i nærheten, og det er ikke mer enn ca. 5 minutters kjøring til alpinsenteret i Vangslia. Midtbygda oppvekstsenter med både barnehage og barneskole ligger i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Kjør RV70 ca 7 km vestover fra Oppdal sentrum. Ta Nerskogvegen til høyre på Vognill og deretter til høyre inn Myrtrøa etter ca. 550 meter. Følg veien opp i feltet, ta til venstre opp Myrtrøbakken og til høyre inn på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse samt gårdsbruk.

Byggemåte

Enebolig på ett plan, fundamentert på ringmur med isolerte elementer og støpt plate. Over dette oppført i isolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. Vinduer har trelags glass. Taket har saltaks form og er tekket med betongtakstein.

Opplysninger om byggemåte er gitt av takstmann. For nærmere byggteknisk beskrivelse og tilstand vises det til tilstandsrapport av 24.02.2026 utført av Ingebrigt Høgholt samt selgers egenerklæring vedlagt salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik fra tilstandsrapport følger under.

Ingen bygningsdeler er gitt TG 3 - Store eller alvorlige avvik.

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:
 - Taknedløp er ikke ført ned i oppstikk fra grunn.
 - Ved siden av varmpumpens utedel ble det registrert en bulk i taknedløpet.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - På ytterdør er det mindre oppskrapninger på utvendig side, samt en mindre skade i nedre hjørnet. Denne skaden skaper en mindre åpning som gjør at det trekker inn gjennom åpningen.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Rekkverk ut fra bolig mot garasje er løst og skjevt.

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er spor/ tegn etter hundehold på gulv og lister.
 - Det er det oppsprekk av lammeler på laminatgulv enkelte steder.

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert oppsprekking i plateskjøter for baderomsplater flere steder. Både i og utenfor våtsone. Oppsprekkingen er mest fremtredende i våtsone ved dusjhjørne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er valgt en løsning med mindre fall enn 1:100 på hele gulvet. Dette krever en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning, hvor oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Det er registrert manglende oppkant på membran mot døråpning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Den nederste skuffen i innredningen går tregt, og funksjonen er dårlig.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Oppsummeringen over er ikke uttømmende. Ytterligere opplysninger samt konsekvens av/tiltak for avvik er gitt i hovedrapporten.

Innhold

1. etasje: Hall, stue, kjøkken, bad, to soverom, toalettrom og vaskerom.

Øvrig: Carport og utvendig bod med lagringsloft. Frittstående dobbelgarasje.

Standard

Hall:

Flis-/parkettgulv med undervarme, panelplater på vegger, mdf-panel i himling. To doble garderobeskap.

Stue:

Parkettgulv med undervarme, panelplater/beiset panel på vegger, mdf-panel med downlights i himling. Plassbygd sjenk. Peisovn med stålpip. Varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken:

Parkettgulv med undervarme, panelplater på vegger, mdf-panel med downlights i himling. Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplater i laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Integrrert koketopp, stekovn, mikrobølgeovn, kombiskap (kjøl/frys) og ventilator.

Bad:

Flisgulv med undervarme, våtromsplater på vegger, mdf-panel med downlights i himling. Baderomsinnredning med heldekkende servant, skuffer, speil og belysning. Vegghegt wc med innbygd sistene. Dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Soverom 1:

Parkettgulv, panelplater på vegger, mdf-panel i himling. Tre doble garderobeskap. Panelovn.

Soverom 2:

Parkettgulv, panelplater på vegger, mdf-panel i himling. Panelovn.

Toalettrom:

Flisgulv med undervarme, panelplater på vegger, mdf-panel i himling. Servant, speil og belysning. Vegghegt wc med innbygd sistene. Sikringssskap. Sentral for brannvarsling.

Vaskerom:

Flisgulv med undervarme, panelplater på vegger, mdf-panel i himling. Vegghegt skyllekar. Opplegg for vaskemaskin. Vanninntak med stoppekran og magnetventil, fordelingssskap for rør, varmtvannsbereder. Ventilasjonsanlegg. Fibersentral. Luke til kaldloft.

Utv. bod:

Betonggulv, for øvrig uinnredet. Trapp til lagringsloft over bod og carport.

Garasje:

Betonggulv, malte veggplater, for øvrig uinnredet. Bred leddport med portåpner. Sidedør. Kurs for elbillader. Plassbygd arbeidsbenk.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

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

Parkering

Dobbel garasje og carport samt oppstillingsplass for flere biler i gårdsplass.

Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at hundegård på eiendommen ikke medfølger i handelen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

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

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er etablert luft-luft varmepumpe med innedel i stue i 1. etasje.

Siste feiing og tilsyn med fyringsanlegg ble utført 12.11.2024. Det er ikke registrert avvik ved fyringsanlegget på eiendommen iht. opplysninger gitt av Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS, Feieavdelingen. Megler mottar ikke opplysninger om ev. historiske avvik eldre enn 8 år.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 850 000,-

Omkostninger kjøper

3 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

96 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

97 640 (Omkostninger totalt)

114 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 947 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 964 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 967 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 874,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Renovasjon driftes og faktureres av ReMidt og inngår i beløpet ovenfor.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 777 233,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 108 932,- for år 2024

Andre utgifter

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

- Kommunale avgifter: ca. kr 12 900,-
- Vannavgift: ca. kr 4 600,-
- Årskontingent velforening: ca. kr 1 500,-
- Brøyting vei og egen innkjørsel: ca. kr 7 000,-
- Forsikring: ca. kr 4 000,-
- Strøm: ca. kr 15 000,-

Totalt: ca. kr 45 000,-

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.

Velforening

Det er pliktig medlemskap i Velforeningen Vognild Boligområde, org. nr. 922 971 943, hvis formål er å ivareta gjennomføringen av felles forpliktelser som påhviler boligeierne og andre oppgaver av felles interesse. Vedtekter og referat fra siste årsmøte følger vedlagt salgsoppgaven.

Årlig kontingent til velforeningen utgjør p.t. kr 1 500,- og dekker bl.a. sommervedlikehold av vei og fellesområder.

Ev. spørsmål vedr. velforeningen kan rettes til styreleder Truls Rolvsjord på telefon 91331767.

Informasjon om vannavgift

Årlig vannavgift til Vognild Vannverk SA, org. nr. 970 090 428, utgjør p.t. ca. kr 4 600,-.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med Oppdalsbanken og øvrige sparebanker i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Oppdalsbanken kan tilby grønt boliglån med inntil 90 prosent belåningsgrad til kjøpere av boliger med høy energikarakter (A eller B). Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 32 i Oppdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke registrert heftelser og/eller servitutter av betydning i eiendommens grunnbokblad.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 05.05.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via felles privat vei.

Utgifter til drift og vedlikehold av vei dekkes gjennom kontingent til velforening samt direkte faktura for brøyting og vintervedlikehold. Se egne punkt under "Økonomi"

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Se eget punkt om vannavgift under "Økonomi".

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Reguleringsbestemmelser for Vognill boligområde deler av gnr/bnr 233/1 og 237/1 i Oppdal kommune, godkjent 09.05.2017 sak nr 17/43, er gjeldende. For mer informasjon se vedlagte reguleringsplankart med bestemmelser eller ta kontakt med ansvarlig megler.

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

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggings- og antihvitvaskingshonorar kr 17 500,-, eiendomsregistersøk og elektronisk signering kr 1 250,-, oppgjørshonorar kr 5 250,-, markedsføring kr 15 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Oppdal Eiendomsmegling AS
Organisasjonsnummer 913 368 002
Sunnalsvegen 6
7340 Oppdal

Salgsoppgavedato

24.02.2026

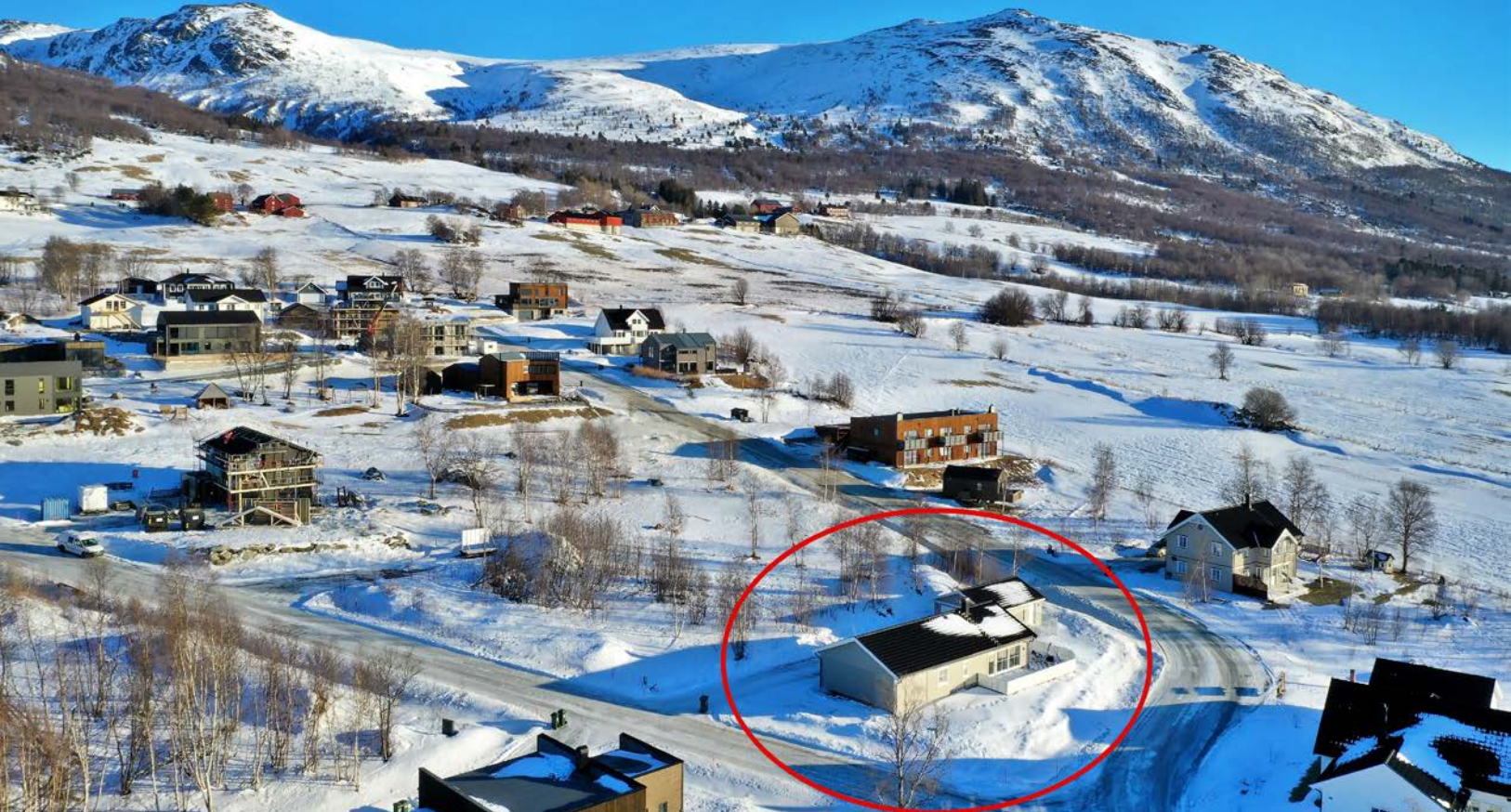
Bilder og planskisser



Velkommen til Myrtrøbakken 2!
(Foto: Ludvig Killingberg)



Eiendommen ligger i et nytt boligfelt på Vognill ca. 7 km vest for Oppdal sentrum



Området består i hovedsak av nye eneboliger og er omgitt av kulturlandskap og flott natur



Området har lang solgang og flott utsikt samt et noe varmere klima enn f.eks. sentrumskjernen i Oppdal

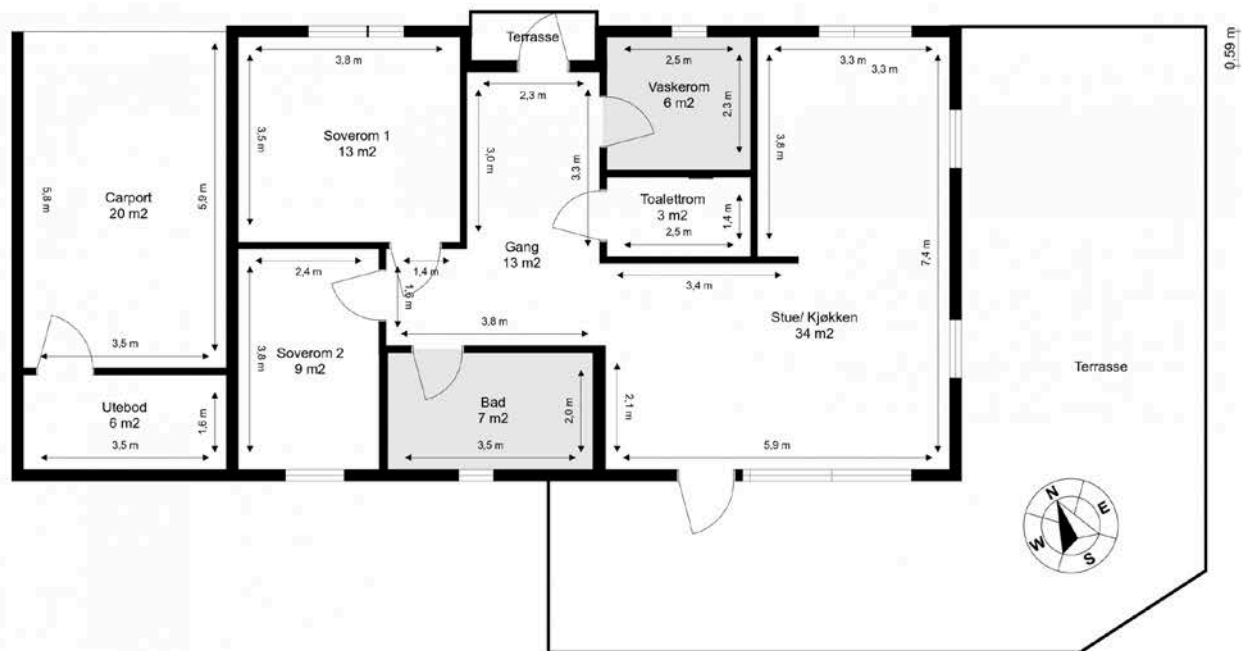


Eiendommen er et meget godt utgangspunkt for helårs friluftsliv - Grenda Vognill har også et nyere oppvekstsenter med barnehage og skole



Eiendommen er bebygd med enebolig på ett plan med carport fra 2020 og dobbel garasje

7340 Oppdal - Myrtrøbakken 2 Målsatte tegninger 1. etasje.



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

BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.

BRA - e er markert med blått på plantegningen.

BRA - b er markert med gult på plantegningen.



Velkommen inn!



Romslig hall med garderobeplass og adkomst til boligens øvrige funksjoner



Stue i boligens søndre hjørne med åpen løsning mot kjøkken



Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med integrerte hvitevarer



Rommet er godt gjennomlyst med vindu på tre sider



Stua har store vindusflater mot sørvest og utgang til stor terrasse



Stue med peisovn

For øvrig har boligen balansert ventilasjon, varmepumpe og gulvvarme i alle innvendige rom med unntak av soverom



Utsikt mot sentrumsområdet i øst



Utsikt mot Dindalen og Storhornet i vest



Romslig bad med flislagt gulv samt innredning med heldekkende servant, skuffer, speil og belysning



Badet har vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører



Boligen har to soverom av god størrelse
Hovedsoverommet på ca. 13 m² ligger mot nord



Rommet er utstyrt med ca. tre meter garderobeskap



Boligens andre soverom er ca. 9 m² og ligger mot sør



I tilknytning til inngangspartiet har boligen også et ekstra toalettrom



Praktisk vaskerom i tilknytning til inngangspartiet - Rommet huser også mye av boligens tekniske utstyr



Utvendig bod på ca 6 m² i bakkant av carport med trapp til lagrings-/kaldloft over bod og carport



Dobbel garasje med motorisert bredport oppført i 2024



Velkommen til visning i Myrtrøbakken 2!

Vedlegg



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jonas Mellemsæter Dørrum

Sigrid Kleivenes Mongstad

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Myrtrøbakken 2

7340 Oppdal

5021-236/32/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Garasje / platting

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: El inst

Beskrivelse av arbeidet: Kurs for elbillader og garasje



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.


Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myrtrøbakken 2 , 7340 OPPDAL

 OPPDAL kommune

 # gnr. 236, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 21701-1139

Referansennummer: HT1690

Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingebrigt Høgholt

Vår ref: ingebrigt Høgholt



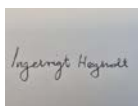
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig



Ingebrigt Høgholt
Uavhengig Takstingeniør
ingebrigt@mtakst.no
415 82 075



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på ett plan.

Ringmur med isolerte elementer og støpt plate. Isolert bindingsverk med liggende utvendig kledning. 3 lags malte trevinduer. Malt ytterdør og balkongdør. Saltakskonstruksjon utført med takstoler. Takteking av betongtakstein. Terrassebord, bjelkelag og rekkverk i treverk. Rekkverk på terrasse er malt.

Det vises til rapport for ytterligere informasjon.

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er med plastisolert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, utført som kaldloft. Det er adkomst via loftsluke med trapp på vaskerommet. Luftespalter er etablert ved raft.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en mindre terrasseplating ved inngangsdør, oppført med impregnerte materialer. Ut fra stue er det oppført terrasse av impregnerte materialer. Det er støpte stripefundamenter som fundamentering.
Det er liggende rekkverksspiler som rekkverk.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Det er støpt betongplate mot grunn med overliggende gulv rett på betong.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn på stue.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk.
Det er tilsendt/fremlagt kontrollerklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har malte panelplater og taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk.
Det er tilsendt/fremlagt kontrollerklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar av stål. Videre er det innredet med varmtvannsbereider, balansert ventilasjon og vannskap for rør i rør.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom. Rommet fremstår med flis på gulv og malte plater på vegg og himling. Det er innredet med enkel servant og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er beiktiget i rørskap. Skapet er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom. Det er installert luft/ luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på vaskerom.
Sikringssskapet er plassert på toalettrom med automatsikringer etablert.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2019. Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.
Utvendige drenerør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Eiendommen er som flat å regne. Det er opparbeidet med plen og oppgruset innkjørsel. På befaringsdagen var eiendommen snødekt slik at kontrollen er begrenset.
Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er Vognild Private vannverk.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kontrollerte tegninger er datert 16.05.2019. Tegn:

- Plan H01 ARK-2-1-01
- Snitt ARK-2-2-01
- Fasader ARK-2-3-01

-Det er bygget større terrasse enn på byggemeldte tegninger, Endringen er ikke søknadspliktig.

-Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Carportens gavlvegg er kledd med spilepanel. vegg er fremdeles delvis åpen og ikke kledd helt ned til terreng. Endringen er ikke søknadspliktig slik carporten fremstod på

befaringsstidspunktet, men ytterligere tetting av vegg eller åpning vil utløse søknadsplikt.

-Ferdigattest datert 05.05.2020

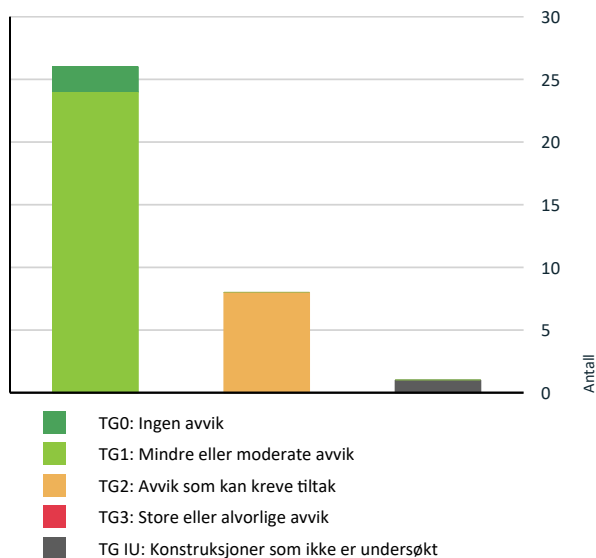
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er i oversendt meglerpakke ikke fremlagt byggemeldte tegninger for garasje da garasjen ikke er et søknadspliktig tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2020

Kommentar

Ferdigattest datert 05.05.2020

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Etablering av terrasse.
2020	Modernisering	Etablering av spilepanel på carport.

UTVENDIG

TØ 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



TØ 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er med plastisolert stål.

Vurdering av avvik:

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

- Taknedløp er ikke ført ned i oppstikk fra grunn.

- Ved siden av varmepumpens utedel ble det registrert en bulk i taknedløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det anbefales å føre taknedløp ned i oppstikk fra grunn for å unngå unødvendig fuktbelastning mot grunnmur. Manglende bortledning av vann kan over tid føre til fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Eier opplyser at dette vil bli utbedret før salg.

- Det anbefales at nedløpsrør med bulk byttes ut for å sikre god vannavrenning og forhindre ytterligere skader. Eier opplyser at dette vil bli utbedret før salg.



Bulk i taknedløp.



Taknedløp treffer ikke oppstikk for avløp i grunn.

TG 1 Veggkonstruksjon

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



Løsning med luftespalte bak nederste kledningsbord.



Oversiktsbilde av yttervegg.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, utført som kaldloft. Det er adkomst via loftsluke med trapp på vaskerommet. Luftespalter er etablert ved raft.



Oversiktsbilde av takkonstruksjon på kaldloft.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2019.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- På ytterdør er det mindre oppskrapninger på utvendig side, samt en mindre skade i nedre hjørnet. Denne skaden skaper en mindre åpning som gjør at det trekker inn gjennom åpningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør vurderes å utbedre skaden og male dørbladet, for å hindre ytterligere slitasje og redusere varmetap som følge av trekk gjennom åpningen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden forverres over tid og føre til økt varmetap og fuktskader.



Balkongdør.



Hovedytterdør.



Mindre skade i nedre hjørnet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er etablert en mindre terrasseplattning ved inngangsdør, oppført med impregnerte materialer. Ut fra stue er det oppført terrasse av impregnerte materialer. Selger opplyser at det er støpte stripefundamenter som fundamentering. Det er liggende rekkverksspiler som rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverk ut fra bolig mot garasje er løst og skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverket må festes og rettes opp for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet. Dersom rekkverket ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for personskafe ved bruk av terrassen.



Rekkverk ut fra bolig mot garasje er løst og skjevt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er spor/ tegn etter hundehold på gulv og lister.
- Det er det oppsprekk av lammeler på laminatgulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Spor etter hundehold er i hovedsak kosmetiske, men kan redusere det visuelle inntrykket av boligen. Eier opplyser at de skal male over slitasje etter hunder på vegger/lister før salg.
- Oppsprekk av lameller på laminatgulv bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre ytterligere skade og forringelse av gulvet. Dersom skadene forverres over tid, kan det bli behov for mer omfattende reparasjoner. Eier har forsøkt å utbedret gulvet ved liming, for å hindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde overflater.



Oversiktsbilde overflater.



Skader etter hundehold på karmen ved dør.



Skadet gulvskjøt. Bildet er tatt etter liming av gulvskjøt. Arbeidet ble utført av eier etter besiktigelse og er ikke kontrollert av takstingeniør. Billedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er støpt betongplate mot grunn med overliggende gulv rett på betong. Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik: Kjøkken/ stue og lite soverom.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn på stue.



Boligen har isolert stålpipen og vedovn på stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.



Oversiktsbilde bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

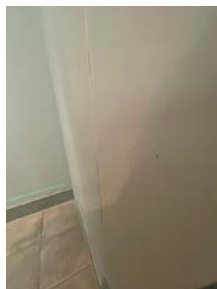
Veggene har baderomsplater. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert oppsprekking i plateskjøter for baderomsplater flere steder. Både i og utenfor våtsone. Oppsprekningen er mest fremtredende i våtsone ved dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Oppsprekking i plateskjøter på baderomsplater bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skade på underliggende konstruksjoner. Oppsprekking av skjøter medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og kan redusere levetiden på veggkonstruksjonen.



Oppsprekking av plateskjøter i våtsone.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 20mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Det er målt 5mm fra underkant dørterskel til gulv foran nedsenk over en avstand på 130cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tilstandsrapport

- Det er valgt en løsning med mindre fall enn 1:100 på hele gulvet. Dette krever en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning, hvor oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Det er registrert manglende oppkant på membran mot døråpning.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

-For å oppnå tilstrekkelig vannsikkerhet bør det etableres tilstrekkelig oppkant på membran ved døråpning i henhold til gjeldende krav. Manglende oppkant medfører økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og forårsake fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Som ekstra sikring anbefales det å montere vannføler på gulv ved dør, tilkoblet vannstoppventil, for å redusere risikoen for skader i tilstøtende rom ved eventuell vannlekkasje.



Måling ved sluk



Laser plassert ved dørrterskel

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk. Det er tilsendt/fremlagt kontrollertklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.



Sluk på bad.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Den nederste skuffen i innredningen går tregt, og funksjonen er dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Justering av nederste skuffe bør utføres for å sikre god funksjon.

Dersom dette ikke utbedres, kan skuffen bli ødelagt over tid, noe som kan medføre behov for utskifting og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



Fuktmåling fra stue mot dusjhjørne på bad.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Oversiktsbilde vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte panelplater og taket har malt panel.

Tilstandsrapport



Eier har etter befaring utbedret mangelfull utførelse rundt rørgjennomføring i våtsone inkludert mansjett rundt avløpsrør for skyllekar. Arbeidet er ikke kontrollert av takstingeniør. Bildedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

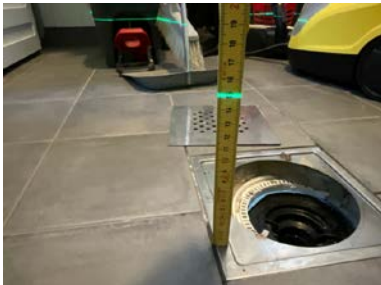


Eier har etter befaring utbedret overflater i våtsone ved skyllekar, slik at overflatene er vannsikre og tilfredsstillende krav til våtsone. Arbeidet er ikke kontrollert av takstingeniør. Bildedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 15 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Rommet har sentrert sluk.



Høyde ved sluk.



Laser plassert ved dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig klemt membran i sluk. Det er tilsendt/fremlagt kontrollertklæring på utført uavhengig kontroll av SHR Bygg AS som er datert 30.09.2019.



Sluk vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar av stål. Videre er det innredet med varmtvannsbereder, balansert ventilasjon og vannskap for rør i rør.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak vaskemaskin på vaskerom.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

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

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



Fuktmåling bak vaskemaskin på vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er registrert avskalling av maling på enkelte fronter. Skaden er av kosmetisk karakter, men kan forverres over tid hvis det ikke utbedres.

Tilstandsrapport



Avskalling av maling på enkelte fronter.



Oversiktsbilde kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator på kjøkken.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Rommet fremstår med flis på gulv og malte plater på vegg og himling. Det er innredet med enkel servant og vegghengt toalett. Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde toalettrom.



Oversiktsbilde toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besiktiget i rørskap. Skapet er plassert på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet.



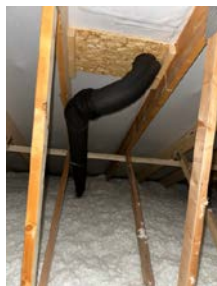
Utbedring av tettemuffer utført av eier etter befarig. Bildedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.



Merking av rørskap utført av eier etter befarig. Bildedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Isolert lufterør på kaldloft, Utført av eier etter befarig. Bildedokumentasjon tilsendt 09.02.2026.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, aggregat er plassert på vaskerom. Selger opplyser at filter skiftes hver 6 mnd.

Tilstandsrapport



Hovedenhet er plassert på vaskerom.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/ luft varmepumpe.
Plassering: Ved spisebord i åpen løsning kjøkken/ stue.
Leverandør: Samsung.
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling utvendig.
Produksjonsår: 2020.
Service utført: Ukjent.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- For å sikre optimal drift og forlenge levetiden til varmepumpen, bør det gjennomføres regelmessig service og vedlikehold i henhold til leverandørens anbefalinger. Minimum hvert 2. eller hvert 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans eller kostbare reparasjoner.

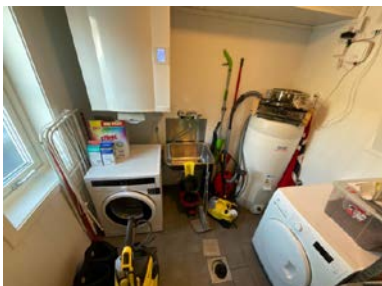


Samsung varmepumpe montert ved spisebord i åpen løsning kjøkken/ stue

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på vaskerom.

Tilstandsrapport



Varmtvannberederen er plassert i bildets høyre hjørne på vaskerom.

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.

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

Sikringsskapet er plassert på toalettrom med automatsikringer etablert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

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

Ja Installasjon er utført av Nyvold Installasjon AS

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Det ligger totalt 7 dokumenter vedrørende elektroinstallasjon på boligmappa.no, derav 3 samsvarserklæringer fra perioden 02.07.2021-20.07.2021.

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Ut fra alder anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.**

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2019. Grunnmur med isolerte elementer og plate på mark. Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen.

Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen er som flat å regne. Det er opparbeidet med plen og oppgruset innkjørsel. På befaringsdagen var eiendommen snødekt slik at kontrollen er begrenset.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig oversiktsbilde av eiendom.



Utvendig oversiktsbilde av eiendom.



Utvendig oversiktsbilde av eiendom.

1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er Vognild Private vannverk. Selger opplyser at det foretatt vannprøver og at disse viser godkjent vannkvalitet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Brann: Det er montert brannmeldere i etasjen og brannslukker fra 2020.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	94	6		100	65	12	112
SUM	94	6			65	12	112
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, vaskerom		Bod, carport

Kommentar

- Det er tilgjengelig lagringsplass på loftet i uteboden som ikke er måleverdig på grunn av skråhimling/lav takhøyde. Arealet er derfor ikke tatt med i rombenedivisjonen. Opplyses som ALH.
- Carporten er vurdert som åpent areal på 20m². Åpent areal er ikke måleverdig og arealet er derfor ikke tatt med som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kontrollerte tegninger er datert 16.05.2019. Tegner:

- Plan H01 ARK-2-1-01
- Snitt ARK-2-2-01
- Fasader ARK-2-3-01

- Det er bygget større terrasse enn på byggemeldte tegninger, Endringen er ikke søknadspliktig.
- Carport er åpent areal og ikke måleverdig. Carportens gavlvegg er kledd med spilepanel. veggene er fremdeles delvis åpen og ikke kledd helt ned til terreng. Endringen er ikke søknadspliktig slik carporten fremstod på befaringstidspunktet, men ytterligere tetting av vegg eller åpning vil utløse søknadsplikt.
- Ferdigattest datert 05.05.2020

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

- Kommentar:*
- Utvidelse terrasse utført i 2020.
 - Spilevegg carport utført i 2020.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	44			44	
SUM	44				
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er i oversendt meglerpakke ikke fremlagt byggemeldte tegninger for garasje da garasjen ikke er et søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Ingebrigt Høgholt	Takstingeniør
	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Jonas Mellemsæter Dørrum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5021 OPPDAL	236	32		0	863.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrtrøbakken 2

Hjemmelshaver

Dørrum Jonas Mellemsæter, Mongstad Sigrid
Kleivenes

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Benyttet til lagring.

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Det er noe manglende utvendige arbeider som gjenstår. Selger opplyser at dette blir komplettert før salg.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.01.2026	Utarbeidet av takstingeniør.	Gjennomgått	1	Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	66	Nei
Egenerklæringsskjema	18.01.2026	Tilsendt av megler.	Gjennomgått	6	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen.	03.02.2026	Utarbeidet av takstingeniør.	Ikke gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	
3	24.02.2026	Revidert etter tilsendt kontrollerklæring for uavhengig kontroll på våtrom.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

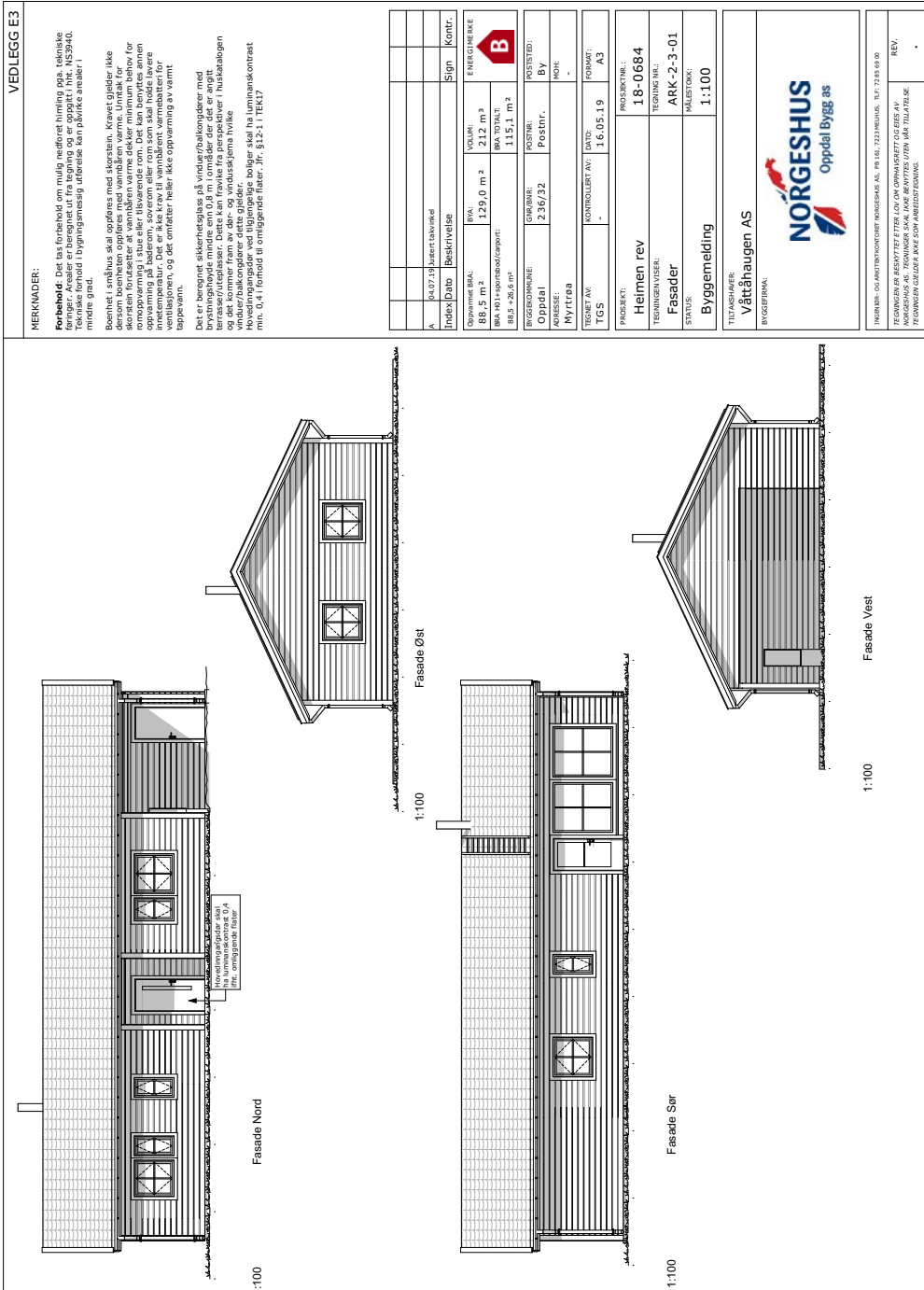
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



VEDLEGG E3

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling pga. tekniske forhold som for eksempel for høyt innvendig høyde i kjeller. Teknisk forbehold byggingssesong tilrettelegging på pålitelse avstør i mindre grad.

Bøenhet i småhus skal oppføres med skråstein. Kravet gjelder ikke dersom bunnbeten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skråstein forutsetter at vannbåren varme er det minimum behov for oppvarming på badetom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmealternativ for tappevann. Det er berøp på det enkelte feltet. Alle oppvarming av vann.

Det er beregnet sikkerhetsbass på vinduer/balkonger med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/utplasser. Dette kan fravikes fra perspektiver i huskatalogen ved å markere i perspektivet. Vinduer/balkonger i huskatalogen vinduer/balkonger dets gjelder. Hovedingangene ved tilgjengelige boliger skal ha luminanskontrast min. 9:1 forhold til omgivende farger. Jfr. §12-1, 1. ledd 7

Index	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.
A	14.07.19	sluttet takverk		

ENERGIENKELSE	
Utv. areal	129,0 m ²
Utv. areal	21,2 m ²
Bruttototalt areal	115,1 m ²

PROSJEKTSNOMMER:	Oppdal	POSTNR:	6850
ADRESSE:	Myrtrebb	BY:	Oppdal
TEKST: ART:	TGS	BYGGESTADIUM:	ARK 2-3-01

PROSJEKT:	Heimen rev	PROSJEKTNR.:	18-0684
TEKNIKENNTEKST:	Fasader	TEGNING NR.:	ARK 2-3-01
STATUS:	Byggemelding	MALESTOKK:	1:100

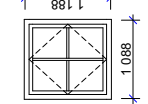
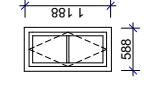
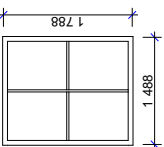
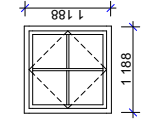
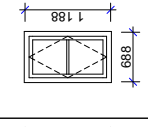
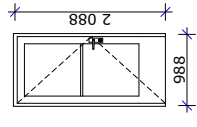
TEKNIKER:	Heimen rev	PROSJEKTNR.:	18-0684
TEKNIKER:	Fasader	TEGNING NR.:	ARK 2-3-01
STATUS:	Byggemelding	MALESTOKK:	1:100

TEKNIKER:
Våttångaen AS

BYGGESTADIUM:
Våttångaen AS

TEKNIKER:	Heimen rev	PROSJEKTNR.:	18-0684
TEKNIKER:	Fasader	TEGNING NR.:	ARK 2-3-01
STATUS:	Byggemelding	MALESTOKK:	1:100

TEKNIKER: VÅTTÅNGAEN AS, PB 161, 7222 HEIMEN, TLF: 7245 69 00
 TEGNINGEN ER BESKRYVET I ETTER LOU OG OMVAKSERT OG EIES AV
 NORGESHUS AS. TEKNIKER: SÅL JOFF BRUNNEN UTEN VÅR TILFØELSE
 TEKNIKER: VÅTTÅNGAEN AS, PB 161, 7222 HEIMEN, TLF: 7245 69 00

VINDUSKJEMA				VEDLEGG ES			
ID	V-1	V-2	V-3	V-4	V-5		
Antall	3	3	2	2	1		
							
Størrelse	B= 1,1 H= 1,2	0,6 1,2	1,5 1,8	1,2 1,2	0,7 1,2		
Bygningshøyde	0,9	0,9	0,3	0,9	0,9		
Etaasje	H01	H01	H01	H01	H01		
Vindustype felt 1	Toppsving	Toppsving	Fast glass	Toppsving	Toppsving		
Vindustype felt 2	---	---	---	---	---		
Renningsvindu	Ja, 2 stk.	Nei	Nei	Ja, 2 stk.	Nei		
Sikkerhetsglass	Nei	Nei	Ja, begge sider	Nei	Nei		
Selvrensglass	---	---	---	---	---		
Solskjerming	---	---	---	---	---		
Kamfarge	---	---	---	---	---		
Totalt glassareal	0,80	0,36	2,27	0,89	0,45		
BALKONGDØRSKJEMA							
ID	BD-1						
Slagretning	---						
Rev.	---						
Antall	1						
							
Størrelse	B= 1,0 H= 2,1						
Etaasje	H01						
Sikkerhetsglass	Ja, begge sider						
Dørbladfarge	---						
Bjennkrav	Normal						
Terekel	1,13						
Totalt glassareal	1,13						

1. Vinduene er sett utenfr.

2. Vinduer og sikkerhetsglass leveres iht. TEK § 12-20
Vinduer med mindre bygningshøyde enn 0,8 m skal ha sikkerhetsglass i ferdsløretning hvis disse er montert ved inngangspart, kommunikasjonseier, balkonger o.l.
I tillegg skal vindu og andre glassfelt i yttervegg fra og med tredje etasje være sikret med bygningshøyde mindre enn 0,8 m.
Vinduer over 2 etg bør monteres slik at det enkelt kan utføres rengjøring uten fare.

3. Vinduer monteres iht. § 12-21 (3 b)
For bygninger med krav om tilgjengelig boenhet:
Innside skal være plassert med begynningshøyde mellom 0,8 og 1,1 og ha et lukkespørre grep.

4. Gjennomsnittlig U-verdi på alle vinduer i boenheten: 1,2 W/m²K

Index/Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

U-verdi	U _g	U _f	U _t	ENERGIMERKE
88,5 m ²	129,0 m ²	21,2 m ²	115,1 m ²	B
BRUKSAREAL/BRUKSPART:				
BRUKSAREAL/BRUKSPART:				

PROSJEKTORE:	UTVÆRDI:	PROSJEKT:
Oppdal	Postnr.	18-0684
Myrtrøa	By	
	MUN.	

TEKST ÅR:	KONTROLLERT AV:	DANS:	FRAMMÅL:
TGS	16.05.19	A3	

PROSJEKT:	PROSJEKTERE:
Heimen rev	18-0684
TEKNISSKISSE:	TEKNISSKISSE:
Vindu- og balkongdørskjema	ARK-2-4-02
STATUS:	MALESTOKK:
Byggemelding	1:50

TEKNISSKISSE:
Våttåhaugen AS


BYGGESKEMA:
Oppdal Bygge AS

NORGESHUS
Oppdal Bygge AS

HOVEDBYGG- OG ANLEGGSPROJEKT NORGESHUS AS, PB 161, 7222 MELHUS, TLF 7245 69 00
TEKNISSKISSE OG ARKIVERTING: ETTEN LUN OG OPMÅLINGSTETT OG EIES AV
NORGESHUS AS, TEKNISKE SKAL IKKE BRUYTTES UTEN NÅR TILFØLSE
TEKNISSKISSE OG EIER PÅFØLSE PÅ NORGESHUS AS

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse) NORGESHUS OPPDAL BYGG AS Nordre Industrivegen 54 7340 OPPDAL	Tiltakshaver (navn og adresse) VÅTTÅHAUGEN AS Nordre Industrivegen 54 7340 OPPDAL
---	--

 OPPDAL KOMMUNE Inge Krokanns veg 2 7340 Oppdal	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 2019/1422	Dok.nr 9		
	Eiendom/byggested Myrtrøbakken 2, 7340 OPPDAL			
	Gnr 236	Bnr 32	Festenr	Seksjonsnr

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
	Igangsettingstillatelse etter søknad	
	Ett-trinns søknad	03.10.2019

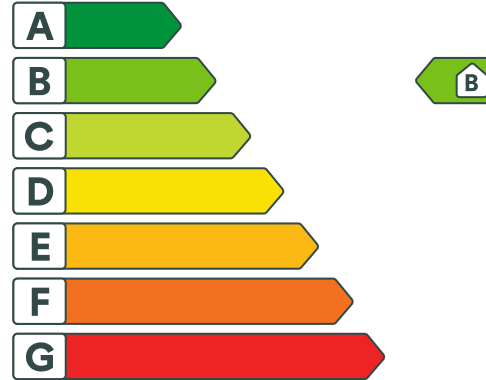
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Enebolig (byggsnr. 300769990)		
Vedtatt av Plan, byggesak og oppmåling (igangsettingstillatelse)	Vedtatt dato 09.10.2019	Vedtaksnr 19/538
Dato sluttkontroll 14.04.2020	Kontrollansvarlig Norges hus Oppdal Bygg AS	
Vedtaksnr. 20/213		
Vedtaket er gjort i medhold av plan og bygningslovens § 21-10, jf SAK 10 § 8-1 Vedtaket kan påklages innen 3 uker etter at dere er gjort kjent med det (forvaltningsloven §§ 28 og 29)		
Merknader		

Oppdal, 05.05.2020
Andreas Rise
saksbehandler byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og innehar ingen signatur.



Adresse Myrtrøbakken 2, 7340 OPPDAL	
Dato for energimerking 19.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261501
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300769990
Gårdsnummer 236	Bruksnummer 32
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2020	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 100,0 m²	Oppvarmet bruksareal 94,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) venter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,10 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
119,19 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 204 kWh



Myrtrøbakken 2, 7340 OPPDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Myrtrøbakken 2, 7340 OPPDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: 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 varmelementer 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 236, Bruksnr 32	Kommune:	5021 Oppdal
Adresse:		Grunnkrets:	106 Vognill
Veiadresse:	Myrtrøbakken 2, gatenr 3361	Valgkrets:	2 Lønset og Midtbygda
Oppdatert:	14.10.2019	Kirkesogn:	9070501 Oppdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	02.09.2019	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	863,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	17.01.2020	Avgiver	5021/236/21	-10,4
	Matrikkelført:	17.01.2020	Berørt	5021/236/32	0,0
			Mottaker	5021/237/1	10,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.09.2019	Avgiver	5021/236/21	-863,5
	Matrikkelført:	02.09.2019	Berørt	5021/237/1	0,0
			Mottaker	5021/236/32	863,5

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myrtrøbakken 2	Bolig	94,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	129,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	94,0	Igangset.till.:	09.10.2019
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	05.05.2020
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300769990			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		94,0		94,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.12.2024
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301427590			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

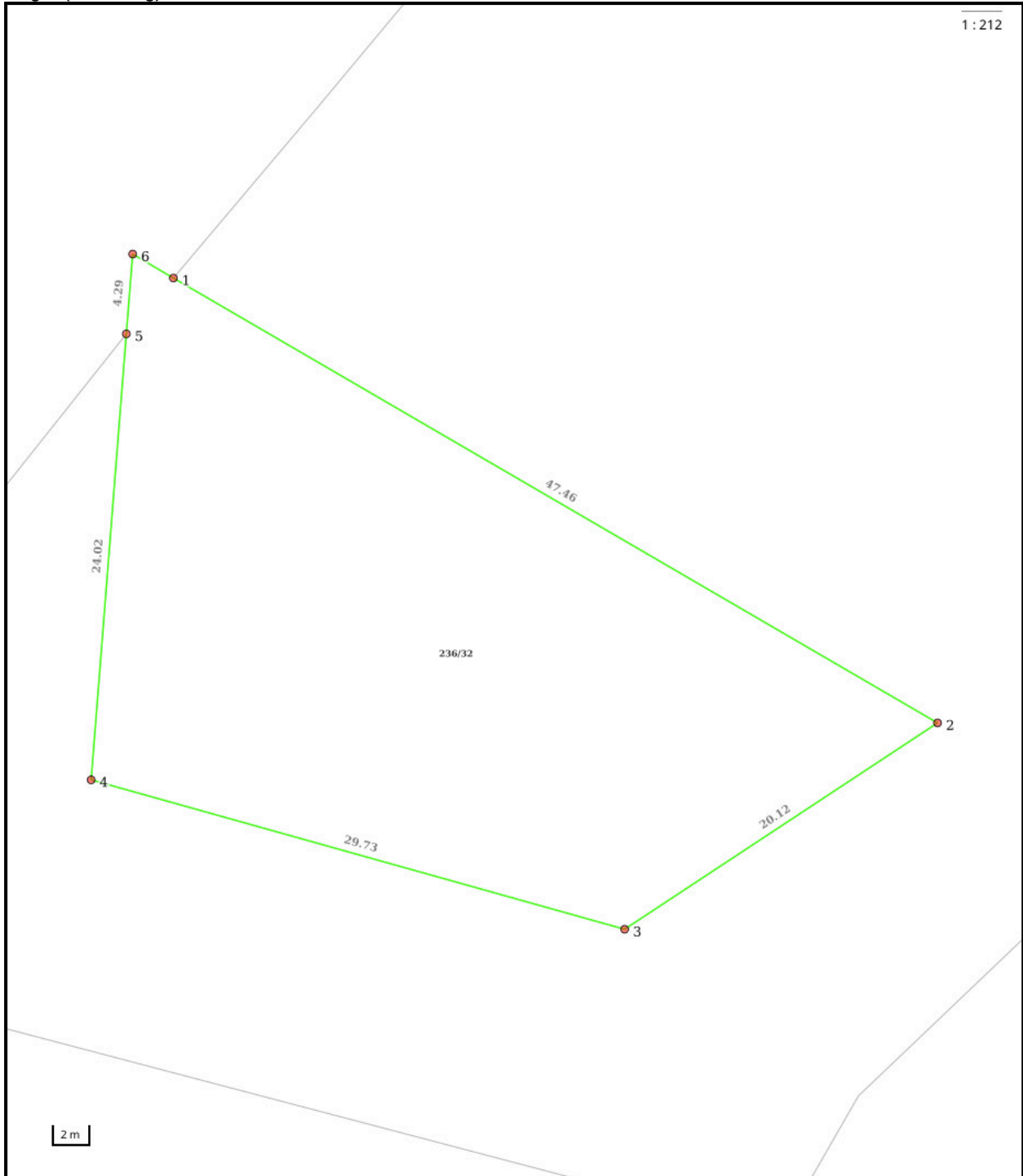
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 863,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 943 816,78	529 264,75	47,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 943 796,80	529 307,80	20,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 943 784,21	529 292,11	29,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 943 789,54	529 262,86	24,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 943 813,56	529 262,51	4,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 943 817,85	529 262,45	2,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

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

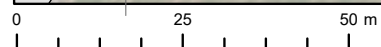
Kommune: 5021 Oppdal
 Eiendom: 5021/236/32/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
 Dato: 16.1.2026



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

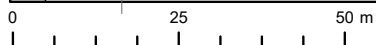
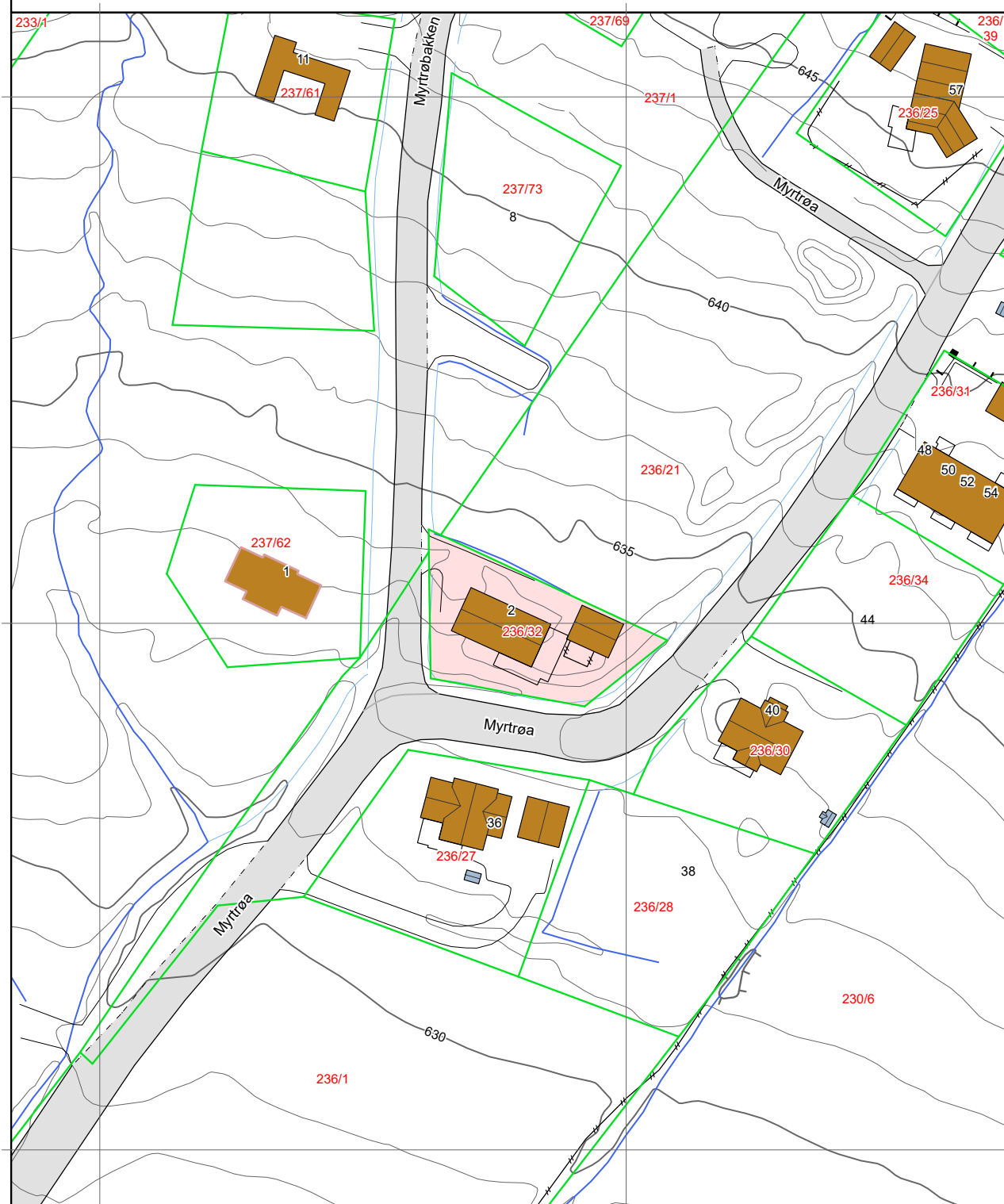
Kommune: 5021 Oppdal
 Eiendom: 5021/236/32/0/0

Eiendomsgrenser

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



















Målestokk 1:1000
 Dato: 16.1.2026









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

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

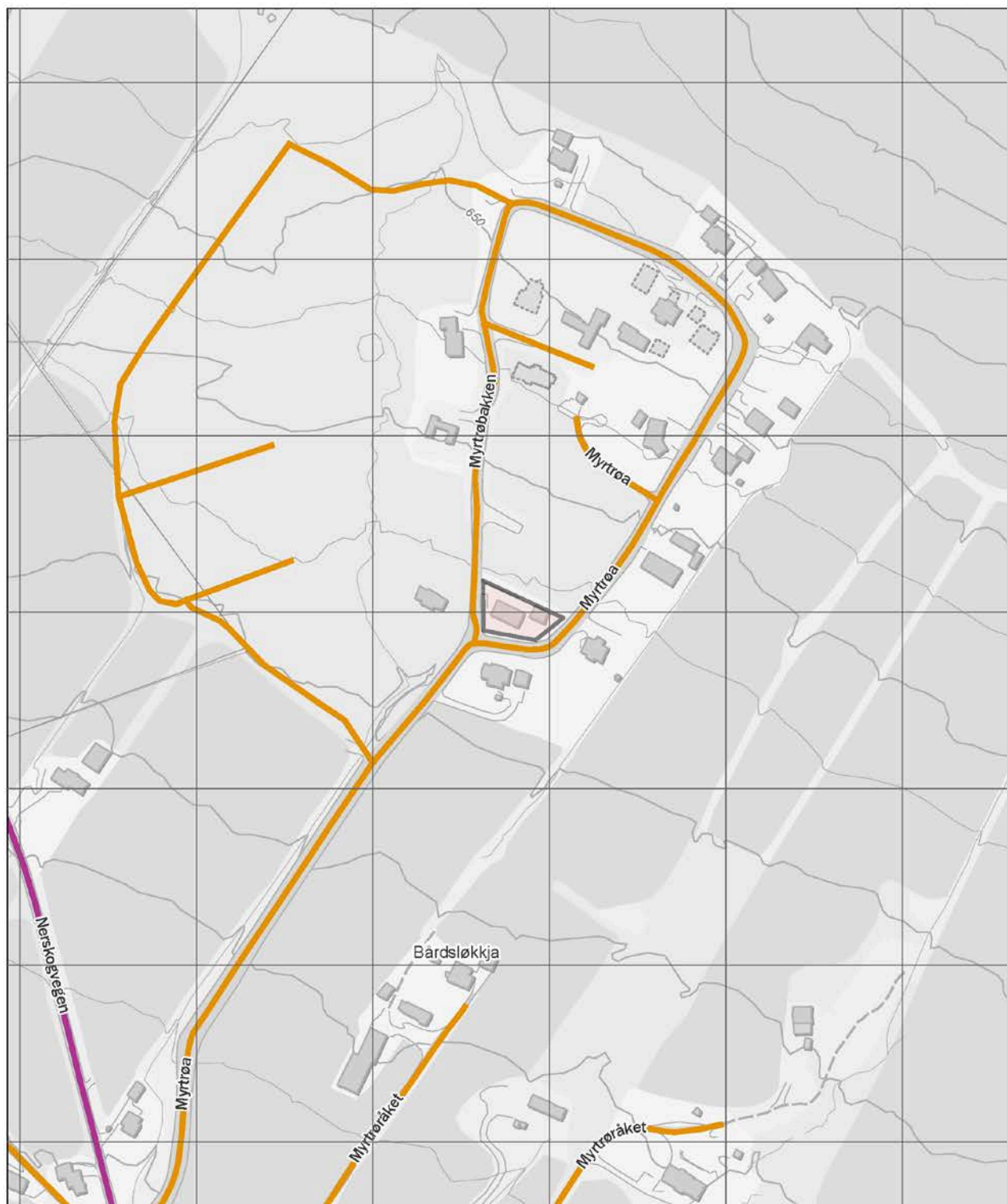
- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

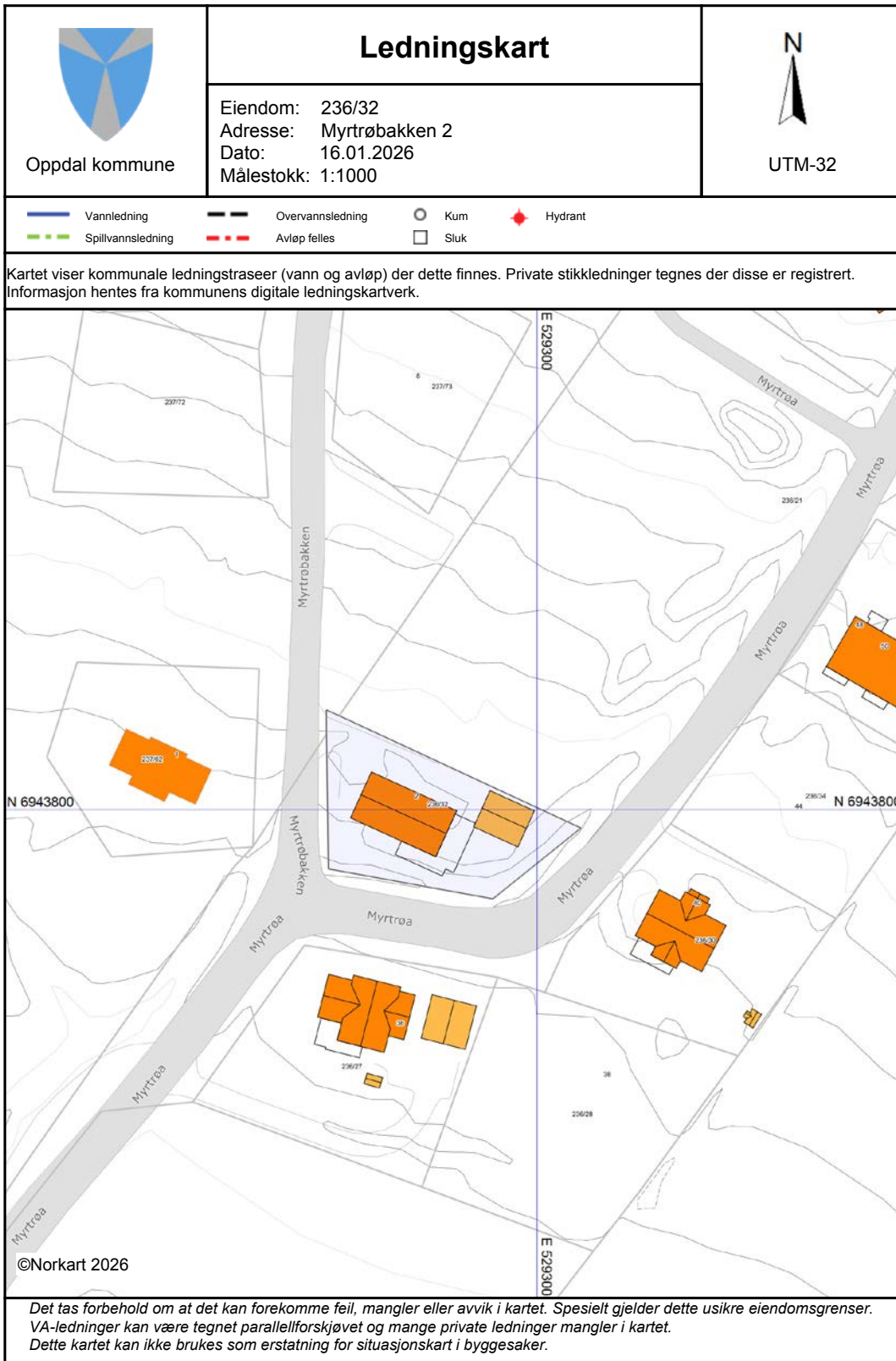
-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | Skogsbilveg | | Bilferje |
| | | | | | Annet |





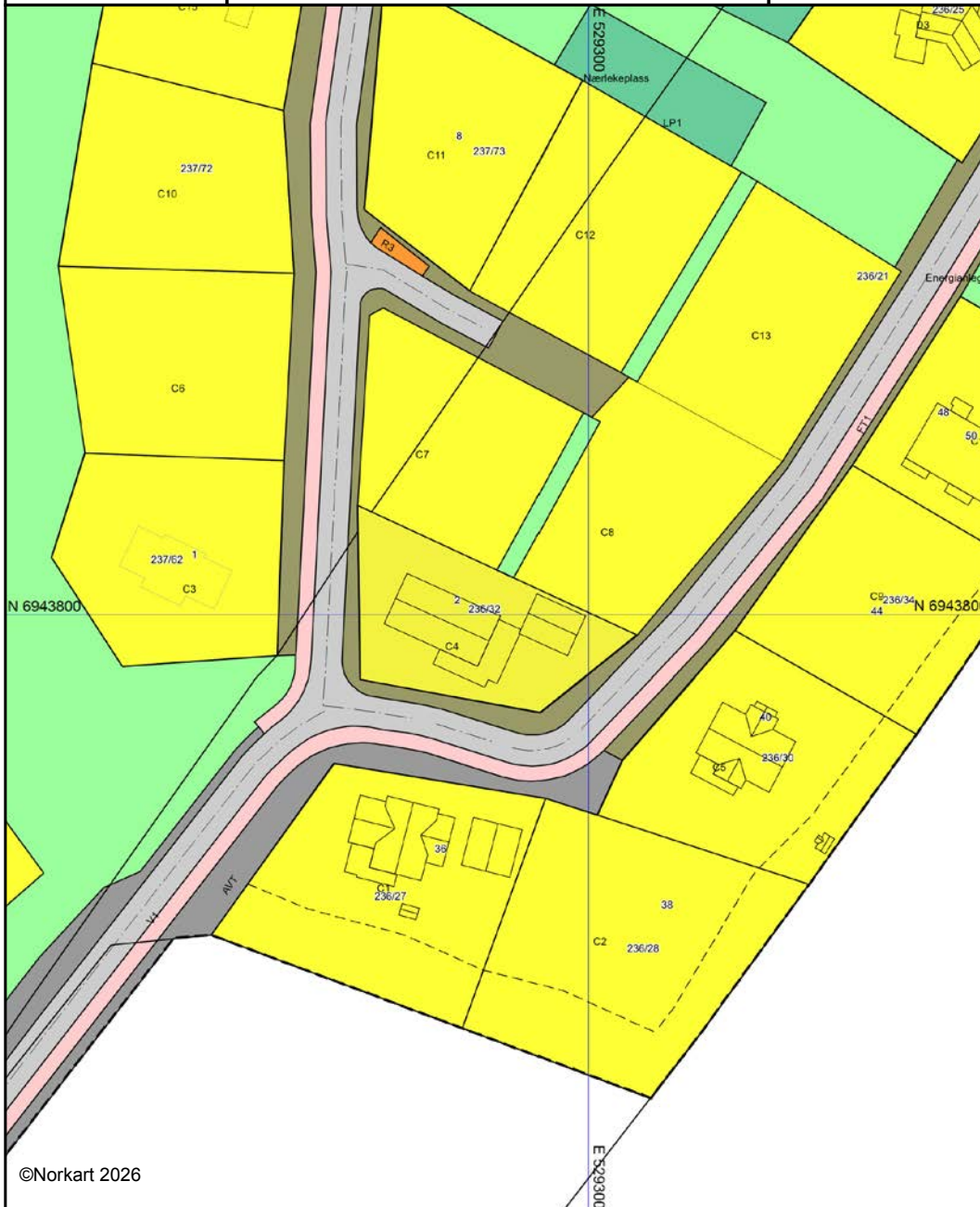
Oppdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 236/32
Adresse: Myrtrøbakken 2
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




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

Tegnforklaring


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
- Abc Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift

6. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Vognill boligområde deler av gnr/bnr 233/1, 236/1 og 237/1

Oppdal kommune

Behandling iht. Plan- og bygningslovens Kap.12	Dato	Saksnr.	Sign.
Bygningsrådets vedtak om offentlig ettersyn og høring	30.01.2017	17/2	ARHO
Offentlig ettersyn og høring	01.02 - 30.03.2017		ARHO
2. gangs behandling i Bygningsrådet - sluttvedtak	09.05.2017	17/43	ARHO
Mindre planendring	16.04.2024	24/192	VEKI
Siste revisjon av bestemmelser	16.04.2024		
Siste revisjon av plankart	11.05.2017		
Siste revisjon av VA- plankart	11.05.2017		
			Plan-ID 2017003

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.

§ 1.1 REGULERINGSFORMÅL (jfr. Plan- og bygningslovens § 12 nr.5)

Området reguleres til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boliger/konsentrert bebyggelse/leiligheter m/ tilhørende anlegg, B I-B60.
- Lekeplass.
- Renovasjon.

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

- Nerskogveien.
- Atkomst til boliger i planområdet
- Vann og avløpsanlegg
- Fortau

GRØNNSTRUKTUR

- Friområde

SIKRINGSSONER

- Frisiktsone.

§ 1.2 PLANENS FORMÅL

Formål med reguleringsplanen er å legge til rette for et nytt og attraktivt boligfelt med sentral plassering i Midtbygda.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Ledninger for elkraft og telekommunikasjon skal legges som jordkabler.
- 2.2 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven.
- 2.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- 2.4 Boligene skal tilkobles vann fra Vognill vannverk og kommunalt avløpsnett.
- 2.5. Støyintensivt anleggsarbeid og massetransport knyttet til opparbeiding av infrastruktur er ikke tillatt mellom 19.00 — 07.00, og ikke lørdager, søndager og helligdager. Det gjennomsnittlige støynivået i tidsrommet 07.00 — 19.00 (L_{pAeq12}) skal ikke overstige 60 dB.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Avkjørsel skal bygges etter Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming.
- 3.2 Det skal være opparbeidet uttak for brannvann sentralt i reguleringsområdet før det kan gis brukstillatelse til tomtene B1-B60.
- 3.3 Byggetrinn 1 består av;
C1,C2,C3,C4,C5,C8,C9,C13,C14,D3,D4,D9,D10,D15,D18,D19,D20 og D21.
- Byggetrinn 2 består av;
C6,C7,C10,C11,C12,C15,D1,D2,D5,D6,D7, D8,D11,D12,D13,D14,D16 og D17.
- Byggetrinn 3 består av resterende tomter A og B.
- 40 % av tomtene i hvert felt skal være solgt før det gis tillatelse til bygging av boliger i neste felt.
- 3.4 Det kan ikke gis brukstillatelse til bolighus/rekkehus og leiligheter før lekeplasser er opparbeidet.
- 3.5 På strekningen mellom Fylkesveg 512 og tomt C1 skal fortau være opparbeidet innen 01.09.18. For byggetrinn 1, 2 og 3, slik det er angitt i pkt. 3.3. i bestemmelsene, skal fortau være opparbeidet når 40 % av tomtene i hvert byggetrinn er bebygde.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 BI-B60 Boliger/rekkehus/leiligheter m/tilhørende anlegg

4.1.1 Innenfor området tillates oppført bygninger for boliger/rekkehus/leiligheter med tilhørende anlegg.

4.1.2 Leiligheter med tilhørende anlegg skal oppføres med maksimal mønehøyde 12,0 meter, og/eller maksimal gesimshøyde 11,5 meter. Der forholdene ligger til rette for det kan det tillates sokkeletasje med maksimal mønehøyde 13,0 meter og/eller gesimshøyde 12,5 meter.

4.1.3 Boliger med tilhørende anlegg skal oppføres med maksimal mønehøyde 8,0 meter og/eller gesimshøyde 7,5 meter.

4.1.4 Utnyttelse frittliggende boligbebyggelse. Maks %BYA = 40%.

4.1.5 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 0,8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Der forholdene ligger til rette for det kan det tillates sokkeletasje med maksimal mønehøyde 9,3 meter og/eller gesimshøyde 8,8 meter.

4.1.6 Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på hver tomt/og 1,5 parkeringsplass til hver leilighet. Det skal opparbeides to sykkelparkingsplasser pr. boenhet.

4.1.7 Bebyggelsen skal være tilpasset terrenget. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrengets fall. Bygninger med samme møneretning skal ha tilnærmet samme takvinkel.

4.1.8 Parkeringsplass, carport og garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men skal ikke hindre sikt og snølagring mot vei eller oppføring og vedlikehold utført fra egen eiendom.

4.1.9 Bolighus/leilighetsbygg og tilhørende bygg som garasje/carport/utebod skal oppføres i samme byggestil med fellesformuttrykk, materialvalg og farger.

4.1.10 Det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 10 meter fra dyrkamark.

4.1.11 Naturterreng og vegetasjon skal generelt bevares i størst mulig grad.

4.1.12 Ved utbygging av konsentrert bebyggelse (tomannsbolig, rekkehus og leiligheter) kan deling av tomter og seksjonering tillates.

§ 4.2 Lekeplass

4.2.1 Lekeplasser er felles for samtlige eiendommer i byggeområde for boliger/leilighetsbygg B1-B60.

4.2.2 På felles lekeplasser tillates det kun oppføring av bygninger eller konstruksjoner med tilknytning til områdets bruk.

§ 5 SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Avkjørsel/atkomstvei og gangvei bygd i planområdet.

5.1.1 Veg planlegges som atkomstvei i middels tett bebyggelse og skal dimensjoneres for lastebil, dette gjelder også for snuplass. Atkomstveiene skal være felles for de tomtene som naturlig hører til veiene. Atkomstveien skal utformes som enfelts vei med skuldre 0,25 m og kjørebane 4,5 m — veibredde 5,0 meter

5.1.2 Fortau skal ha en bredde på 2,5 meter.

§ 5.2 Vann og avløpsanlegg

5.2.1 Fellesledninger (hovednett) skal bygges ut i teknisk utførelse som tilfredsstillende gjeldende VA-norm for Oppdal kommune. Spillvann/overvann skal føres ut i åpen bekk.

§ 5.3 Renovasjon

5.3.1 Område R1 skal brukes av tomtene B2 - B6, R2 skal brukes av tomtene B7 - B11, R3 skal brukes av tomtene C7, C11 og C1 2, R4 skal brukes av tomtene D2 og D6 - D8.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Friområder skal bevares mest mulig i sin opprinnelige terrengmessige form, og vegetasjonen bevares mest mulig. Bekkeløp kan utvides/senkes. Området kan opparbeides og tilrettelegges med installasjoner for lek, og med sosiale møteplasser.

§ 7 HENSYNSSONER

(Pbl § 12-6)

7.1 § 11-8 a - sikringssone frisikt (H140)

7.1 Frisikt

7.1.1 All vegetasjon må holdes nede (maks 0,5m høyde) i områder som er markert som frisiktsoner på plankartet.



Siv.agric Ola Fjøsne
7340 Oppdal
Dato: 07.12. 2016



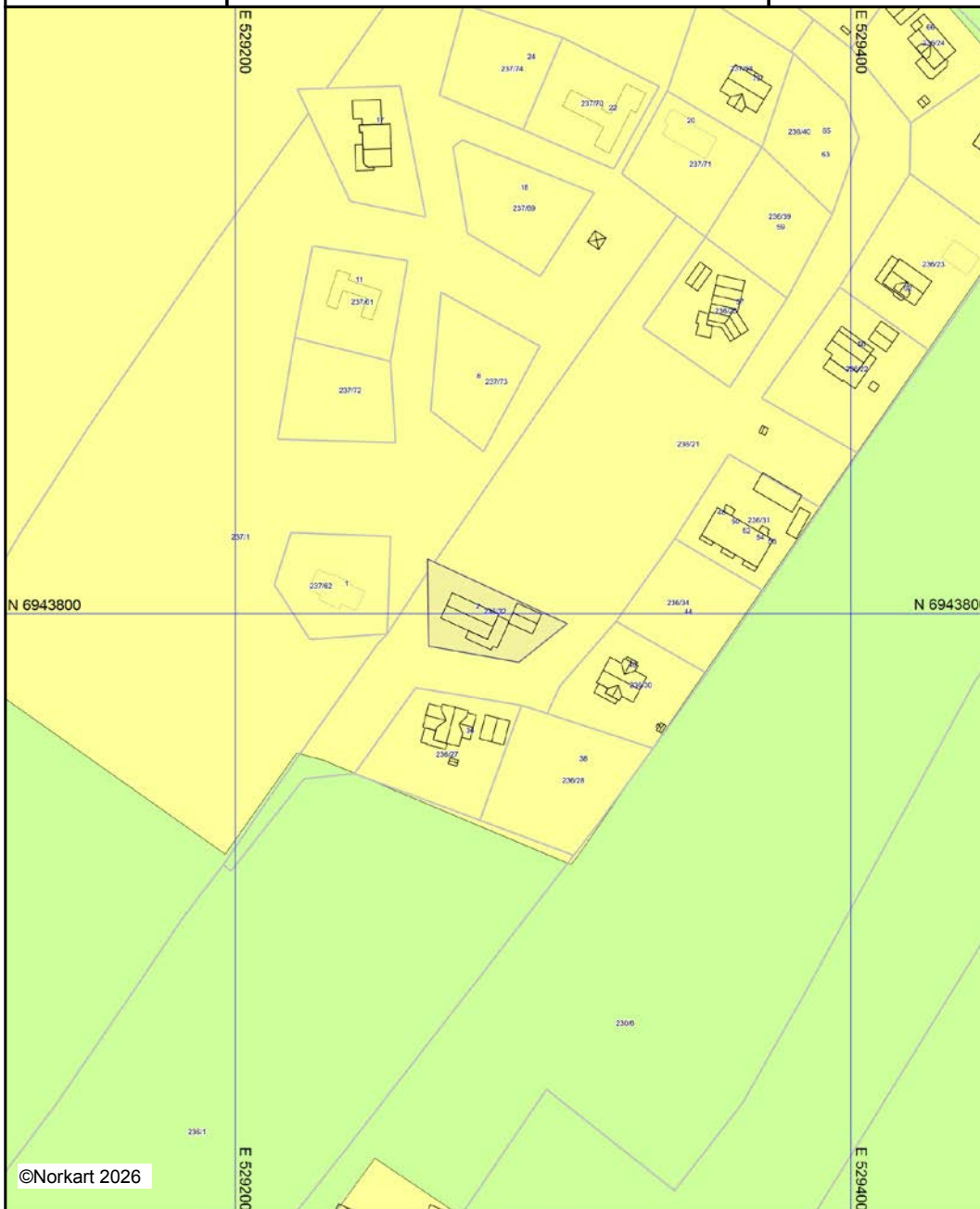
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 236/32
Adresse: Myrtrøbakken 2
Utskriftsdato: 16.01.2026
Målestokk: 1:2000









UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn reindrift
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006

-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

VEDTEKTER FOR VOGNILL BOLIGOMRÅDE VELFORENING

§1 Medlemskap

Alle tomteeiere i boligfeltet har rett og plikt til medlemskap i velforeningen fra det tidspunkt de blir eiere av eiendommen. Medlemskapet følger den enkelte eiendom og kan ikke sies opp. Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes av velforeningens styre og generalforsamling innenfor foreningens vedtekter. Beboere av hybelleiligheter har ikke rett til medlemskap.

§2 Formål

Velforeningen ivaretar gjennomføringen av felles forpliktelser som påhviler boligeierne og andre oppgaver av felles interesse, så som vedlikehold og drift/forvaltning av lekeplasser, veier og andre felles anlegg og arealer som ikke er overtatt for offentlig drift og vedlikehold. For at velforeningens styre skal ta ansvar for vedlikehold og drift av lekeplasser, veier og andre felles anlegg og areal i bestemte geografiske områder i feltet forutsetter styret at de som bor i dette området forplikter seg til å delta i vedlikehold og drift av disse.

§3 Kontingent

Medlemmene skal betale årlig kontingent og delta i nødvendig finansiering av foreningens oppgaver og aktiviteter. Generalforsamlingen vedtar de årlige medlemskontingenter.

Alle medlemmer betaler samme kontingent uavhengig av sin tomts beliggenhet. Det kan imidlertid gjøres unntak for eiere av tomter som ikke er bebygd for kostnader til vintervedlikehold.

§4 Snørydding

På ellers like vilkår som andre tilbydere, skal innehaver av gnr 233 bnr 1 ha førsterett til sommer og vintervedlikehold av vei og veianlegg.

§5 Ordinær generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling avholdes en gang i året innen utgangen av februar. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamlingen med minimum 2 ukers – maksimum 4 ukers varsel. Innkallingen skal inneholde: tid og sted samt sakliste og opplysninger om frister for innlevering av forslag.

Når innkallingen er foretatt på denne måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmer. Forslag som ønskes behandlet, må være kommet inn til styret 1 uke før generalforsamlingen holdes. Senest 5 dager før generalforsamling utsendes revidert regnskap, årsberetning og oversikt over innkomne og styrets forslag samt forslag til kontingenter.

Dagsorden

Den ordinære generalforsamlingen skal avvikles etter følgende dagsorden:

1. Konstituering.
 - a) Godkjenning av innkalling.
 - b) Godkjenning av Dagsorden.
 - c) Registrering av antall stemmeberettigede som er tilstede.
 - d) Valg av møteleder.
 - e) Valg av referent.
1. Årsberetninger.
2. Regnskap og revisors beretning.
3. Innkomne forslag.
4. Fastsetting av kontingenter for inneværende driftsår. (se §3 og 8)
5. Valg.
6. Avslutning av ordinær generalforsamling.

Saker som ønskes tatt opp, men som ikke er innkommet innen forslagsfristen, kan tas opp etter at den ordinære generalforsamlingen er avsluttet. Generalforsamlingen har ikke anledning til å fatte bindende vedtak i saker som kommer opp

på denne måten.

Referenten, sammen med det avtroppende styre, skal ha generalforsamlingens protokoll ferdig skrevet og distribuert til samtlige medlemmer av Velforeningen senest etter 3 uker, sammen med melding om utfallet av det nye styrets konstituering (jfr. §7).

§6 Ekstraordinær generalforsamling

Skriftlig og med 2 ukers varsel kan ekstraordinær generalforsamling sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Dersom minst 25% av medlemmene forlanger det, skal styret på tilsvarende måte innkalle til ekstraordinær generalforsamling.

Denne generalforsamling kan bare behandle den eller de saker som krav om generalforsamlingen omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Generalforsamlingen skal holdes snarest mulig etter at kravet er fremsatt skriftlig til styret. Ekstraordinær generalforsamlinger er beslutningsdyktig på samme måte som ordinær generalforsamling. De samme regler gjelder også med hensyn til konstituering og distribusjon av protokoll.

§7 Votering

På en generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet blir avgjørelser foretatt ved loddtrekning. Votering skal skje skriftlig hvis minst en av de stemmeberettigede forlanger det. Hver medlemspliktig husstand har 1 stemme. Det er ikke anledning til å avgi stemme ved fullmektig.

§8 Valg

På en generalforsamling velges foreningens styre som skal bestå av 3-5 medlemmer. Lederen velges av generalforsamlingen og har en funksjonstid på ett år. Det velges to medlemmer til styret hvert annet år, med en funksjonstid på to år.

Med unntak av lederen, konstituerer styret seg selv med nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem. Dessuten velger generalforsamlingen hvert år:

- 1 vara.

- 2 revisorer med en vara, alle for ett år.
- Eventuelle komiteer og tillitsvalgte.

Styremedlemmer eller den vara, som ikke er på valg, kan velges til leder for ett år. Valgperioden skal, for å sikre kontinuitet, følge verv, og ikke person.

Dersom mer enn 2 av styremedlemmene (inkl. leder) trer ut i løpet av en styreperiode, skal resten av styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for supplerende valg. Styremedlemmer/leder som flytter fra feltet, har ikke anledning til å opprettholde plassen i styret.

Den vara som har kortest tid igjen av 2-års perioden er alltid 1. vara og rykker opp om det blir ledig plass i styret. Om nødvendig foretas ny konstituering av styret når en vara rykker opp. Melding om ny konstituering skal sendes samtlige medlemmer uten opphold.

Dersom lederen forlater styret, skal nestlederen overta som leder, og ny nestleder velges ved ny konstituering av styret.

Maksimum ett medlem fra hver medlemsberettiget husstand kan ha styreverv, eller være medlem av revisjonen til enhver tid.

For øvrig kan alle andre myndige husstandsmedlemmer samtidig velges inn i komiteer og utvalg.

§9 Styrets plikter

Styret skal administrere foreningen og fremme dens formål etter disse vedtekter og de beslutninger som er fattet av generalforsamlingen. Styremøter holdes når leder finner det nødvendig eller når minst 2 medlemmer av styret forlanger det. Styret er beslutningsdyktig når alle medlemmer av styret i god tid er varslet om styremøtet og minst 3 er tilstede. Er et medlem av styret forhindret fra å møte, skal han melde fra i god tid til leder.

Alle saker og all korrespondanse skal legges frem på styremøte. Styret skal ved sekretæren føre protokoll over alle møter samt sørge for et velordnet arkiv. Styret skal ved kassereren føre ansvarlig regnskap og medlemsfortegnelse.

Foreningens kontante midler skal settes inn på bankkonto som

disponeres av leder og kassereren hver for seg.

Regnskapsåret skal følge kalenderåret.

Styret plikter å holde skadeforsikring på alle felles eiendommer/eiendeler.

Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har leder dobbel stemme. Vara har ikke stemmerett ved styremøter.

§10 Vedtektsendringer

Endringer i vedtektene kan bare vedtas av generalforsamlingen og krever 2/3 flertall blant de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene.

Bestemmelsen i § 4 kan ikke endres uten etter samtykke med eieren av gnr 233 bnr 1.

§11 Kontakt med kommunen, offentlige instanser samt grunneierne som grenser til feltet.

Styret skal representere boligområdet utad overfor kommunen og andre kommunale og/eller offentlige instanser. Likeledes vil styret være den naturlige kontakt overfor andre velforeninger, de grunneiere som med sine eiendommer grenser opp mot boligområdet. Da de nevnte eiendommene kan tenkes å bli benyttet av beboerne i forbindelse med lek og fritidsaktiviteter, er det av stor betydning at styret sørger for god og løpende kontakt med tilgrensede grunneiere.

Referat Årsmøte for velforeningen Vognild boligområde

Tid og sted: 19. november kl. 19.30, Berghallen

Tilstede: Even Langseth, Miriam Sessaker, Tore Krokann, Turid Mellemseter, Marte Fonn, Øystein Slettom, Sigurd Ørstad, Fredrik Mellemseter, Hege Stensønes, Truls Rolvsjord, Jonas Modin Rismyhr, Kristin Polden, Sigrid Mongstad, Pål Røsrud, Karen Brattbakk, Emilie Bakke, Sondre Høiberg, Terje Sæter, Bodil Berntsen.

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling → OK
- b) Valg av ordstyrer/møteleder → Even Langseth
- c) Referent → Hege Stensønes
- d) Valg av to medlemmer til å underskrive protokoll → Øystein Slettom og Truls Rolvsjord

2. Årsberetning og regnskap

- a) Styret orienterer om Vipps-løsning for årskontigent.
 - 1500,- i året fordelt på to innbetalinger
- b) Inn på konto 20 000,- Ut av konto 13043,- = 6957 kr på konto

3. Sakliste

- a) Informasjon vedr. tingenes tilstand fra utbygger
 - Ikke fått svar fra Ivar Vognild før møte
- b) Innkomne saker
 1. Gatelys
 - Ivar har lagd 19 punkt klare til gatelys. Pris i 2023 13500,- pr punkt + montering. I dag 16000 pr punkt + montering. Kanskje større behov fra Nerskogsvegen og opp til krysset enn vegen rundt i første omgang?
 2. Postkassestativ
 - Nytt postkassestativ der hvor vegen deles. Tiltak til våren 2026. Dugnadsbasert
 3. Asfaltering
 - Dyrt! Høyt opp og langt frem. Prioritere sikkerhet med fysisk skille til gangveg ned til Nerskogsvegen og lys.
 4. Felles returpunkt for beboerne i boligområde
 - Delte meninger. Noen har brukt penger på søppelskur allerede og syns det er mer upraktisk å måtte ta med søppel lengre enn utenom huset sitt. Noen positive til felles punkt for å slippe å ha dunker stående utenfor hos seg selv. Mulig billigere løsning med returpunkt da det blir ett hentepunkt for søppelbilen.

Kameraovervåking av egen eiendom

- Regelverket sier ikke noe på det, så lenge andres eiendommer ikke filmes. Offentlig veg skal heller ikke filmes. Ikke påbudt med skilting, men lurt for å unngå konflikter.
- 5. Fellesarealer, vedlikehold av disse
 - Lekeplass: Klipping fordelt mellom de som har ønsket å bidra. Ser ryddigere og penere ut, og brukes mer av små og store når det klippes. Ønske om å innlemme fellesarealet mellom Jonas/Camilla og fellesleilighetene. Det står en klipper på lekeplassen, men den fungerer ikke optimalt. Kanskje best å bruke egen klipper om man har. Eventuelt spare til en sitteklipper?

4. Valg av styre

Iht vedtektene skal det være 3-5 personer i styret.

Disse har sittet til nå:

Fredrik Mellemseter, kasserer, 1 år

Pål Røsrud, nestleder, 2 år

Sigurd Ørstad, styremedlem, 1 år

Hege Stensøne, styremedlem, 2 år

Even Langseth, styreleder, 2 år

Disse ble valgt inn:

Øystein Slettom

Truls Rolvsjord

Sondre Høiberg

Rollene fordeles på neste møte.

Valgkomite: Even Langseth

Referent: Hege Stensønes

Nabolagsprofil

Myrtrøbakken 2

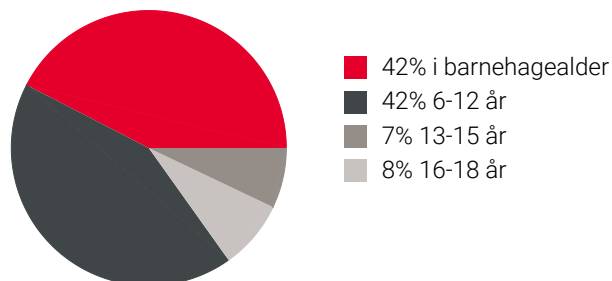
Offentlig transport

Midtbygda skole Linje 580	14 min	1.1 km
Oppdal stasjon Linje F6, R70	9 min	8 km
Molde Lufthavn, Årø	2 t 6 min	

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 120 elever, 7 klasser	14 min	1.2 km
Oppdal ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 16 klasser	9 min	8 km
Oppdal videregående skole 310 elever, 25 klasser	8 min	7.1 km

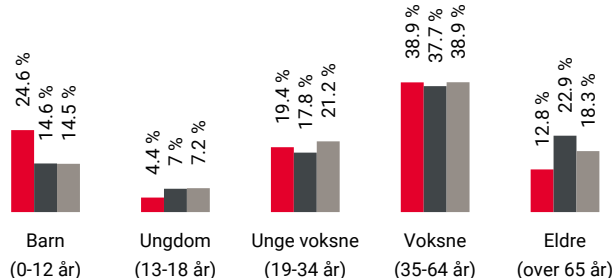
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	61%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vognill	393	176
Kommune: Oppdal	7 066	3 533
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

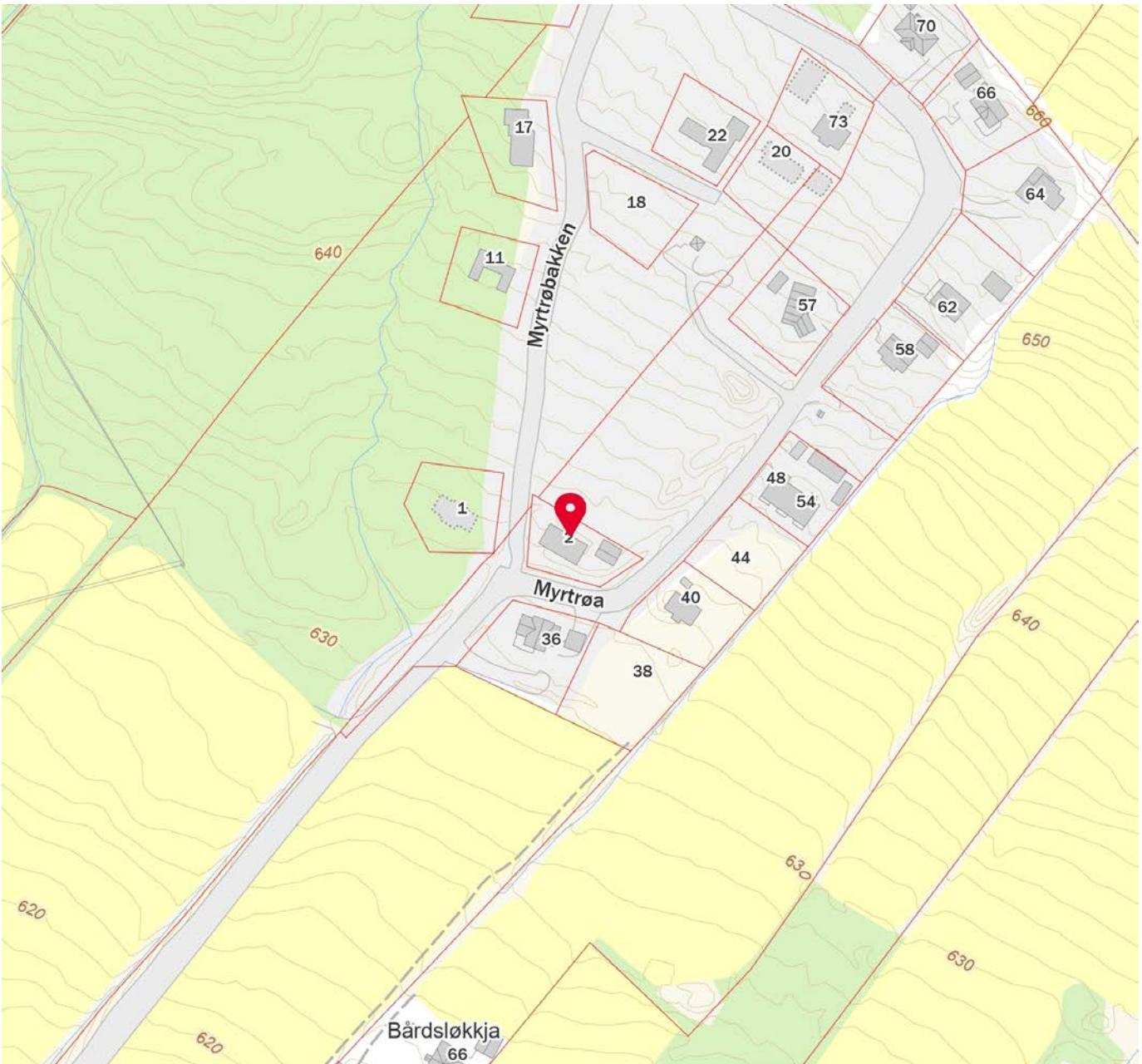
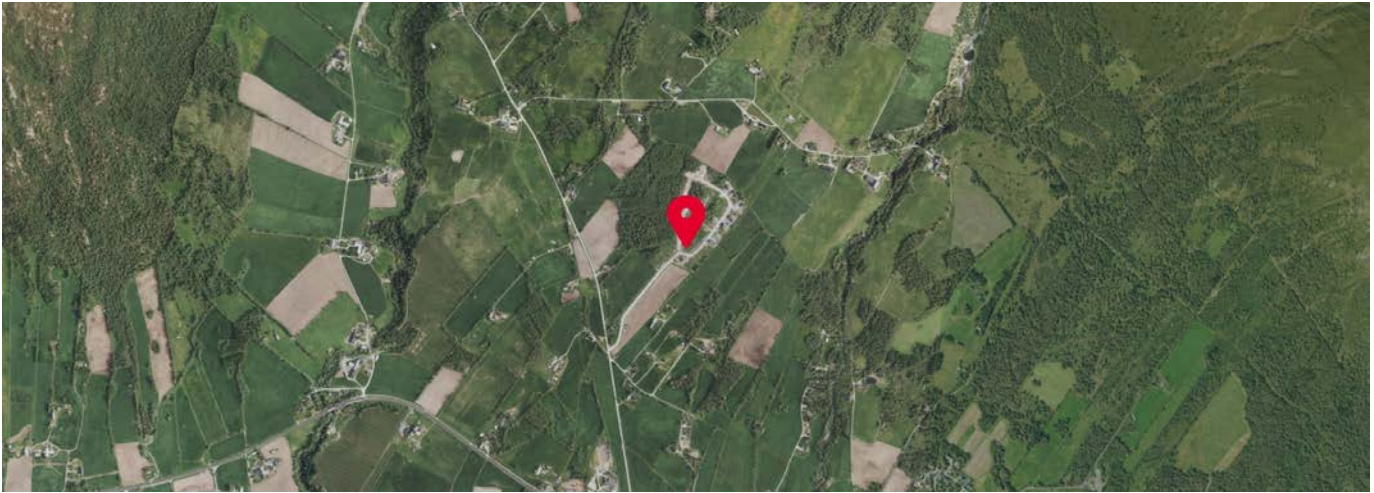
Midtbygda barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min	1.2 km
Torshaug private barnehage (1-5 år) 14 barn	5 min	3.4 km
Bjerkehagen friluftsbarnhage (1-5 år) 17 barn	9 min	8.1 km

Dagligvare

Joker Festa Søndagsåpent	7 min	6.1 km
Coop Mega Oppdal Post i butikk, søndagsåpent	8 min	7.8 km

Sport

Midtbygda skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
Oppdal kulturhus - aktivitetssal Aktivitetshall	9 min	7.8 km
Oppdal Treningssenter	10 min	



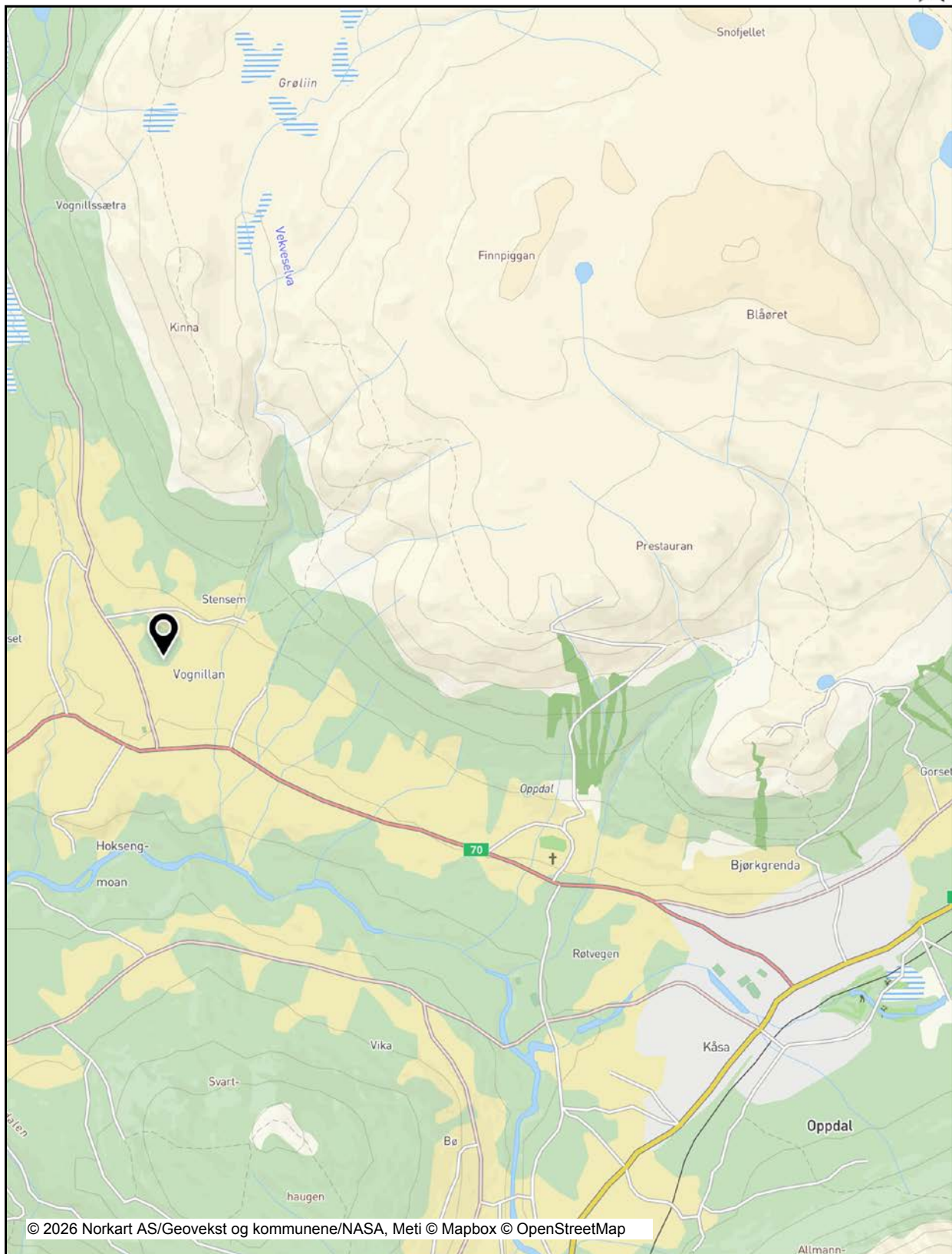


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.01.2026

Målestokk: 1:50000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

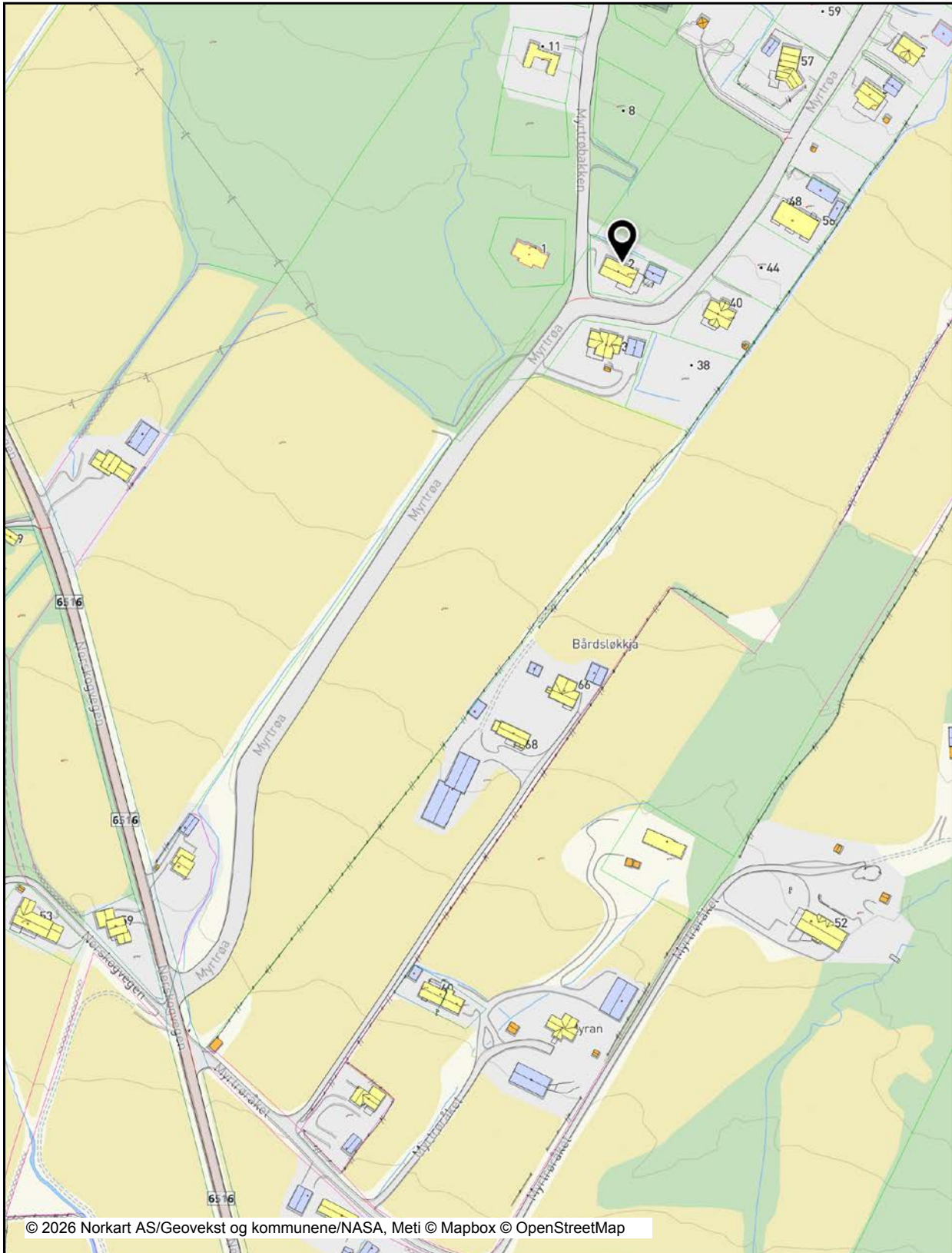


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.01.2026

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



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

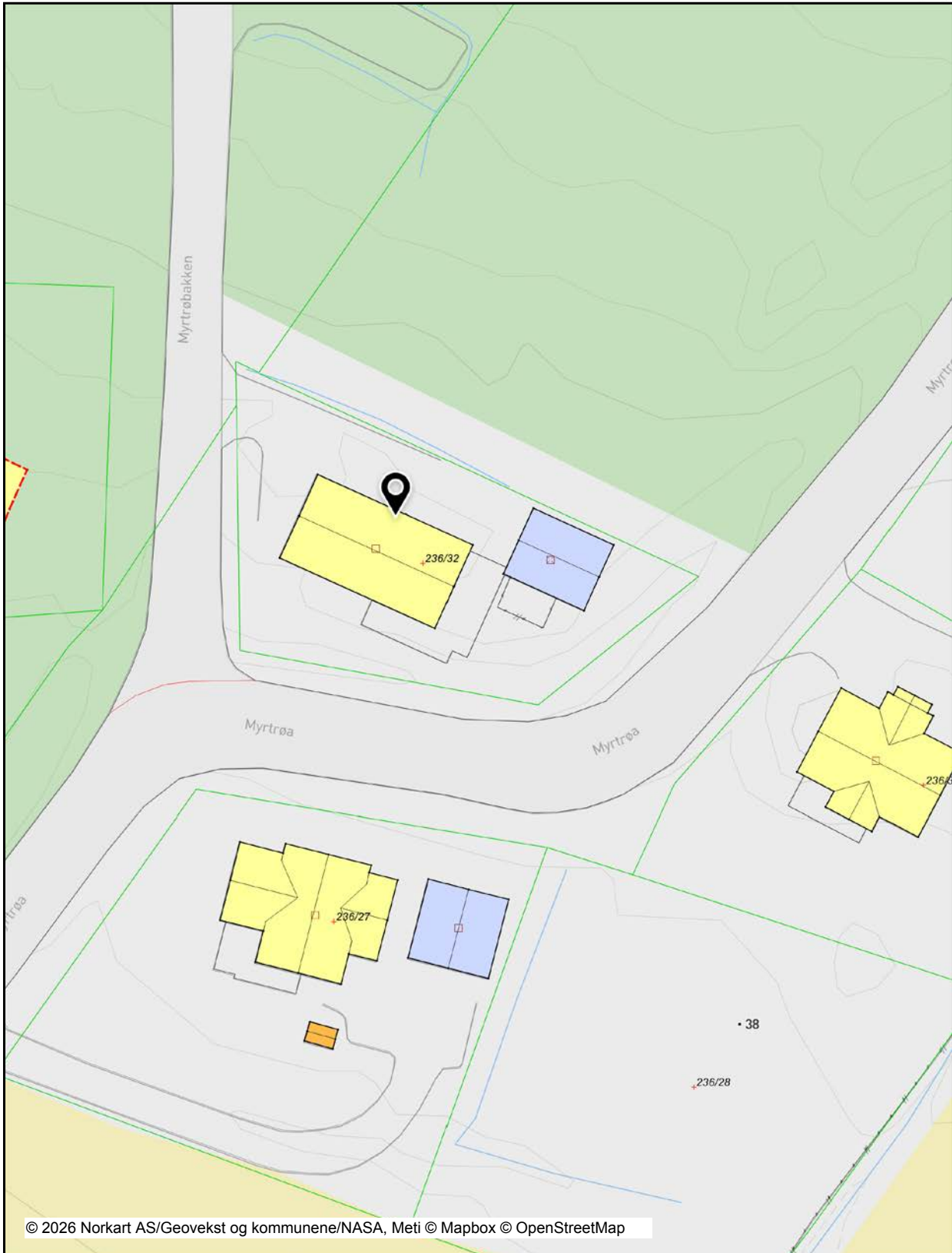


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 16.01.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

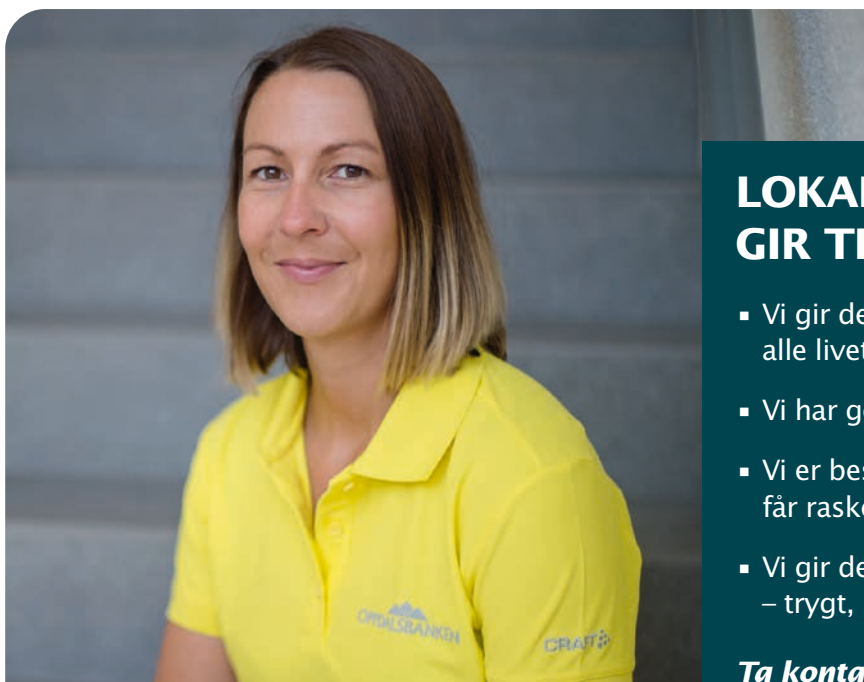
Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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

Personlig kundeservice og rådgivning

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

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



INGRID SYLTHE VIKEN

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

LOKAL KOMPETANSE GIR TRYGGHET

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

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

En alliansebank i **eika**.



Oppdalsbanken
– oss bry oss



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Myrtrøbakken 2
7340 OPPDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Ivar JamtøyTelefon: 934 26 896
E-post: jon.ivar.jamtoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre